



Communauté  
de communes  
**LACQ  
ORTHEZ**

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230130-DBCLO\_2023\_019-DE

Réunion du 30 janvier 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

## CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Nombre de conseillers en exercice : 96

Nombre de présents : 72

Nombre de votants : 84

L'an deux-mille vingt-trois, le trente janvier à 18h, le conseil de la communauté de communes de Lacq-Orthez, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté à Mourenx sous la présidence de M. Patrice LAURENT.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mmes et MM. Gilles LÉVÊQUE, Alain PÉDEGERT, Jean-Pierre ESCOUTELOUP, Fabienne COSTEDOAT-DIU, Jean-Marie BERGERET-TERCQ, Lucien PRAT, Guy PÉMARTIN, José FLORES, Bénédicte ALCÉTÉGARAY, Idelette DEMAISON, Michel LAURIO, Benoît POURTAU-MONDOUTEY, Amandine PAINSET, Jean-Bernard PRAT, Mathias DUCAMIN, Maryse PAYBOU, Laurent CHERITI, Henri POUSTIS, Gilles MARDELLE, Hervé LAFITTE, Monique LARRADET, Patrick GALOPIN, Frédéric GOUAILLARDOU, Loïc COUTRY, Patrick WARRYN, Jean-Simon LEBLANC, Laurent COUBLUCQ, Nathalie DUPLEIX, Didier REY, Marlène LE DIEU DE VILLE, Bernard GOBERT, Pierre ZIEGLER, Francis LARROQUE, Albert LASSERRE-BISCONTE, Jean NAULÉ, Régis CASSAROUMÉ, Bertrand VERGEZ-PASCAL, Hélène BOURDEU, Françoise DANDIEU, Christian LOMBART, Jacques CLAVÉ, Véronique ETCHART, Patrice LAURENT, Lindsey DEARY, Jean-Pierre FAYET, Anne-Lise GENNEVOIS, Françoise RAMANANTSOA, Firmin LARA, Emmanuel HANON, Joëlle BAYLE-LASSERRE, Jean-Pierre BOUNINE, Luis Miguel CONEJERO, Marie DE MORO, Pierrette DOMBLIDES, Jean-Louis GROUSSET, Jacques LABORDE, Jean-Jacques SENSEBÉ, Jérôme TOULOUSE, Alain LENGLET, Nicolas LAPUYADE, Daniel BIROU, Robert HAGET, Michel LABOURDETTE, Marc PEREZ, Jean LABASTE, Jérôme LAY, Guy ROMAIN, Michel DUPUY, Gérard DUCOS, Christian LÉCHIT, Dominique ERTAURAN, Philippe ARRIAU

Formant la majorité des membres en exercice.

ÉTAIENT EXCUSÉS OU ABSENTS :

Mmes et MM. Jean-Claude MIRASSOU, Jean-Pierre CAZALÈRE, Alice BENAVENTE (pouvoir à M. Jean-Marie BERGERET-TERCQ), Corinne LAMARQUE (pouvoir à M. Lucien PRAT), Daniel PÉDEPRAT (pouvoir à Mme Idelette DEMAISON), Nadia GRAMMONTIN (pouvoir à M. Christian LÉCHIT), Marie-Christine LUPIET, Jean-Pierre DUBREUIL, Michel OLIVÉ, Stephan BONNAFOUX, Pierre MUCHADA, Corinne CARRIAT (pouvoir à Mme Anne-Lise GENNEVOIS), Gérard IRIART (pouvoir à M. Jean-Pierre FAYET), Anita BEUSTE, Marc DESPLAT (pouvoir à M. Emmanuel HANON), Céline LEMBEZAT (pouvoir à M. Jean-Jacques SENSEBÉ), Madeleine PICHAUREAU (pouvoir à M. Jean-Louis GROUSSET), Carole LARRIEU (pouvoir à M. Michel LABOURDETTE), Pierre LAFARGUE, Francis GRINET (pouvoir à Mme Amandine PAINSET), Jean-Jacques LASCABES, Christian MOLLES (pouvoir à M. Michel DUPUY), Valérie CAMPAGNE-IBARCQ, Maïthé MIRASSOU.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Mme Bénédicte ALCÉTÉGARAY.

## **RAPPORT N° 1 : ACQUISITION DU SITE DE L'ANCIENNE PAPETERIE DES GAVES À ORTHEZ (SAÏCA), DÉPÔT DES PIÈCES DU LOTISSEMENT ET VENTE DU LOT 7 AU CENTRE HOSPITALIER DES PYRÉNÉES (CHP)**

**Rapporteur : M. Jean-Marie BERGERET-TERCQ**

### **RAPPEL HISTORIQUE**

- Le 14 novembre 2016, le conseil communautaire demandait à l'Établissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées (EPFL) de bien vouloir assurer l'acquisition puis le portage de la friche de l'ancienne papeterie des Gaves à Orthez pour une durée de huit ans maximum et d'engager les travaux de désamiantage, de démolition et de dépollution du site.
- Dans une délibération en date du 10 décembre 2018 complétée par une délibération en date du 28 juin 2021 puis du 7 novembre 2022, la CCLO décidait de vendre une superficie d'environ 6 521 m<sup>2</sup> au Centre Hospitalier des Pyrénées (CHP) pour la somme de 365 176 € TTC.
- Le Permis d'aménager du lotissement de la Passerelle a été accordé le 29 juin 2021.
- La passerelle a été rénovée en 2021-2022.
- Les travaux de viabilisation de la zone et de renaturation du site débuteront en février 2023 pour une durée d'environ 1 an.

Afin de pouvoir vendre le lot 7 du lotissement au Centre Hospitalier des Pyrénées, plusieurs démarches préalables sont obligatoires et se traduisent par la signature successive de trois actes.

1. Acquisition des terrains par la CCLO auprès de l'EPFL.
2. Signature du dépôt des pièces du lotissement par la Président de la CCLO.
3. Vente du lot au CHP par la CCLO.

### **VENTE DU LOT 7 AU CENTRE HOSPITALIER DES PYRÉNÉES**

Dans un courrier en date du 5 septembre 2017 adressé à Monsieur le Président de la communauté de communes de Lacq-Orthez, le directeur du Centre Hospitalier des Pyrénées (CHP) faisait connaître son souhait de regrouper sur le site de l'ancienne papeterie des Gaves à Orthez ses trois structures orthésiennes : le centre médical psychologique, le centre d'accueil à temps partiel et l'hôpital psychiatrique de jour.

Par délibération du conseil en date du 10 décembre 2018, la communauté de communes de Lacq-Orthez a décidé à l'unanimité de répondre favorablement à la demande formulée par le Centre Hospitalier des Pyrénées et a délégué au bureau communautaire le soin de fixer les modalités de la vente (prix, clauses particulières, périmètre précis, etc.). Le bureau communautaire a décidé, le 11 mars 2019, de solliciter l'EPFL aux fins de procéder à une première cession partielle au bénéfice direct du Centre Hospitalier des Pyrénées d'une surface approximative de 5 250 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles cadastrées, à Orthez, section AL n° 190p pour 1 533 m<sup>2</sup> environ et AL n° 174p pour 3 717 m<sup>2</sup>, moyennant un prix unitaire de 56 €/m<sup>2</sup> TTC (46,67 €/m<sup>2</sup> HT).

Par une délibération en date du 28 juin 2021, le conseil rapportait la délibération du 10 décembre 2018 afin de permettre au CHP d'acquérir une emprise située sur les parcelles cadastrées section AL n° 60 et BS n° 1 pour une surface totale d'environ 6 039 m<sup>2</sup>

Enfin, dans une délibération en date du 7 novembre 2022, le conseil décidait d'ajouter une superficie d'environ 580 m<sup>2</sup> prélevée sur la parcelle AL 60 à l'emprise vendue au CHP.

C'est donc bien une emprise d'environ 6 521 m<sup>2</sup> située sur les parcelles cadastrées, à Orthez, AL 60p pour 6 437 m<sup>2</sup> et BS 1p pour 84 m<sup>2</sup> qui sera cédée au CHP pour un prix de 56 €/m<sup>2</sup> TTC (46,67 €/m<sup>2</sup> HT) soit 365 176 € TTC.

Ce prix est conforme aux avis du domaine en dates du 26 février 2019 et 25 octobre 2022.

Deux conditions suspensives au bénéfice du CHP étaient indiquées dans la promesse de vente au CHP : la réalisation des travaux de réhabilitation de la passerelle et l'attribution des marchés afférents à la réhabilitation du cheminement piéton reliant la passerelle au centre-ville d'Orthez.

La passerelle a d'ores et déjà été rénovée et deux lots sur trois ont été attribués pour la réalisation de l'ensemble des travaux de requalification-renaturation du site, viabilisation de la zone d'activité, aménagement du cheminement piéton.... Le budget nécessaire à la réalisation de l'ensemble de ces opérations a été inscrit au budget 2023.

### PERIMÈTRE DU SITE A ACQUÉRIR

Sur la commune d'Orthez, les parcelles à acquérir sont les suivantes :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AK	106	Quartier de la Gare		00	13	28
AK	107	Quartier de la Gare		00	34	70
AK	108	Quartier de la Gare		00	25	07
AK	109	Quartier de la Gare		00	38	00
AK	117	25 rue du Moulin		00	05	27
AK	165	9165 rue du Moulin		00	37	85
AK	166	Quartier de la Gare		00	02	25
AK	251	Quartier de la Gare		00	04	20
AK	298	12 rue du Moulin		00	05	47
AK	301	14 rue du Moulin		00	17	52
AK	305	12 rue du Moulin		00	00	12
AK	307	12 rue du Moulin		00	03	09
AK	308	25 rue du Moulin		00	60	23
AK	310	14 rue du Moulin		00	01	60
AK	311	14 rue du Moulin		00	00	63
AK	312	14 rue du Moulin		00	11	37
AL	12	Quartier des papeteries		00	20	35
AL	60	Quartier des Papeteries		01	14	60
AL	174	7 avenue du Pesqué		01	28	35
AL	189	5 avenue du Pesqué		00	02	77
AL	190	5 avenue du Pesqué		00	15	26
AM	14	Quartier du Pesqué		00	55	50
BS	1	Quartier des Saligues		03	68	66
BS	90	Rue du Souvenir Français		01	39	27
<b>TOTAL</b>				<b>11</b>	<b>05</b>	<b>41</b>

## FONDS FRICHES EPFL

En choisissant de recycler un bien en friche au cœur de la commune d'Orthez, la CCLO a évité de consommer inutilement du foncier par ailleurs pour accueillir de nouvelles activités, et lutte ainsi contre l'étalement urbain. L'EPFL Béarn Pyrénées a choisi de favoriser ce type de projet de renouvellement urbain et d'inciter ses membres à traiter leurs friches urbaines en contribuant financièrement à leur résorption : le « fonds friches ». Il s'agit concrètement pour l'EPFL de garder à charge sur ses fonds propres une partie des dépenses effectuées par lui au titre des études préparatoires et travaux de désamiantage-dépollution-déconstruction. Il vous est donc proposé de demander à l'EPFL de prendre partiellement en charge les coûts des études préalables diverses, de suppression des branchements aux réseaux publics, de désamiantage, de dépollution et de démolition intégrale assurés sous sa maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50 % des dépenses effectuées en la matière pour un montant total de 1 782 151,11 € HT, soit une minoration du prix de vente à solliciter pour un montant de 891 075,56 €.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

Les conditions financières du rachat du site de l'ancienne papeterie des Gaves prennent en compte les dépenses effectuées par l'EPFL pour l'acquisition du site :

Dépenses	Montant	Marge portage	Montant revente
Acquisition foncière	505 965,91 €	74 215,26 €	580 181,17 € HT
Travaux de démolition et de dépollution comprenant la maîtrise d'œuvre, le SPS, les études de pollution et les travaux	1 782 151,11 €	192 058,98 €	1 974 210,09 € HT
<b>TOTAL HT</b>	<b>2 288 117,02 €</b>	<b>266 274,24 €</b>	<b>2 554 391,26 € HT</b>
<b>TOTAL TTC</b>			<b>3 065 269,51 € HT</b>

Recettes	Montant
Fond friche EPFL : minoration du prix de rachat de <b>50 %</b> du montant HT des travaux (1 782 151,11 € HT)	891 075,56 €
Cession à Corint Sud	10 998,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>902 073,56 €</b>

Montant dû à l'EPFL HT (2 554 391 - 902 073)	1 652 318,00 €
Montant dû à l'EPFL TTC	1 982 78,24 €
Sommes déjà versées par la CCLO	1 098 296,00 €
<b>Montant à payer TTC</b>	<b>884 485,24 €</b>

Ce montant est conforme aux avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 11 mars 2016, du 26 février 2019 et du 25 octobre 2022.

Les conditions de la revente des biens à l'issue de la période de portage ayant été définies dès l'acquisition sur la base de l'évaluation rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques, un nouvel avis n'est pas nécessaire.

## PLAN DE FINANCEMENT

Une somme de 415 000 € est inscrite au Budget Annexe Saïca 2023, lors de la prochaine décision modificative il conviendra d'inscrire :

- Une recette de 365 176 € correspondant à la vente du lot 7 au Centre Hospitalier des Pyrénées,
- Une dépense de 104 309 € correspondant à [884 485€ - (415 000 € + 365 176 €)].

Le rachat anticipé de la friche de l'ancienne papeterie des Gaves en février 2023 au lieu de mars 2025 permet à la communauté de communes d'économiser 122 000 € d'intérêts qui auraient été dus à l'EPFL.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres, décide :

- **de demander** au conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir accorder une aide financière au titre de son « fonds friches », destinée à prendre partiellement en charge les coûts d'études préalables, de suppression des branchements aux réseaux publics de fluides, de désamiantage, de dépollution et de démolition intégrale assurés par l'EPFL Béarn Pyrénées sous sa maîtrise d'ouvrage, à hauteur de 50% des dépenses effectuées en la matière, pour un total de 1 782 151,11 € HT, soit une minoration du prix de vente sollicitée pour un montant de 891 075,56 €,
- **d'autoriser** l'acquisition de la propriété constituant l'ancienne papeterie des Gaves d'une superficie totale de 11ha 05a 41ca dont l'ensemble des parcelles est listé plus haut auprès de l'Établissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées,
- **de fixer** le prix d'acquisition à 884 485,24 € TTC,
- **d'autoriser** son Président à signer l'acte constituant le dépôt des pièces du lotissement de la Passerelle,
- **d'autoriser** la vente, zone de la Passerelle à Orthez, du lot 7 d'une superficie de 6 521 m<sup>2</sup>, situé sur les parcelles cadastrées AL 60p pour 6 437 m<sup>2</sup> et BS 1p pour 84 m<sup>2</sup> au Centre Hospitalier des Pyrénées,
- **de fixer** le prix de vente à 56 €/m<sup>2</sup> TTC (46,67 €/m<sup>2</sup> HT),
- **de confirmer** l'engagement de la CLO à réaliser les travaux d'aménagement de la zone et du cheminement piétons reliant la passerelle au centre-ville,
- **d'autoriser** son Président, en cas de besoin, à déposer les demandes d'urbanisme nécessaires à la conduite de ce projet (déclaration préalable, permis d'aménager modificatif de la zone, demande de certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.),

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023

Publié le

ID : 064-200039204-20230130-DBCCL0\_2023\_019-DE



- **d'autoriser** son Président à signer tout acte notarié et plus généralement, tous documents nécessaires pour mener à bien cette opération.

Ainsi fait et délibéré à la date sus-indiquée

Pour extrait certifié conforme,

Le président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrice'.

**Patrice LAURENT**

