Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 064-216404723-20260929-202629SEPTD4-DE

Département des Pyrénées-Atlantiques
COMMUNE DE SAINT CASTIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six le 29 du mois **de septembre** à **19h30**, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, à la Mairie, sous la présidence de M. Ludovic RODRIGUES, Maire.

Présents : M. Jean-Baptiste DARRICAU, M. Emmanuel DELHEURE, Mme Marie DUBOURG, M. Didier ERAMBERT M. Michel FLECHELLE, Mme Séverine FREDE, Mme Céline GRAFF HERFRAY, M. Fabrice LAURAIN, Mme Elodie LINARES, M. Marc LURO-MIEYAA, M. Jean-Lou MEUNIER, Mme Sophie PELLIZZA, Mme Anne-Charlotte RUBIO, Mme Stéphanie WEBER

↳ formant la majorité des membres en exercice.

Suite à la démission d'un membre du Conseil municipal, 2ème adjointe au Maire, acceptée par M. le Préfet en date du 25 septembre 2026, MMe Céline GRAFF HERFRAY, est devenue conseillère municipale.

Mme Sophie PELLIZA a été élue secrétaire.

Délibération n°4 : Acquisition et portage par l'EPFL de la parcelle non bâtie en nature de terre, cadastrée section A n°1326

Depuis plusieurs années, la commune de Saint-Castin fait face à divers enjeux relatifs à la politique habitat sur son territoire. En effet, la Commune constitue un secteur attractif, notamment pour des ménages d'actifs au profil familial, compte tenu de sa proximité des zones d'emploi. Le parc de logements, relativement récent, est aujourd'hui essentiellement composé de maisons individuelles de grande taille, principalement sur le modèle du propriétaire-occupant. Le parc locatif privé apparait faible, mais néanmoins existant sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, le parc de logements de Saint-Castin n'est pas aujourd'hui suffisamment diversifié pour proposer un réel parcours résidentiel.

Il apparaît en effet que le manque d'offre en logements locatifs conduit beaucoup de ménages à quitter le territoire, ou à se maintenir dans un logement inadapté à leur situation familiale et/ou à leurs revenus, voire occuper un logement indigne. Par ailleurs, l'offre actuelle ne permet pas de répondre à la multiplicité des parcours résidentiels, autant pour la population actuelle et vieillissante que pour la population future, compte tenu de l'objectif de rester attractif et d'accueillir des familles et des jeunes ménages. La faiblesse du nombre de logements vacants implique de recourir à la construction neuve pour l'accueil de population nouvelle.

Afin de pallier ce déficit structurel, au regard de l'importance de soutenir l'installation de ces jeunes ménages pour maintenir un niveau suffisant de services sur le territoire, à commencer par l'école, nous avons décidé d'agir sur l'offre de logements, en complément de l'initiative privée, pour permettre le parcours résidentiel des ménages à travers une offre de logement adaptée et pour contribuer au développement du parc locatif sur son territoire.

En effet, l'un des axes de repris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune consiste à « mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé, à modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, et à favoriser la diversité des formes d'habitat, ». Dans ce cadre, la Commune s'est notamment engagée à diversifier l'offre en logement pour **favoriser la mixité sociale et générationnelle et permettre le parcours résidentiel des habitants, à travers** le développement d'une offre de logement adaptée en répondant aux différents besoins de la population à l'échelle du territoire et ce, avec comme perspective une amélioration de la couverture du parcours résidentiel.

Aussi, afin de poursuivre notre développement, assurer un renouvellement suffisant des générations et maintenir le niveau de services qui est le nôtre, il apparaît important pour la Commune de contribuer au maintien et à l'accueil de population dans le village. Pour ce faire, et en l'absence d'initiative privée suffisante, il semble utile de produire de **nouvelles capacités constructives dans le bourg**, et en particulier d'aménager de nouveaux lots à bâtir à destination des ménages jeunes et/ou modestes souhaitant accéder à la propriété sur la commune.

Publié le : 07/10/2026 13:57 (Europe/Paris)
Collectivité : Saint-Castin
https://www.saint-castin.fr/documents_administratifs/81702

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 064-216404723-20260929-202629SEPTD4-DE

Dans ce cadre, nous avons notamment repéré la parcelle non bâtie en nature de terre sise à SAINT-CASTIN (64120), 7 chemin Brouca, cadastrée section A n°1326 pour une contenance de 1 806 m², en zone urbaine à vocation principale d'habitat (**U**) du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune. Cette parcelle est grevée pour partie de l'emplacement réservé n°9 pris dans le PLU au bénéfice de la commune pour la « *création d'un espace public avec parc de stationnement à l'arrière de la mairie et à proximité de l'école* », et fait également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoient la **création d'une liaison douce ainsi que d'une voie de desserte interne**.

Ce bien a été identifié comme étant adapté pour constituer **une réserve foncière utile à un projet ultérieur**. Il s'agirait en premier lieu de mettre en œuvre le projet prévu par l'emplacement réservé évoqué, ainsi qu'y conduire à terme **un projet d'aménagement à vocation principale d'habitat**. La collectivité pourrait choisir de produire quelques lots à bâtir **à destination des ménages jeunes et/ou modestes souhaitant ou accéder à la propriété** sur la commune, voire y édifier un petit collectif, si les conditions sont réunies.

Dès lors, nous avons mandaté l'EPFL aux fins d'envisager l'acquisition de ce bien pour notre compte. Ce dernier a formulé une offre d'acquisition auprès du propriétaire, la société PROJET AUDIT INGÉNIERIE INVESTISSEMENT IMMOBILIER (PA3i), en tenant compte de l'intérêt du bien en cause pour le projet évoqué, ainsi que des dépenses à prévoir pour aménager l'espace et viabiliser cette vaste parcelle, basée en première intention sur un prix global et forfaitaire de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 €). Après négociations, **un accord a été trouvé sur un prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €)**, soit un montant unitaire de 24,06 €/m^2, libre de toute occupation, en ce compris les études techniques existantes ainsi qu'un plan topographique pour une valeur de DOUZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS hors taxes (12 750, 00 € HT).

Ce montant doit être confronté à l'évaluation délivrée le 24 juillet 2026 par le pôle d'évaluation domanial de la direction départementale des finances publiques, la valeur vénale étant fixée à 176 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%. Bien que légèrement supérieur à cette valeur - tout en restant sous la marge d'appréciation - le montant de l'acquisition semble correct compte tenu des études techniques fournies par le vendeur et qui seront indispensables par la suite.

L'acquisition permettrait ainsi de saisir sous maîtrise publique un terrain stratégique au cœur du tissu urbain constitué du centre-bourg, permettant sa densification avec la création de nouveaux logements et l'aménagement des espaces publics alentours, en lien avec les équipements publics situés à proximité immédiate, notamment la Mairie et l'école, conformément aux orientations prévues par le PLU. Par ailleurs, cette acquisition s'avère aujourd'hui particulièrement pertinente, puisqu'il s'agit de l'une des dernières parcelles disponibles pour la création de logement dans le bourg de la Commune et que nous avons décidé de mener **une réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg**, tant sur la question des circulations et des espaces publics que sur sa capacité à accueillir de nouveaux habitants et sa densification.

Compte tenu de l'opportunité qui se présente et de l'intérêt que présente le bien évoqué afin de mettre en œuvre un projet de développement diversifié de l'habitat dans le cadre du projet de centre-bourg de Saint-Castin, afin de poursuivre les démarches engagées, et pour préparer ce projet en se donnant le temps de définir un programme adapté et planifier les travaux nécessaires, la commune peut demander à l'EPFL Béarn Pyrénées d'assurer l'acquisition du bien évoqué pour son compte.

En effet, s'agissant d'un outil intéressant pour acquérir des biens immobiliers sur le moyen terme, il apparaît utile de faire appel à l'EPFL Béarn Pyrénées pour assurer la maîtrise foncière de cette parcelle pour notre compte. Aussi, l'intérêt de recourir à l'EPFL semble pertinent dans le sens où il pourra assurer le portage des biens pendant les étapes préparatoires aux projets.

Au terme du portage qu'il vous est proposé de solliciter pour une durée maximale de HUIT (8) ans, le bien sera revendu à la Commune au prix d'acquisition, augmenté des frais de notaire, et des éventuelles autres dépenses qui seront réalisées par l'EPFL pendant le portage, ainsi que d'une marge de portage fixée à 2% par an, la somme de ces éléments formant le prix de revente.

L'intérêt de faire appel à l'EPFL apparaît pertinent dans le sens où nous aurons le temps de définir précisément nos projets, et éventuellement d'initier certains travaux pendant le portage, de façon à limiter l'impact de l'opération sur le budget communal et facilitant la gestion de la trésorerie nécessaire.

Dans l'hypothèse où il serait décidé de revendre les biens à un tiers, nous pourrons demander à l'EPFL de les lui céder directement dans les mêmes conditions, y compris partiellement, dès lors que ce tiers répondra aux objectifs assignés à cette opération. La revente pourra également intervenir avant le terme de ce délai, par rétrocession anticipée si cela s'avère nécessaire.

Il vous est proposé de vous prononcer au sujet de cette demande d'acquisition et de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées.

* * * * *

Publié le : 07/10/2026 13:57 (Europe/Paris)
Collectivité : Saint-Castin
https://www.saint-castin.fr/documents_administratifs/81702

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 064-216404723-20260929-202629SEPTD4-DE

VU l'article L.324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics foncier[illegible],

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement pour lesquelles l'EPFL a compétence pour constituer des réserves foncières,

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'Etat dans le cadre d'opérations immobilières,

VU l'arrêté du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

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

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Castin approuvé le 19 octobre 2023,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Atlantiques en date du 24 juillet 2026 évaluant la valeur vénale du bien en cause à CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS hors taxes (176 000,00 € HT), assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

VU le courrier de l'EPFL Béarn Pyrénées en date du 25 août 2026 portant offre d'acquisition amiable de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à SAINT-CASTIN (64160), 7 chemin Brouca, cadastrée section A n°1326 pour une contenance de 7 896 m^2, moyennant un montant de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €),

CONSIDÉRANT l'objectif stratégique de la commune visant à développer une offre de logement adaptée et à contribuer au développement du parc immobilier locatif sur son territoire, en facilitant la mise en œuvre d'un habitat adapté à toutes les générations,

CONSIDÉRANT qu'une telle acquisition permettra à la Commune de constituer une réserve foncière utile à un projet à vocation d'habitat, et qu'elle contribuera ainsi à la réalisation des objectifs de la municipalité en la matière,

CONSIDÉRANT l'emplacement stratégique de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à SAINT-CASTIN (64160), 7 chemin Brouca, cadastrée section A n°1326 pour une contenance de 7 896 m^2, afin d'accueillir un projet d'aménagement à vocation mixte d'habitat et d'équipement public au centre-bourg de la commune,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la Commune d'acquérir cette parcelle non bâtie en nature de terre pour mettre en œuvre l'objet de l'emplacement réservé n°9 pris dans le PLU au bénéfice de la Commune pour « *la création d'un espace public avec parc de stationnement à l'arrière de la mairie et à proximité de l'école* »,

CONSIDÉRANT que l'intervention de la Commune présente un intérêt pour mener à terme un tel projet,

CONSIDÉRANT que l'EPFL Béarn Pyrénées pourrait accompagner la Commune dans ce projet en assurant l'acquisition et le portage de ce bien pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans,

CONSIDÉRANT que le propriétaire a accepté l'offre de prix formulée par l'EPFL Béarn Pyrénées pour un montant de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €) études comprises,

CONSIDÉRANT que cette acquisition contribuera à la réalisation des objectifs de la Commune en matière de développement de l'habitat,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle acquisition,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur le Maire de Saint-Castin,

* * * * *

Publié le : 07/10/2026 13:57 (Europe/Paris)
Collectivité : Saint-Castin
https://www.saint-castin.fr/documents_administratifs/81702

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 064-216404723-20260929-202629SEPTD4-DE

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

1°) **DEMANDE** à l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir assurer l'acquisition, puis le portage pour une durée de HUIT (8) ans maximum, de la parcelle non bâtie en nature de terre sise à SAINT-CASTIN (64160), 7 chemin Brouca, cadastrée savoir :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
A	1326	7 chemin Brouca	Non bâti	00	78	96
TOTAL				**00**	**78**	**96**

appartenant en pleine propriété à la SAS PROJET AUDIT INGÉNIERIE INVESTISSEMENT IMMOBILIER (PA3i), société par actions simplifiée dont le siège social est à LUZ-SAINT-SAUVEUR (65295), 2 impasse Bernard Druène, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 881 312 201 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TARBES (65000), moyennant un montant de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €)**, en ce inclus diverses études techniques, auquel s'ajoutent des frais d'acte authentique,

2°) **APPROUVE** les termes de la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées pour une durée de HUIT (8) ans à compter de l'acquisition effective du bien,

3°) **PREND ACTE** de l'engagement contractuel pris par la Commune de racheter sans réserve le bien à l'issue de la période de portage par l'EPFL Béarn Pyrénées,

4°) **PREND ACTE** du fait que la Commune aura loisir de demander en cours d'opération le rachat du bien qui sera acquis et porté pour son compte par l'EPFL Béarn Pyrénées, et/ou de désigner un tiers pour bénéficier de la revente à sa place aux prix et conditions prévues par la convention de portage,

5°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de portage ci-annexée à intervenir avec l'EPFL Béarn Pyrénées en vue de l'acquisition du bien immobilier désigné ci-dessus, ainsi que toutes les pièces y afférent,

6°) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente décision.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus,
Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE de SAINT-CASTIN (Pyrénées-Atlantique)

Ludovic RODRIGUES

Publié le : 07/10/2026 13:57 (Europe/Paris)
Collectivité : Saint-Castin
https://www.saint-castin.fr/documents_administratifs/81702