



**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° 7 Lons : vente du lot n°3 du lotissement d'activités économiques Lonstechnord à la Société civile immobilière LACROSSE

Rapporteur : M. Jean-Louis PERES

Mesdames, Messieurs

Par courrier en date du 13 décembre 2023, la Société APAVE Exploitation France, informait la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) de son intérêt pour implanter son siège sur le lot n°3 du lotissement dit « Zone d'activités économiques Lonstechnord », cadastré commune de Lons section AC n°669, d'une superficie de 7414 m², au prix de 70 € HT / m².

Par courrier en date du 18 janvier 2024, la CAPBP donnait une suite favorable à cette demande, les frais de notaire étant à la charge de l'acquéreur.

Le prix de vente s'élève ainsi à 518 980 € HT, conformément à l'avis ci-annexé, émis par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques le 2 janvier 2024.

La transaction est soumise à une taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière au taux de 20 %, soit un montant de 103 796 €, portant le prix à 622 776 € TTC.

Depuis lors, la société APAVE a envisagé l'occupation d'un bien immobilier comme locataire par bail en l'état futur d'achèvement (BEFA), le terrain susvisé devant ainsi être cédé à un opérateur chargé de l'acquisition foncière auprès de la CAPBP puis de la construction de l'immeuble.

L'entreprise GALLEGO a été sélectionnée par la Société APAVE pour la construction des locaux qui lui sont destinés. L'acquisition du terrain doit être réalisée par la Société civile immobilière (SCI) LACROSSE, à constituer, dont l'actionnaire majoritaire sera la Société à responsabilité limitée (SARL) immobilière CEGE, gérée par Monsieur le Président de l'entreprise GALLEGO.

Par courrier de son gérant, en date du 4 juillet 2024, la SARL CEGE a confirmé sa volonté d'acquérir le lot aux conditions ci-dessus évoquées, via la Société civile immobilière (SCI) LACROSSE à constituer, en vue de construire un bâtiment à louer à la Société APAVE.

Par courrier de Monsieur le Président en date du 29 juillet 2024, la CAPBP a donné son accord pour cette vente, aux conditions énoncées ci-dessus pour la construction d'un bâtiment destiné à être occupé par la Société APAVE au moyen d'un BEFA.

La vente pourra être précédée d'un avant-contrat soumis aux conditions suspensives suivantes :

- La validation d'un avant-projet architectural et paysager par les services de la CAPBP ;
- L'obtention des autorisations d'urbanismes nécessaires à la réalisation du projet, purgées de tout recours et de tout retrait administratif ;
- L'obtention d'un prêt bancaire permettant à l'acquéreur de procéder à la transaction avec la communauté d'agglomération et de réaliser son projet de construction ;
- La constitution de la SCI LACROSSE.

Par ailleurs, le bail en l'état futur d'achèvement entre la Société APAVE et l'acquéreur du terrain, ou à tout autre opérateur qui s'y substituerait, pour la réalisation du projet ci-dessus évoqué, ne pouvant être signé qu'après l'acquisition du terrain, il est prévu une condition résolutoire qui, en l'absence de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier pour la construction destinée à la Société APAVE dans un délai de 12 mois suivant la signature de l'acte authentique, annulerait les effets dudit acte.

L'engagement de la CAPBP à vendre le terrain sur les bases énoncées ci-dessus est accordé pour un délai maximum de 12 mois à compter de la date de la présente délibération.

A l'échéance fixée, si l'acte authentique de transfert de propriété n'est pas conclu, cet accord sera caduc et la présente délibération sera tacitement abrogée.

Après avis de la conférence Finances - Administration Générale du 19 septembre 2024, il vous appartient de bien vouloir :

1. Décider de vendre la parcelle cadastrée commune de Lons section AC n°0669, sise rue Charles Tellier, correspondant au lot n°3 du lotissement d'activités économiques dit Lonstechnord, d'une superficie de 7414 m², à la SCI LACROSSE, à constituer, au prix de 70 € HT/m², soit 518 980 € HT ;

2. Dire que la transaction est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière au taux de 20%, soit un montant de 103 796 €, portant le prix de la transaction à 622 776 € TTC ;

3. Dire que la vente est destinée à la construction des locaux de la Société APAVE Exploitation France, au moyen d'un bail en l'état futur d'achèvement, à signer entre l'acquéreur du terrain et ladite Société après la signature de l'acte authentique avec la CAPBP. L'absence de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier pour la construction destinée à la Société APAVE dans un délai de 12 mois suivant la signature de l'acte authentique, annulerait les effets dudit acte ;

4. Dire que la vente pourra être précédée d'un avant-contrat soumis aux conditions suspensives suivantes :

- La validation d'un avant-projet architectural et paysager par les services de la CAPBP ;
- L'obtention des autorisations d'urbanismes nécessaires à la réalisation du projet, purgées de tout recours et de tout retrait administratif ;
- L'obtention d'un prêt bancaire permettant à l'acquéreur de procéder à la transaction avec la CAPBP et de réaliser son projet de construction ;
- La constitution de la SCI LACROSSE.

5. Dire que l'acte authentique de transfert de propriété devra être signé dans un délai de 12 mois à compter de la publication de la présente délibération. A défaut, celle-ci sera tacitement abrogée ;

6. Dire que les frais de notaire, et notamment de préparation de l'acte authentique de transfert de propriété, sont à la charge de l'acquéreur ;

7. Autoriser M. Le Président à signer tout acte ou tout document relatif à la transaction ;

8. Décider qu'il sera fait recette de la présente transaction au budget annexe des zones d'activités économiques de la CAPBP.

Conclusions adoptées

suivent les signatures,

pour extrait conforme,

Le Président
François BAYROU