

EXTRAIT DU REGISTRE DE DÉLIBÉRATIONS

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE COSLÉDAA-LUBE-BOAST DU 11 FÉVRIER 2026

Le onze février deux mille vingt-six, à vingt heures trente le Conseil Municipal de la Commune de Coslédàa-Lube-Boast, régulièrement convoqué, s'est réuni en Mairie, sur la convocation de Monsieur Pascal BOURGUINAT, Maire, publiée sur le site internet le 5 février 2026 et transmise par voie électronique le 5 février 2026, et sous la présidence de ce dernier.

Présents : Pascal BOURGUINAT, Julie DUBOURDIEU, Pascale LACOSTE, Patrick JOUANNET, Raphaël LAUBUCHOUA, Joël OFFICIALDEGUY, Nicolas POUTOU

Excusé(s) : Valérie DA SILVA ; François MILET

Pouvoirs :

Secrétaire de Séance : Joël OFFICIALDEGUY

Délibération 2026-06 : Prolongation du portage avec l'EPFL Béarn Pyrénées – Parcelles cadastrées section AP n°130, 132, 20 et 144 (ancienne 25)

Prolongation de la convention relative à l'acquisition et au portage de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAA-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàa », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m², au profit de la commune.

Suivant délibération n°4 du conseil municipal en date du 9 avril 2019, la commune de Coslédàa-Lube-Boast a sollicité l'intervention de l'EPFL aux fins d'acquérir pour son compte l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAA-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàa », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m², pour une durée prévisionnelle de SIX (6) ans.

Cet ensemble foncier non bâti en nature de terre avait été identifié pour accueillir à terme **une opération d'aménagement d'ensemble visant à densifier le centre-bourg et à permettre la construction d'un équipement public**, tout en rationalisant la consommation foncière. En outre, le projet de la municipalité comprenait également au moment de l'acquisition la déviation de la voie communale n°2, de façon à pacifier la circulation aux abords de la mairie et de l'école, en empruntant une emprise plus directe à travers les parcelles cadastrées section AP n°20 et AP n°132.

La localisation stratégique de ce terrain au cœur du village lui conférait un intérêt particulier, de façon à l'urbaniser et à favoriser le développement de l'habitat en centre-bourg plutôt qu'en périphérie au détriment des surfaces agricoles. Globalement, l'acquisition devait permettre de saisir sous maîtrise publique un terrain stratégique au cœur du tissu urbain constitué, et ainsi de lutter contre l'étalement urbain en permettant l'accueil de nouveaux logements sur un site déjà urbanisé.

Après négociations, le propriétaire a donné son accord pour céder l'ensemble foncier non bâti susmentionné à l'EPFL Béarn Pyrénées moyennant un prix global et forfaitaire de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 €) net vendeur. A ce jour, 41797.44€ ont déjà été versé en autofinancement sur ces dernières années.

Aussi, suivant délibération n°12 du 13 mars 2019, le conseil d'administration de l'EPFL a accepté d'assurer l'acquisition et le portage des biens évoqués pour notre compte. L'acquisition a été réalisée par voie amiable suivant acte authentique en date du 8 octobre 2019. Une convention de portage foncier portant le n°0110-194-1906 a été conclue pour une durée de SIX (6) ans le 10 juillet 2019, portant la date prévisionnelle de rachat du bien par la commune au 8 octobre 2025.

Depuis, le projet de densification du bourg n'a pas connu d'évolution significative. Malgré le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section AP n°130, et la présence d'une voie de desserte, l'ensemble foncier devra connaître des travaux de viabilisation pour produire des terrains à bâtir, notamment en ce qui concerne l'extension du réseau public d'assainissement collectif, les branchements aux réseaux de fluides (adduction d'eau potable, électricité), et la pose de coffrets de raccordement en attente.

Cela étant, la période de portage est arrivée à son terme le 8 octobre 2025, et le conseil administratif de l'EPFL a délibéré par anticipation, le 3 novembre 2025, à ma demande, pour procéder à la cession totale des biens à notre profit.

Néanmoins, comme le prévoyait initialement le portage, la commune préfère solliciter l'EPFL pour prolonger le dispositif de portage pour DEUX (2) ans supplémentaires, et le porter ainsi à une durée totale de HUIT (8) ans. Il est entendu que la commune pourra demander la revente du bien à son profit avant le terme du délai contractuel qu'il apparaît opportun de prolonger jusqu'au 8 octobre 2027.

À ce jour, voici l'état du compte de portage tenu par l'EPFL sur ce bien :

Libellé	Montant
Prix principal	90 000,00 €
Frais de notaire	2 007,84 €
Division bornage	1 290,00 €
TOTAL	93 297,84 €

Les modalités financières de l'opération s'en trouveront modifiées (cf. tableau ci-après). À noter en particulier que 2 nouvelles annuités seront exigibles en 2026, au titre des exercices 2025 et 2026, le montant prévisionnel de revente étant recalculé de manière à y intégrer la marge de portage révisée pour une durée de 8 ans, au taux en vigueur au moment de l'acquisition.

Il vous est proposé de vous prononcer sur le projet de délibération ci-joint.

* * * * *

VU les articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux,

VU l'article L.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, et notamment aux seuils de consultation réglementaire de l'autorité compétente de l'État,

VU l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2010 portant création de l'établissement public foncier local Béarn Pyrénées et en approuvant les statuts,

VU les statuts de l'EPFL Béarn Pyrénées, et notamment l'article 15 sur les pouvoirs du conseil d'administration,

VU le programme pluriannuel d'intervention 2016-2021 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2016, en vigueur au moment de l'acquisition,

VU le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'EPFL approuvé par le conseil d'administration le 14 décembre 2021,

VU la carte communale de la commune de Coslédàà-Lube-Boast,

VU la délibération n°4 du conseil municipal de Coslédàà-Lube-Boast en date du 9 avril 2019 portant demande d'acquisition et de portage pour une durée de SIX (6) ans de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAAÀ-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàà », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m²,

VU la délibération n°12 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 13 mars 2019 approuvant par anticipation la demande du conseil municipal de la commune de Coslédàà-Lube-Boast quant à l'acquisition et le portage pour une durée de SIX (6) ans de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAAÀ-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàà », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m²,

VU la convention de portage n°0110-194-1906 en date du 10 juillet 2019 relative à l'acquisition et au portage pour une durée de SIX (6) ans de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAAÀ-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàà », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m²,

VU la délibération n°2025-48 du conseil d'administration de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 3 novembre 2025 approuvant par anticipation la demande de la commune de Coslédàà-Lube-Boast quant à la cession à son profit de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAAÀ-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàà », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m²,

CONSIDÉRANT que la convention de portage signée entre l'EPFL et la commune de Coslédàà-Lube-Boast est arrivée à échéance le 8 octobre 2025,

CONSIDÉRANT que la demande visant à prolonger la convention de portage n°0110-194-1906 en date du 10 juillet 2019 impliquera le versement à l'EPFL de frais de portage recalculés sur la durée totale du portage prévue pour HUIT (8) ans,

CONSIDÉRANT que les coûts financiers liés à la prolongation de la durée de la convention de portage concernée seront répercutés intégralement à la commune à travers l'actualisation de la marge de portage en fonction de la durée réelle finale de l'opération,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire,

* * * * *

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir prolonger, à titre exceptionnel, pour une durée de DEUX (2) ans supplémentaires, soit HUIT (8) ans au total, la convention de portage n°0110-194-1906 en date du 10 juillet 2019 relative à l'acquisition par voie amiable et au portage pour une durée initiale de SIX (6) ans, de l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à COSLÉDAAÀ-LUBE-BOAST (64160), lieudit « L'Église de Coslédàà », cadastré section AP n°20, AP n°130, AP n°132, AP n°144 pour une contenance globale de 24 527 m², et dont le terme initial était prévu le 8 octobre 2025,

2°) **PREND ACTE** que la prolongation du dispositif de portage impliquera le versement des DEUX (2) annuités supplémentaires dues au titre des exercices 2025 et 2026, correspondant chacune à 15% du montant prévisionnel de revente hors taxe actualisé,

3°) **APPROUVE** les dispositions financières modifiées ci-annexées,

4°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant correspondant.

Membres en exercice : 9

Membres présents : 7

Votants : 7

Pour : 7

Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme.

Fait à Coslédaa-Lube-Boast, le 23 février 2026

Le Maire,

Pascal BOURGUINAT

