

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 14 SEPTEMBRE 2026**

**Le quatorze septembre deux mille vingt-six à vingt heures et trente minutes** le Conseil Municipal régulièrement convoqué le sept septembre deux mille vingt-six, s'est réuni en nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel des séances, sous la présidence de Mme Marie-Ange CAZALA-CROUTZET, Maire.

**PRÉSENTS :** Mme CAZALA-CROUTZET Marie-Ange, M. DELOT Philippe, Mme GARROcq Anne-Marie, M. COURADET Sébastien, Mme DARETS Marie-Pierre, M. BALASQUE Didier, M. MICHONNET Jean-Luc, Mme GUITARD Véronique, M. CHOQUET Joël, M. SORET Jean-Michel, Mme LACOSTE Hélène, Mme GUÉRAÇAGUE Isabelle, Mme TOUZET Virginie, M. VIGNAU-ESPINE Jérôme, Mme MARRACQ Véronique, M. SY Baba, M. SAPALLY Benoît, Mme DANASTAS Elisa.

**REPRÉSENTÉS :** Mme LABAT Gabrielle (pouvoir à Mme LACOSTE Hélène).

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Mme GUITARD Véronique.

**Délibération n° 75-09-26 : Patrimoine - Demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées de l'immeuble bâti à usage artisanal sis à BÉNÉJACQ (64800), 5 ter chemin des Arroutis, cadastré section A n°900, pour une contenance de 2 390 m<sup>2</sup>**

La commune s'intéresse depuis plusieurs mois à l'immeuble bâti à usage artisanal sis à BÉNÉJACQ (64800), 5 ter chemin des Arroutis, cadastré section A n°900, pour une contenance de 2 390 m<sup>2</sup> et situé en zone urbaine (Ub) à vocation principale d'habitat du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. En effet, au regard de sa situation privilégiée au cœur du tissu urbain constitué et de sa localisation intéressante, ce bien vacant a été identifié par la municipalité comme pouvant faire l'objet d'une intervention publique qui consisterait à y créer **un nouvel équipement public**.

En particulier, ce site inutilisé apparaît particulièrement bien adapté en termes de dimension et d'emplacement pour y installer **une maison d'assistantes maternelles**, ainsi que **l'école de musique du territoire** et un **studio d'enregistrement** pour l'association de doublage audiovisuel en langue occitane « Conta'm », et à travers une opération de **réhabilitation lourde** comprenant **désamiantage et démolition partielle**.

Dès lors, compte tenu de l'intérêt que présente cette propriété, j'ai sollicité l'EPFL Béarn Pyrénées aux fins d'engager les négociations et procéder à son acquisition en cas d'accord sur le prix. Au regard des investissements à réaliser pour mener ce projet d'intérêt général, l'EPFL a proposé avec mon accord un montant de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00€)**, en l'état et libre de toute occupation, pour cette acquisition.

Ce prix paraît acceptable compte tenu de l'intérêt de ce bien pour répondre aux besoins de la commune, de son emplacement ainsi qu'au regard des prix pratiqués sur le marché local pour des biens comparables. Cette proposition a reçu un avis favorable de la part du propriétaire.

Aussi, il vous est proposé de saisir l'opportunité qui se présente pour mener ledit projet d'équipement public, et d'acquérir le bien évoqué pour permettre à terme à la commune d'y développer ses projets futurs.

S'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de ce bien pour notre compte. En effet, afin de préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, nous pouvons demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition puis le portage de cette propriété pour une durée prévisionnelle maximale de HUIT (8) ans.

Si vous en êtes d'accord, l'EPFL procédera à l'acquisition du bien pour le compte de la commune, qui en deviendra propriétaire à l'issue de la période convenue, ou avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée et/ou partielle si cela s'avère nécessaire pour les besoins du projet.

Au terme du portage, le bien sera revendu à la commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, du coût des travaux et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées 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.

Aussi, l'intérêt de recourir à l'EPFL semble pertinent dans le sens où il sera possible de définir précisément nos attentes, et d'initier certains travaux pendant le portage, de façon à limiter l'impact de l'opération sur le budget communal et faciliter la gestion de la trésorerie nécessaire.

Compte tenu de l'intérêt d'un tel projet de renouvellement urbain comprenant des travaux de désamiantage et de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL Béarn Pyrénées pendant la période de portage, l'opération pourrait être éligible à une minoration foncière au titre du *fonds friche* mis en place par l'établissement. Le montant de la minoration éventuelle sera déterminé à l'issue de la période de portage, en fonction notamment du montant total qui sera engagé pour les travaux. La participation de l'EPFL pourrait dans ce cadre se situer entre 30% et 75% des dépenses engagées pour les travaux préparatoires.

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

\* \* \* \* \*

**VU** les articles L.324-1 et suivants 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.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

**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'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** les statuts de l'EPFL Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 sur les pouvoirs du conseil d'administration,

**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 Bénéjacq, approuvé le 27 septembre 2019,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 29 mai 2026 évaluant la valeur vénale du bien en cause à CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS hors taxes (197 000,00 € HT), assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

**CONSIDÉRANT** l'emplacement stratégique de l'immeuble bâti à usage artisanal sis à BÉNÉJACQ (64800), 5 ter chemin des Arroutis, cadastré section A n°900, pour une contenance de 2 390 m<sup>2</sup> pour y mener une opération d'équipement public,

**CONSIDÉRANT** que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la commune dans ce projet en assurant l'acquisition, et le portage de ce bien pour une durée prévisionnelle maximale de HUIT (8) ans,

**CONSIDÉRANT** que le propriétaire du bien a accepté l'offre d'acquisition formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées à hauteur CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €),

**CONSIDÉRANT** qu'une telle acquisition permettra à la commune de mettre en œuvre un projet d'équipement public et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation de ses objectifs en la matière,

**CONSIDÉRANT** l'intérêt public d'une telle opération,

**ENTENDU** le rapport présenté par Madame le Maire,

\* \* \* \* \*

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée prévisionnelle maximale de HUIT (8) ans, de l'immeuble bâti à usage artisanal sis à BÉNÉJACQ (64800), 5 ter chemin des Arroutis, cadastré savoir :

| Section | N°  | Lieu-dit ou voie          | Nature | Contenance |    |    |
|---------|-----|---------------------------|--------|------------|----|----|
|         |     |                           |        | HA         | A  | CA |
| A       | 900 | 5 ter chemin des Arroutis | Bâtie  | 00         | 23 | 90 |
| TOTAL   |     |                           |        | 00         | 23 | 90 |

appartenant en pleine propriété à M<sup>me</sup> Jany PLUMART, demeurant à ANGAÏS (64510), 32 rue du Pic du Midi, moyennant un montant de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €)**, auquel s'ajoute des frais d'acte authentique,

2°) **AUTORISE** Madame le Maire, le cas échéant, à demander ultérieurement à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de désamiantage et de démolition partielle du bâti existant pendant la période de portage,

3°) **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir entre la commune de Bénéjacq et l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective du bien,

4°) **PREND ACTE** de l'engagement contractuel pris par la commune de Bénéjacq de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

5°) **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition de l'immeuble bâti à usage artisanal et ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que toutes les pièces y afférent,

6°) **CHARGE** Madame le Maire de l'exécution de la présente décision.

Ainsi fait et délibéré à Bénéjacq, les jours mois et an que dessus et ont signé les membres,

Pour extrait conforme,

La Secrétaire de séance,  
Véronique GUITARD



La Maire,  
Marie-Ange Cazala-Croutzet

