

**Extrait du Registre des Délibérations
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du jeudi 26 septembre 2024**

Date de la convocation : vendredi 20 septembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 85

Étaient présents :

M. François BAYROU, M. Nicolas PATRIARCHE, Mme Valérie REVEL, Mme Marie-Claire NE, M. Michel BERNOS, M. Francis PEES, M. Jean-Louis CALDERONI, M. Claude FERRATO, M. Patrick BURON, M. Jean-Marc DENAX, M. Philippe FAURE, M. André NAHON, M. Jean-Marc PEDEBEARN, M. Didier RIVIERE, Mme Marie-Hélène JOUANINE, M. Victor DUDRET, M. Jean-Pierre LANNES, M. Bernard MARQUE, M. Pierre SOLER, M. Eric CASTET, M. Patrick ROUSSELET, M. Christophe PANDO, Mme Martine BIGNALET, Mme Corinne HAU, Mme Martine RODRIGUEZ, M. Arnaud JACOTTIN, M. Jean-Louis PERES, M. Mohamed AMARA, M. Alain VAUJANY, Mme Patricia WOLFS, Mme Josy POUHEYTO, M. Jean LACOSTE (présent du n°1 au n°21), M. Régis LAURAND, M. Eric SAUBATTE, Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE, M. Michel CAPERAN, M. Kenny BERTONAZZI, Mme Béatrice JOUHANDEAUX, Mme Lise ARRICASTRE, M. Gilbert DANAN, Mme Françoise MARTEEL, M. Pascal GIRAUD, Mme Marie-Laure MESTELAN, M. Sébastien AYERDI, Mme Pauline ROY LAHORE, Mme Catherine LOUVET-GIENDA, M. Jean-Loup FRICKER, M. Jérôme MARBOT, M. Jean-François BLANCO, Mme Emmanuelle CAMELOT, Mme Fabienne CARA, Mme Natalie FRANCO, M. Julien OCHEM, Mme Vanessa HORROD, M. Jean-Marc ARBERET, Mme Karine RODRIGUEZ, M. Eric BOURDET, M. Jean-Michel BALEIX, Mme Roselyne JANVIER, M. Fabien CERESUELA, Mme Brigitte COUSTET, Mme Janine DUFAU POUQUET, Mme Corinne TISNERAT, M. Laurent JUBIER, M. Frédéric MAZODIER

Étai(en)t représenté(e)s :

Mme Monique SEMAVOINE (pouvoir à M. François BAYROU), Mme Christelle BONNEMASON CARRERE (pouvoir à M. Mohamed AMARA), Mme Néjia BOUCHANNAFA (pouvoir à Mme Marie-Laure MESTELAN), Mme Nathalie BOUDER (pouvoir à M. André NAHON), M. Jean-Claude BOURIAT (pouvoir à Mme Marie-Claire NE), M. Raymond CHAGOT (pouvoir à Mme Karine RODRIGUEZ), M. Thibault CHENEVIÈRE (pouvoir à M. Gilbert DANAN), Mme Stéphanie DUMAS (pouvoir à Mme Françoise MARTEEL), Mme Sylvie GIBERGUES (pouvoir à M. Jérôme MARBOT), Mme Julie JOANIN (pouvoir à M. Régis LAURAND), Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER (pouvoir à M. Jean-Louis PERES), M. Didier LARRIEU (pouvoir à M. Jean-Marc DENAX), M. Jacques LOCATELLI (pouvoir à M. Philippe FAURE), Mme Véronique MATHIEU LESCLAUX (pouvoir à M. Arnaud JACOTTIN), M. Pascal MORA (pouvoir à M. Jean-Louis CALDERONI), Mme Marie MOULINIER (pouvoir à M. Kenny BERTONAZZI), M. Alexandre PEREZ (pouvoir à Mme Patricia WOLFS), M. Gilles TESSON (pouvoir à M. Pierre SOLER), M. Jean LACOSTE (pouvoir à M. Sébastien AYERDI du n°22 au n°49)

Étai(en)t excusé(es) :

M. Patrice BARTOLOMEO, M. Jérôme RIBETTE

Secrétaire de séance : Madame Lise ARRICASTRE

N° 30 Opération de requalification immobilière des centres-villes du cœur d'agglomération : compte-rendu annuel au concédant (CRAC) 2023

Rapporteur : M. Michel CAPERAN

Mesdames, Messieurs

Par délibération du 26 Septembre 2019, la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées a approuvé la création de l'opération d'aménagement : Opération de requalification immobilière des centres villes du Cœur d'Agglomération par voie de concession d'aménagement (conformément à la procédure prévue aux articles R.300-4 à R.300-11 du Code de l'urbanisme, relative aux concessions d'aménagement transférant un risque économique)

Par délibération du 9 Octobre 2020, la CAPBP a décidé d'attribuer à la Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn (SIAB) l'opération de requalification immobilière, pour une durée de 10 ans à compter du 19 Octobre 2020.

Au titre de la politique du logement d'intérêt communautaire, la communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées met en œuvre les actions du PLH dont celui-ci lui attribue la maîtrise d'ouvrage de la concession.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et 29.2 du traité de concession, document-cadre régissant les conditions de mise en œuvre de la concession et notifié à la SIAB le 19 octobre 2020, l'aménageur doit adresser au concédant, le 31 mai de chaque année pour approbation, le compte rendu annuel au concédant (CRAC).

- Le CRAC présenté en annexe 1 comporte notamment :
- Le bilan financier prévisionnel global actualisé ;
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Un calendrier prévisionnel des cessions et acquisitions envisagées l'année suivante ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le tableau des prix de cession actualisé ;
- Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.7 ;
- Le bilan quantitatif et qualitatif sous forme de rapport sur les résultats en termes de logements réhabilités, type, statut, loyers, revenus des ménages, actions complémentaires, remise sur le marché de logements vacants.

OBJECTIFS DE LA CONCESSION

Les priorités définies de l'opération d'aménagement se structurent autour de ces objectifs :

- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles inconfortables ou obsolètes afin de remettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir ;

- Résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance en complément et en collaboration avec l'OPAH-RU ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ;
- Développer une offre dédiée aux familles et aux primo accédants ;
- Revitaliser le commerce et l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine ;

Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement prévoit la réhabilitation et la production d'environ 900 logements et de 13 commerces sur 10 ans.

BILAN FINANCIER

Le **bilan prévisionnel** du traité de concession 2020-2030 est le suivant :

- Dépenses : 28 742 000 € HT,
- Recettes : 28 742 000 € HT.

La participation du concédant est de **13 870 000 €** :

- 11 500 000 € au titre de la subvention d'équilibre,
- 2 370 000€ au titre de la participation pour équipement public (Galerie Joffre).

Conformément à l'article 18 du traité de concession, le concessionnaire établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année en cours, des dépenses et des recettes de l'opération.

Le traité de concession prévoit que le versement de la participation de la CAPBP au titre de l'équilibre de l'opération de chacune des tranches annuelles suivantes sera versé au plus tard le 31 mars de chaque année.

Ainsi, pour 2023, **la participation à l'équilibre versée par la CAPBP s'élève à 1 567 000 €** (non assujettie à la TVA).

ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS EN 2023

La SIAB a opéré **la cession** de 5 biens pour un montant de **648 000€** :

- 11 Rue M.Lalanne,
- 1 Rue Valéry meunier,
- Ilot Navarrot,
- 18 Rue des Cordeliers,
- 14 Rue Lamothe.

La trésorerie de la concession est assurée notamment par **4 emprunts** souscrits auprès de la Banque des Territoires et du Crédit coopératif dans le cadre de la concession 1 dont les capitaux restants dus ont été transférés au présent contrat et un emprunt auprès du crédit coopératif souscrit en 2021.

Le montant des **recettes** perçues en 2023 au titre de la concession s'élève à **2 416 000 € HT**.

La SIAB a perçu en 2023 une subvention de l'ANAH à hauteur de 18 953 € dans le cadre des subventions en RHI-THIRORI pour l'îlot Navarrot.

Des études pré-opérationnelles ont été réalisées en lien avec les DUP pour un montant de **29 639 €**.

En 2023, le concessionnaire a procédé à l'acquisition 2 biens (30 Rue Louis Barthou et 46-48 Rue de Liège) pour un montant de **584 245 €**.

Des travaux à hauteur de **930 621 €** ont été effectués notamment concernant la Galerie Joffre.

La SIAB poursuit le suivi et l'animation des campagnes de DUP lancées durant la première concession avec un total de **35 biens suivis**.

Elle suit également **20 porteurs de projets** pour un volume total de 105 logements dont 13 ont déposé un permis de construire en 2023.

Au 31 décembre 2023 les objectifs portés par la SIAB sont atteints :

- À hauteur de 52% en terme de logements maîtrisés,
- À hauteur de 45 % en terme de logements accompagnés,
- À hauteur de 85 % en matière de locaux commerciaux.

PERSPECTIVES 2024

La SIAB étudie l'opportunité de mettre en place une DUP 6, dite multi-sites, sur plusieurs communes du périmètre de la concession.

Elle poursuit une veille foncière active pour repérer les opportunités de foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de la concession. Plusieurs immeubles sont en cours de prospection foncière en vue d'acquisition faisant suite notamment à des procédures d'expropriation.

Après avis de la conférence Voirie - Mobilités - Grands travaux - Urbanisme - Habitat du 11 septembre 2024 et avis de la conférence Finances - Administration Générale du 19 septembre 2024, il vous appartient de bien vouloir :

1. Approuver le CRAC 2023 de l'opération de requalification immobilière des centres villes du Cœur d'Agglomération joint en annexe, remis par la SIAB (Société Immobilière d'Aménagement du Béarn) ;

2. Approuver l'actualisation du plan de financement.

Conclusions adoptées

suivent les signatures,

pour extrait conforme,

Le Président
François BAYROU