



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 07 novembre 2024

Délibération n° 2024-11-07

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 31/10/2024
En exercice	28	Date de l'affichage : 31/10/2024
Qui ont pris part à la délibération	27	

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Jérôme NOBLE ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Christine VICENTE ; Miguel FORTE ; Cyril DURU ; Vincent POURREZ ; Christian BURGARD ; Alain CALIOT ; Christel EYHERAMOUNO ; Jean-Pierre LABADIE ; Carine REY ; David PERRIARD ; Maya VALLART ; Sarah BOURSIER.

Absents excusés :

Cindy ESPLAN a donné procuration à Nadine DURU en date du 05 novembre 2024
Senay OZTURK a donné procuration à Jérôme NOBLE en date du 04 novembre 2024
Vincent BAUDONNE a donné procuration à Miguel FORTE en date du 04 novembre 2024
Sonia DYLBAITYS a donné procuration à Cyril DURU en date du 30 octobre 2024
Bertrand LEIRIS a donné procuration à Frédéric LAHARIE en date du 06 novembre 2024
Mylène LARRIEU a donné procuration à Maya VALLART en date du 07 novembre 2024

Absents :

Davy CAMY

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

OBJET : Rachat après préemption par l'EPFL Landes Foncier d'un immeuble situé 1840 avenue du 11 novembre 1918

Madame le Maire rappelle les démarches entreprises par la commune en vue de l'acquisition de la propriété de Monsieur Elie BENITAH et Madame Sylviane GRESSEFF, sise 1840 avenue du 11 novembre 1918 à Ondres, et cadastrée AS n°385 & 418.

En effet une délibération avait été prise le 07 mars 2024, en vue de la préemption du bien en révision de prix, et une nouvelle délibération le 04 juillet 2024, afin d'acter l'acquisition du bien moyennant le prix de 300 000 euros, pour un bien libre de toute location, après accord trouvé avec les propriétaires (en cours de procédure de fixation judiciaire du prix).



L'acte est en cours de rédaction, et sera signé d'ici le 15 novembre chez M^e Coyola.

Le règlement d'intervention de l'Etablissement Public Foncier local (EPFL) « Landes Foncier » offre la faculté aux collectivités de solliciter le rachat du bien après préemption de ce dernier.

La demande paraît ici judicieuse, afin de permettre à la collectivité de lisser dans le temps l'impact financier de cette acquisition.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL « Landes Foncier » et la qualité d'adhérente de la Communauté de Communes du Seignaux ;

VU le règlement d'intervention en vigueur de l'EPFL « Landes Foncier », en date du 21 mars 2024 ;

VU la Déclaration d'Intention d'aliéner n°IA 40 209 00139 déposée par Me Philippe COYOLA, notaire à Ondres, avenue du 11 novembre 1918, réceptionnée en mairie d'Ondres le 16 décembre 2023, concernant un ensemble immobilier sis 1840 avenue du 11 novembre 1918 à Ondres, cadastrés section AS n°385 & 415, d'une superficie totale de 543 m², moyennant le prix de 480 000 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS), auquel s'ajoutent 20 000 € (VINGT MILLE EUROS) de commission d'agence à charge du vendeur,

VU l'avis de France Domaines n°2024-40209-00336 en date du 22/02/2024,

VU la décision de la Présidente de la communauté de communes du Seignaux, en date du 31 janvier 2024, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à la commune d'ONDRES, concernant l'aliénation du bien susvisé, ayant fait l'objet de la DIA n°IA40 209 00139,

VU la délibération n°2024-03-01 en date du 07 mars 2024 du Conseil municipal de la commune d'Ondres, actant la préemption de l'ensemble immobilier sis 1840 avenue du 11 novembre 1918 à Ondres, cadastrés section AS n°385 & 415 à Ondres, d'une superficie totale de 543 m², moyennant le prix révisé de 250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS), auquel s'ajoutent 20 000 € (VINGT MILLE EUROS) de commission d'agence à charge du vendeur, si cette dernière s'avère être due,

VU le courrier en date du 03 avril 2024 des propriétaires, réceptionné en mairie le 06 avril 2024, refusant la proposition formulée, et indiquant souhaiter maintenir le prix initialement mentionné dans la Déclaration d'intention d'aliéner,



VU la saisine du Juge de l'expropriation, par courrier en date du 17 avril 2024 notifié par commissaire de justice le 19 avril 2024, en vue de fixer judiciairement le prix de vente du bien,

VU la lettre d'accord des propriétaires, en date du 11 juin 2024, pour une acquisition du bien au prix de 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS), auquel s'ajoutent 20 000 € (VINGT MILLE EUROS) de commission d'agence à charge du vendeur,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune d'Ondres n°2024-07-01, en date du 04 juillet 2024, actant l'acquisition de la propriété cadastrée AS n°385 & 415, sise 1840 avenue du 11 novembre 1918, au prix de 300 000€, libre de toute occupation,

CONSIDÉRANT que la Commune d'Ondres se propose d'acquérir un ensemble immobilier, cadastré AS n°385 & 415, d'une superficie totale de 543 m², en vue de parvenir à une restructuration du centre-ville, afin de permettre la réalisation de logements, notamment de type accession à la propriété, avec des locaux commerciaux en RDC, conformément aux études menées par l'AUDAP dans le cadre de l'élaboration du PLUi;

CONSIDÉRANT que le parcellaire est situé en zone UHc1 au PLU actuellement opposable, soit en secteur urbain d'habitat central du centre-ville,

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ces parcelles permettra de restructurer le centre-ville de manière cohérente, en vue de maintenir/développer l'activité commerciale et de produire du logement abordable,

CONSIDÉRANT que le transfert de propriété du bien au profit de la Commune d'Ondres interviendra prochainement, c'est-à-dire avant le 15 novembre 2024;

CONSIDÉRANT que le Règlement d'intervention de l'EPFL "LANDES FONCIER" permet à la Commune de mettre en œuvre le mode opératoire suivant :

- ❖ Exercice du droit de préemption par le titulaire,
- ❖ Reprise par l'EPFL "LANDES FONCIER" dans un délai maximum de 4 mois, suivant la réalisation de l'acte d'acquisition du bien préempté.

Ayant entendu l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De demander le rachat par l'EPFL LANDES FONCIER d'un ensemble immobilier, cadastré AS n°385 & 415, d'une superficie totale de 543 m²,



Ladite acquisition aura lieu moyennant un prix total de 300 000 € (Trois cent mille euros).

ARTICLE 2 : d'autoriser Madame le Maire à signer toute convention de portage ou toute convention de mise à disposition nécessaire à la contractualisation, et à la gestion sur le bien précité.

ARTICLE 3 : de fixer en matière de :

a) Portage

Conformément au règlement d'intervention de Landes Foncier, la durée du portage foncier de l'opération est fixée à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL "LANDES FONCIER".

Toutefois, une sortie anticipée du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité et après accord du conseil d'administration de l'EPFL "LANDES FONCIER" selon les conditions déterminées dans le règlement intérieur. La sortie anticipée aura notamment pour effet de réduire d'autant la durée du portage financier.

b) Usage du bien

Conformément au chapitre III du règlement intérieur, la collectivité s'engage :

- à ne pas faire usage des biens
- à ne pas louer lesdits biens à titre gratuit ou onéreux
- à n'entreprendre aucun travaux sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL "LANDES FONCIER".

ARTICLE 4 : s'engager à reprendre auprès de l'EPFL "LANDES FONCIER" le bien ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

Détermination du prix de revente

Le prix de revente (prix principal) du bien sera déterminé de la façon suivante :

Prix d'acquisition du bien

+

Frais issus de l'acquisition

(frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités...)

Envoyé en préfecture le 12/11/2024

Reçu en préfecture le 12/11/2024

Publié le 12/11/2024

ID : 040-214002099-20241107-DELIB2024_11_07-DE



Paiement du prix de revente

Le paiement du prix de revente sera effectué de la façon suivante :

Paiements progressifs (Le premier paiement aura lieu l'année suivant la signature de l'acte) sur 2 ans : 15% les 4 premières années, le solde la 5ème année.

ARTICLE 5 : Madame le Maire est chargée, en ce qui la concerne de l'exécution de la présente délibération et de la signature de tous documents relatifs à ce dossier.

ARTICLE 6 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de son affichage, de sa notification ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal Administratif de PAU pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)



Pour extrait conforme,
Le 08 novembre 2024,
Le Maire,

Acte rendu exécutoire le 12 / 11 / 2024

- après télétransmission électronique le 12 / 11 / 2024

- et mise en ligne sur le site de la commune le 12 / 11 / 2024