Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 064-216404178-20240124-D_2024_001-DE

VILLE DE NAY

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24/01/2024

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 23

Présents : 16

Nombre de suffrages : 17

Date de convocation
19/01/2024

Date d'affichage
19/01/2024

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :
../../....

et publication du :
../../....

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre janvier, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BOURDAA Bruno.

Etaient présents :
Mme BIDART Michelle, Mme BLANDIE Marie-Christine, M. BONNASSIOLLE Daniel, M. BONNASSIOLLE Pierre, M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre, M. BOURDAA Bruno, M. CHABROUT Guy, M. DE VICARI Olivier, Mme DURAND Pascale, Mme HONTAA Corinne, M. JUNQUET Fabien, M. METGE Jean-Paul, M. MIMIN Matthieu, Mme MOUSSU-RIZAN Renée, Mme MULLER Véronique, M. SANCHEZ Laurent

Procuration(s) :
M. DEQUIDT Alain donne pouvoir à Mme DURAND Pascale, Mme MAURIN Marina donne pouvoir à M. CHABROUT Guy, Mme PAYOT Marie donne pouvoir à Mme BLANDIE Marie-Christine, Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique donne pouvoir à M. BONNASSIOLLE Daniel, Mme VILLENEUVE Jocelyne donne pouvoir à Mme MULLER Véronique, Mme WEISS Myriam donne pouvoir à M. BONNASSIOLLE Jean-Pierre

Etai(ent) absent(s) :
M. PEDROSA Raphaël

Etai(ent) excusé(s) :
M. DEQUIDT Alain, Mme MAURIN Marina, Mme PAYOT Marie, Mme TRIEP-CAPDEVILLE Monique, Mme VILLENEUVE Jocelyne, Mme WEISS Myriam

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : Mme DURAND Pascale

Numéro interne de l'acte : 1
Objet : Demande d'acquisition par voie amiable et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel en état de friche dit " Halle Berchon " appartenant à la commune de Nay sis à NAY (64800), rue Léon Gambetta

La commune de Nay est propriétaire depuis 1988 de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel en état de friche dit « Halle Berchon », sis à NAY (64800), rue Léon Gambetta, cadastré section AD n°194 et AD n°395 pour une contenance globale de 1 337 m^2. Ce site présente une surface significative et bénéficie d'un emplacement intéressant au cœur du centre-bourg de la commune.

Si la restauration de ce bâtiment historique a d'abord été envisagée en 2015 par la Communauté de communes du pays de Nay pour construire la médiathèque et le cinéma, puis sous maîtrise d'ouvrage privée à l'aide d'investisseurs locaux, la municipalité a décidé d'enclencher la reconversion de ce site emblématique du passé industriel de la ville afin d'éviter la pérennisation de cette friche artisanale idéalement située au cœur de la commune et pour envisager de lui redonner un usage mixte d'équipement public et économique.

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 064-216404178-20240124-D_2024_001-DE

La réflexion qui a été menée a permis de définir les éléments programmatiques de réaménagement du site. En effet, le Conseil municipal puis le Conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Nay ont validé le principe qui permettra d'installer des activités variées, à commencer par l'implantation de « Conta'm », association de doublage audiovisuel en langue occitane. D'autres organisations culturelles, mais aussi économiques et de service devraient rejoindre le bâtiment rénové. De son côté, la commune prévoit l'aménagement d'une salle de réception, qui pourra accueillir des évènements professionnels ou familiaux.

Néanmoins, l'état des biens et le montant important des investissements à consentir pour les réhabiliter et mener le programme évoqué contraignent fortement sa faisabilité et ne permettent pas d'atteindre l'équilibre financier requis. En effet, cette opération nécessite de nombreux travaux préparatoires, à commencer par le désamiantage intégral des biens, le curage et la démolition partielle des bâtiments, et le cas échéant, la dépollution des sols impactés.

Globalement, **l'état vétuste du bâtiment ne permet pas d'envisager de le réinvestir de façon rationnelle et sans travaux préalables conséquents.** La réflexion qui a émergé de cette première approche a conclu à l'intérêt de désamianter, curer, dépolluer et déconstruire partiellement les biens aux fins de disposer d'un foncier recyclé, prêt au réemploi, qui permettrait de créer de nouvelles possibilités d'accueil sur le territoire pour les entreprises et porteurs de projets.

Compte tenu de son expérience en la matière, la commune de Nay a contacté l'EPFL Béarn Pyrénées afin d'examiner les modalités selon lesquelles l'établissement pourrait l'assister dans le traitement de cette friche. S'agissant d'un bien déjà maîtrisé par la collectivité, l'EPFL n'est en théorie pas fondé à le reprendre.

Cependant, l'EPFL s'étant positionné comme un acteur majeur de la lutte contre l'étalement urbain à travers le recyclage foncier des sites obsolescents, compte tenu du besoin exprimé par la municipalité, **l'établissement se propose de reprendre le site moyennant l'euro symbolique afin de le traiter**, avant de le rétrocéder à la commune ou à l'opérateur qu'elle aura désigné à l'issue d'une période de portage de DEUX (2) ans, pendant laquelle l'EPFL mènera l'ensemble des travaux préparatoires évoqués.

En outre, l'intervention de **l'EPFL pourrait contribuer à absorber une partie du déficit de l'opération projetée**. En effet, compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain comprenant des travaux de désamiantage, de dépollution et de démolition du bâti existant sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL, l'opération pourrait être **éligible à une minoration foncière au titre du fonds friches mis en place par l'établissement**. La participation de l'EPFL pourrait dans ce cadre se situer entre 30% et 75% des dépenses engagées pour lesdits travaux, avec une prise en charge vraisemblable à hauteur de 50%. Cette participation sous forme de minoration du prix de revente sera attribuée par le conseil d'administration de l'EPFL au moment de céder les biens, en fonction des sommes qui seront engagées et des disponibilités du *fonds friches*.

Aussi, il vous est proposé de solliciter l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins de se porter acquéreur de l'ensemble des biens, pour l'euro symbolique, d'en assurer le portage pour une durée prévisionnelle de DEUX (2) ans, et de conduire sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage, de dépollution, de curage, et de démolition partielle du bâti existant selon le scenario qui sera retenu.

Au terme du portage, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée et/ou partielle si cela s'avère nécessaire pour les besoins du projet, les biens seront revendus à la commune au prix d'acquisition, augmenté du coût des travaux et autres dépenses qui seront réalisés par l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme et préparer leur aménagement, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de cet ancien site industriel pour notre compte. Aussi, l'intérêt de recourir à

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 064-216404178-20240124-D_2024_001-DE

l'EPFL semble pertinent dans le sens où il pourra assurer le portage du bien pendant les étapes préparatoires du projet (définition précise du programme, recherche de financements, obtention des autorisations administratives, etc.).

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées.

VU l'article L.324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement pour lesquelles l'EPFL a compétence pour constituer des réserves foncières,

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte,

VU l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

VU l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2010 portant création de l'établissement public foncier local Béarn Pyrénées et en approuvant les statuts,

VU le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2021,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Nay approuvé le 13 février 2019,

VU le formulaire de saisine du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques le 10 janvier 2024, portant demande d'évaluation règlementaire de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel en état de friche dit "Halle Berchon", sis à Nay (64800), rue Léon Gambetta, cadastrée ADn°194 et AD n°395 pour une contenance globale de 1 337m²,

CONSIDERANT l'avis du pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques l'autorité compétente de l'Etat,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel en état de friche dit « Halle Berchon », sis à NAY (64800), rue Léon Gambetta, cadastré section AD n°194 et AD n°395 pour une contenance globale de 1 337 m^2, afin d'accueillir après réhabilitation un projet d'aménagement à vocation mixte d'équipement public et d'activités économiques,

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la commune de Nay visant à développer son offre foncière à destination économique,

CONSIDÉRANT que cette opération de recyclage foncier contribuera à la réalisation des objectifs de la commune en matière de renouvellement urbain, ainsi qu'à ceux de sobriété foncière,

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 064-216404178-20240124-D_2024_001-DE

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition par voie amiable et le portage de ces biens pour une durée de DEUX (2) ans,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire,

CECI ETANT EXPOSE,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition par voie amiable, puis le portage pour une durée de DEUX (2) ans maximum, de l'ensemble immobilier bâti à usage industriel en état de friche dit « Halle Berchon », sis à NAY (64800), rue Léon Gambetta, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AD	194	Rue Léon Gambetta	Bâti	00	13	15
AD	395	Rue de la Poste	Non bâti	00	00	22
TOTAL				**00**	**13**	**37**

appartenant en pleine propriété à la commune de Nay, collectivité territoriale dont le siège est à NAY (64800), place de la République, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 404 178, moyennant l'EURO SYMBOLIQUE (1,00 €), auquel s'ajoutent des frais d'acte,

2°) **DÉCIDE** de céder l'ensemble immobilier bâti à usage industriel en état de friche dit « Halle Berchon », sis à NAY (64800), rue Léon Gambetta, cadastré savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AD	194	Rue Léon Gambetta	Bâti	00	13	15
AD	395	Rue de la Poste	Non bâti	00	00	22
TOTAL				**00**	**13**	**37**

au bénéfice de l'EPFL Béarn Pyrénées, établissement public à caractère industriel et commercial ayant son siège social à PAU (64000), 2 rue Jean-Baptiste Carreau, identifié au répertoire SIREN sous le numéro 530 428 903 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PAU (64000), moyennant l'EURO SYMBOLIQUE (1,00 €),

3°) **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Nay et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de DEUX (2) ans à compter de l'acquisition effective des biens,

4°) **DEMANDE** à l'EPFL Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage, de curage et de démolition partielle du bâti existant selon scenario restant à valider, ainsi que, le cas échéant, de dépollution, pendant la période de portage,

5°) **PREND ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de Nay de racheter sans réserve les biens à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

6°) **PREND ACTE** du fait que la commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat des biens qui seront acquis et portés pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées,

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 064-216404178-20240124-D_2024_001-DE

et/ou de désigner un tiers pour bénéficier de la revente à sa place aux prix et conditions prévues par la convention de portage,

7°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue du portage de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent,

8°) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

VOTE : Adoptée à l'unanimité
Abstention (5) : M. Bonnassiolle Daniel, M. Bonnassiolle Pierre, M. Chabrout Guy, Mme Maurin Marina et Mme Triep-Capdeville Monique

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à NAY
Le Maire,
Signé BB
Bruno BOURDAA