



**Extrait du Registre des Délibérations
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du lundi 25 mars 2024**

Date de la convocation : mardi 19 mars 2024

Nombre de conseillers en exercice : 48

Étaient présents :

M. François BAYROU, M. Jean Louis PERES, Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE, M. Jean LACOSTE, Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER, Mme Béatrice JOUHANDEAUX, M. Eric SAUBATTE, Mme Patricia WOLFS, M. Michel CAPERAN, Mme Marie-Laure MESTELAN, M. Régis LAURAND, Mme Françoise MARTEEL, Mme Christelle BONNEMASON-CARRERE, M. Kenny BERTONAZZI, M. Gilbert DANAN, M. Alain VAUJANY, Mme Josy POUEYTO, M. Yves DEJEAN, Mme Catherine LOUVET-GIENDAJ, M. Jean-François PLEGUE, M. Pascal GIRAUD, M. Frédéric DAVAN, M. Sébastien AYERDI, M. Pierre DUDOJET, M. Xavier LALANDE, Mme Pauline ROY LAHORE, Mme Lise ARRICASTRE, Mme Marie MOULINIER, M. Stéphane DUSSARPS, M. Antoine CHEVALIER, Mme Sylvie GIBERGUES, Mme Emmanuelle CAMELOT, M. Patrice BARTOLOMEO, M. Jérôme MARBOT, Mme Julie JOANIN, M. Tunçay CILGI, Mme Marion BUSSY, M. Laurent JUBIER

Étai(en)t représenté(e)s :

Mme Néjja BOUCHANNAFA (pouvoir à Mme Marie-Laure MESTELAN), M. Jean-Loup FRICKER (pouvoir à Mme Christelle BONNEMASON-CARRERE), M. Alexandre PEREZ (pouvoir à Mme Patricia WOLFS), Mme Marie SALESSES (pouvoir à Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER), Mme Camille LE DELLIOU (pouvoir à Mme Marie MOULINIER), M. Jean-François BLANCO (pouvoir à Mme Emmanuelle CAMELOT)

Étai(en)t excusé(es) :

Mme Fabienne CARA, M. Thibault CHENEVIERE, M. Mohamed AMARA, Mme Stéphanie DUMAS

Secrétaire de séance : Madame Marie MOULINIER

N° 4 Ilot Guynemer : autorisation de la cession directe d'un terrain par l'Etablissement public foncier local Béarn Pyrénées au Comité ouvrier du logement

Rapporteur : M. Jean-Louis PERES

Mesdames, Messieurs

La Ville de Pau a acquis les parcelles cadastrées section CO n°0042 et n°0043, d'une superficie respective de 178 m² et de de 130 m², situées aux n°27 et 27 bis de la rue du Capitaine Guynemer dans un objectif de renouvellement urbain de l'îlot Guynemer. Le projet a pour ambition de développer une offre en logements à destination des familles.

Par délibération n°4 en date du 21 novembre 2022, ci-jointe, le conseil municipal avait sollicité l'Etablissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées en vue d'une acquisition dudit terrain, à l'Euro symbolique, afin qu'il puisse assurer les travaux de démolition des bâtiments qu'il contenait, avant cession directe au Comité ouvrier du logement (COL) pour réalisation d'une opération de construction d'une vingtaine de logements en accession sociale à la propriété.

Une convention organisant les modalités d'un portage foncier et de la réalisation des travaux de démolition a ainsi été signée par l'EPFL et par la Ville de Pau en date du 15 mars 2023. L'acte de transfert de propriété est en cours de préparation.

L'opération immobilière portée par le COL porte également sur les terrains situés du n°15 au n°23 de la rue du Capitaine Guynemer, ensemble foncier acquis auprès de la Ville de Pau le 14 décembre 2022.

Les travaux de démolition étant achevés et les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet de constructions ayant été délivrées, il convient désormais de finaliser le montage envisagé et d'autoriser l'EPFL à céder directement les parcelles susmentionnées au COL.

Dans le cadre de cette transaction avec l'EPFL, le COL a souhaité pouvoir bénéficier d'une faculté de substitution totale ou partielle lors de la signature de l'acte authentique dans la mesure où il souhaite commercialiser les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) tel qu'instauré par la Loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite ELAN. Ceci suppose une acquisition foncière, pour les logements commercialisés de la sorte, par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) afin de pouvoir mettre en œuvre ce programme. L'OFS agréé par le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine est la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) dite « Coopérative foncière Aquitaine ».

La spécificité du BRS est la dissociation du bâti et du foncier : le foncier reste durablement propriété de l'OFS et les ménages n'acquièrent que le bâti. Ce dispositif s'adresse aux ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources Prêt Social Location Accession (PSLA). Également, sous contrôle de l'OFS, les acquéreurs sont dans impossibilité de revendre le logement sans avoir respecté un critère de temporalité. Les objectifs sont, d'une part, de permettre l'accession à la propriété à des ménages exclus du marché classique, et, d'autre part, d'éviter la spéculation en gardant durablement le caractère social à travers la maîtrise durable du foncier. Le foncier porté par l'OFS est financé par un prêt, sur le long terme, d'une durée maximale de 60 ans.

Comme proposé au conseil municipal le 21 novembre 2022, le montant de la transaction entre l'EPFL et le COL, ou son substitut, correspondra au montant des travaux de démolition, minoré du fonds friches de l'EPFL au taux de 50%. Le détail de compte de portage ci-joint détaille un prix de cession de 84 220,73 € HT et de 101 064,87 € TTC, fonds friche déduit.

Après avis de la commission Finances - Administration Générale - Commerce - Numérique du 18 mars 2024, il vous appartient de bien vouloir :

1. Prendre acte de la réalisation, par l'Etablissement public foncier Béarn Pyrénées, des travaux de démolition des bâtiments contenus sur les parcelles cadastrées commune de Pau section CO n°0042 et n°0043, d'une superficie respective de 178 m² et de de 130 m², situées aux n°27 et 27 bis de la rue du Capitaine Guynemer ;

2. Autoriser l'Etablissement public foncier local Béarn Pyrénées à céder lesdits terrains, en cours de portage foncier pour le compte de la Ville de Pau, au Comité ouvrier du logement ou à tout autre opérateur qui s'y substituerait, comme l'Organisme foncier solidaire dénommé la Coopérative foncière Aquitaine, au prix de 84 220,73 € HT et de 101 064,87 € TTC, fonds friche déduit ;

3. Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et tout document afférent à cette transaction.

Conclusions adoptées

suivent les signatures,

pour extrait conforme,

Le Maire
François BAYROU