



République Française
Département des Landes
Mont de Marsan Agglomération

Délibération du Conseil Communautaire

Séance du 04 juin 2024

N°2024/06-0092

L'an 2024, le 04 juin à 18 heures, le Conseil Communautaire de Mont de Marsan Agglomération s'est réuni en salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Président, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers communautaires le 29 mai 2024.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieurs réservés à cet effet le 29 mai 2024.

Présents :

Mme Danielle KUBLER, Mme Nathalie BOIARDI, M. Jean-Guy BACHE, M. Dominique CLAVÉ, M. Frédéric CARRERE, Mme Émilie LABEYRIE, Mme Catherine BERGALET, Mme Marie BARBUT (remplaçante de M. Jean-Paul ALYRE), M. Jean-Louis CHEVASSON, M. Claude COUMAT, M. Benoît AUGUIN, M. Charles DAYOT, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, M. Farid HEBA, Mme Marie-Christine BOURDIEU, Mme Nathalie GASS, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Claudie BREQUE, M. Gilles CHAUVIN, M. Philippe DE MARNIX, M. Christophe HOURCADE, Mme Éliane DARTEYRON, M. Jean-Marie BATBY, Mme Marina BANCON, M. Mathieu ARA, Mme Chantal PLANCHENAU, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme Céline PIOT, M. Frédéric DUTIN, Mme Véronique GLEYZE, M. Michel GARCIA, M. Philippe SAES, Mme Monia LABOULAIS, M. Jean-Louis DARRIEUTORT, Mme Sandrine CASINI, M. Joël BONNET, Mme Delphine SALEMBIER, M. Bernard KRZYNSKI, Mme Ghislaine LALLAU, M. Jean-Marie BAYLE, M. Julien PARIS, Mme Patricia BEAUMONT, M. Denis CAPDEVILLE, M. Bruno MINDE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Excusés avec procuration :

M. Pierre MALLET donne pouvoir à Mme Danielle KUBLER,
M. Alain BACHE donne pouvoir à Mme Céline PIOT,
Mme Geneviève DARRIEUSSECQ donne pouvoir à M. Mathieu ARA,



Mme Janet DELETRE donne pouvoir à M. Dominique CLAVE,
Mme Marie-Pierre GAZO donne pouvoir à Mme Eliane DARTEYRON,
M. Jean-Jacques GOURDON donne pouvoir Mme Claudie BREQUE,
Mme Pascale HAURIE donne pouvoir à M. Jean-Marie BATBY,
Mme Françoise LATRABE donne pouvoir à M. Jean-Baptiste SAVARY,
Mme Marie DENYS BACHO donne pouvoir à Mme Ghislaine LALLAU.

Absents :

M. Hervé BAYARD,
Mme Catherine PICQUET.

Mme Véronique GLEYZE a été nommée secrétaire de séance par le Conseil Communautaire conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : Sites des 9 Fontaines - Conclusion d'un bail emphytéotique administratif.

Nomenclature Acte :
3.3.5 – Autres

Rapporteur : Véronique GLEYZE

En 2010, Mont de Marsan Agglomération, dans le cadre de sa compétence « Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie », a entrepris la démarche de valorisation de son identité territoriale : patrimoine architectural et historique et la préservation des espaces agricoles et naturels remarquables.

C'est dans cet esprit que le 1^{er} site « Parc Naturel Urbain » a été réalisé : le site des 9 Fontaines.

Ancienne exploitation agricole de 20ha, où s'exerçait une polyculture, le site rassemble une grande diversité de paysages, de milieux naturels et d'espèces.

Il comprend :

- L'airial Larousse : ferme d'habitation rénovée,
- Une grange bergerie,
- Un bâtiment (grange aménagée) comprenant deux meublés de Tourisme : classés 3 étoiles, un espace d'accueil, espace comprenant une salle de réunion, des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), un laboratoire et un dortoir pour les pèlerins (6 places)
- Les milieux naturels : comprenant des étangs, des pelouses et prairies.

Ce site a été mis à disposition de la Communauté d'Agglomération par la commune de Bostens par un procès-verbal en date du 3 septembre 2012, en application des articles



L.1321-1, L.1321-2 et L.1321-5 du Code Général des Collectivités Territoriales fixant les modalités de mise à disposition des biens en cas de transfert de compétences.

Le précédent occupant du site ayant quitté les lieux en début d'année 2023, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 17 février 2023 afin de trouver un exploitant qui aura pour mission de gérer l'intégralité du site (hormis le dortoir des pèlerins) et plus précisément de :

- gérer l'activité de son choix dans le respect du caractère naturel et agricole du site,
- gérer et valoriser les deux meublés de tourisme en maintenant le classement 3 étoiles et en alimentant *a minima* le site internet dédié,
- accueillir les visiteurs et leurs proposer des activités afin de favoriser l'attractivité touristique du site (hormis les visites scolaires dans le cadre d'activité pédagogique dont l'animation est prévue par ailleurs),
- entretenir les prairies de pâturage sur le site par des modes de gestion douce, en conformité avec le plan de gestion en cours, coordonné par Mont de Marsan Agglomération et le Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine.

Les parcelles concernées sont les parcelles portant les numéros 118, 119, 123, 124, 516, 633, 635, 637 et 639 (plan ci-joint).

L'entretien naturel du site, en dehors des prairies de pâture (végétation, élagage d'arbres, mobilier, chemins d'accès, ...), restera à la charge de la commune de Bostens et de Mont de Marsan Agglomération.

A l'issue de cet appel à candidature, trois candidats ont manifesté leur intérêt et ont été reçus par une commission composée des élus référents du dossier et de techniciens pour présenter leur projet pour la gestion du site.

Lors de sa réunion du 13 juin 2023, le bureau communautaire a pris connaissance de l'analyse des offres et a retenu la candidature de M. Nicolas ARROUGE et Mme Anaïs KRAUSCH.

Afin de permettre aux preneurs d'assurer la gestion douce et l'attractivité touristique du site tout en pérennisant les investissements nécessaires à leurs activités, il a été convenu entre les parties de conclure un bail emphytéotique administratif (BEA) pour une durée de 18 ans.

Cet outil contractuel peut être utilisé par les collectivités territoriales et leurs établissements pour la réalisation d'une opération d'intérêt général (gestion douce du site dans le respect du plan de gestion, attractivité touristique, valorisation dans le cadre du Parc Naturel Urbain) relevant de leur compétence (compétences politique locale du tourisme, protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie et gestion du paysage).



Le site ayant été inoccupé pendant plusieurs mois, un certain nombre d'interventions est rendu nécessaire afin de permettre aux nouveaux occupants de bénéficier du site dans des conditions normales : nettoyage des parcelles après le départ de l'ancien locataire et une période passée sans occupant, petits travaux de remise en état des immeubles (fuites ayant généré des dégâts des eaux, huisseries à remettre en état...), une liste de ces travaux à la charge de Mont de Marsan Agglomération sera annexée au futur bail.

Le montant du loyer, tenant compte de la superficie des parcelles mises à disposition, de l'ensemble des bâtiments et de leur état lors de l'entrée dans les lieux a été fixé à 750 € mensuels, révisables dans les conditions fixées par le bail (révision au vu de l'indice du coût de la construction) . Ce montant respecte la valeur locative arbitrée par France Domaine dans son avis du 27 novembre 2023 joint à la présente délibération.

Il est par ailleurs précisé que l'article L. 1321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que « la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. (...) », ce qui signifie, par opposition, qu'elle ne bénéficie d'aucun pouvoir de disposition.

Par ailleurs, les baux emphytéotiques confèrent au preneur des droits réels et ne peuvent être conclus que par des personnes ayant le pouvoir d'aliéner le bien, faculté dont Mont de Marsan Agglomération ne dispose pas seule à l'égard des biens précités.

Le pouvoir d'aliéner étant conservé, dans le cadre des mises à dispositions de biens en cas de transfert de compétences, par la collectivité propriétaire, l'accord préalable de la commune de Bostens à la conclusion du bail emphytéotique envisagé a été sollicité et le conseil municipal, réuni le 19 mars 2024, a émis un avis favorable.

**Ayant entendu son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Communautaire,
Par 47 voix pour, 2 voix contre (M. Julien PARIS, Mme Patricia BEAUMONT), 5
abstentions (Mme Céline PIOT, M. Alain BACHE, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme
Françoise LATRABE, M. Frédéric DUTIN),**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu les statuts de Mont de Marsan Agglomération et notamment les compétences « politique locale du tourisme », « protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie » et « gestion du paysage »,



Vu l'avis de la commission « aménagement du territoire et développement durable » en date du 24 janvier 2024,

Vu le projet de bail emphytéotique administratif joint en annexe,

Considérant la nécessité d'assurer l'attractivité touristique du site des 9 fontaines tout en en préservant la faune et la flore par des modes de gestion douce et respectueux de cet espace naturel remarquable,

Considérant le projet porté par M.Nicolas ARROUGE et Mme Anaïs KRAUSCH et son adéquation avec les attendus de Mont de Marsan Agglomération pour le site,

Considérant l'avis favorable du conseil municipal de Bostens en date du 19 mars 2024,

Approuve la mise à disposition, au profit de M .Nicolas ARROUGE et Mme KRAUSCH, par bail emphytéotique administratif, des parcelles numéros 118, 119, 123, 124, 516, 633, 635, 637 et 639 situées sur le site des 9 Fontaines, aux conditions susvisées.

Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à intervenir à la signature du bail emphytéotique administratif dont le projet est joint en annexe et de tous documents ou pièces se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE.

Fait à Mont de Marsan, le 04 juin 2024.

Charles DAYOT

Président de Mont de Marsan Agglomération



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme www.telerecours.fr).



Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 05 / 06 29 75 55 07

Agglomération de MONT DE MARSAN

Réf DS: 13773869

Réf OSE : 2023-40050-62785

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Ferme

Adresse du bien :

Lieu dit Larousse 40 BOSTENS

Valeur :

Pour le bail emphytéotique il en ressort une valeur annuelle à 14 ans de 10 400€

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme THIONNET

2 - DATES

de consultation :	23/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/10/2023
du dossier complet :	15/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de ses compétences, Mont de Marsan Agglomération souhaite mettre à disposition, via un bail emphytéotique, une ferme avec maison d'habitation et 10 parcelles d'une superficie totale 101 451 m² situées en zone N au niveau de la commune de Bostens. L'objectif est de permettre l'exploitation de ce site par un locataire qui aura la charge de la gestion des gîtes, l'entretien des parcelles, développer une activité agricole et proposer des animations à destination du public.

Valeur envisagée : 900€/mois

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bâtiment situé en bordure d'autoroute site des 9 fontaines





4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelles non viabilisées excepté la partie ferme et maison d'habitation

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

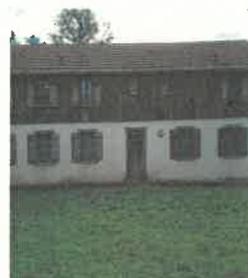
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle
BOSTENS	B633		10 013m ²
BOSTENS	B635		2 054m ²
BOSTENS	B119		835m ²
BOSTENS	B118		2 425m ²
BOSTENS	B123		2 975m ²
BOSTENS	B124		4 375m ²
BOSTENS	B499		8 232m ²
BOSTENS	B516		84m ²
BOSTENS	B637		2 349m ²
BOSTENS	B639		68 109m ²
TOTAL			101 451m²

4.4. Descriptif

10 parcelles d'une superficie totale de 101 451 m² situées en zone N, mises à dispositions par la Commune de Bostens au profit de Mont de Marsan Agglomération nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du site des 9 Fontaines. Mont de Marsan Agglomération souhaite confier la gestion de ce site à un exploitant.

Les bâtiments consistent en une ferme d'habitation rénovée et d'un four à pain traditionnel, d'une grange-chèvrerie et à proximité d'un laboratoire où se fabrique le fromage et de 2 gîtes.

La ferme a une surface de 140m², le gîte 177m² et la chèvrerie 285m²





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de BOSTENS

5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Secteur N ou A au PLUi

6.2. Date de référence et règles applicables

02/03/2020

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Comparaison

8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON ET BAIL EMPHYTEOTIQUE

8.1. Études de marché

Maison et gîte

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : ~~bostens~~, 40090

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 05/2020 à 05/2023

Caractéristiques du bien

Maison de 100 à 200 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	1 514,13	1 514,13	1 458,33	1 569,92
2022	janvier-décembre	1 436,14	1 436,14	1 404,38	1 467,89
Synthèse		1 475,13	1 463,11	1 404,38	1 569,92



Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	
4004P01 2022P00153	234/AB/125/	POUYDESSEAUX	80 RTE DE BOSTENS	28/12/2021	06/01/2022	1519	120	175 000	1458,33
4004P01 2022P05545	234/IC/532/	POUYDESSEAUX	1898 RTE DE CORBLEU	03/03/2022	14/03/2022	1500	109	160 000	1467,89
4004P01 2022P10560	234/AA/609/	POUYDESSEAUX	179 AV DE L'EGLISE	03/05/2022	17/05/2022	1610	160	224 700	1404,38
4004P01 2021P10846	234/AB/119/	POUYDESSEAUX	20 ALL DES ROSES	21/05/2021	31/05/2021	1657	116	185 250	1566,82

TERRES

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : **bostens, 40090**

Périmètre géographique : **10000 m autour**

Période de recherche

De **05/2020** à **05/2023**

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : **de 50000 à 500000 m²**

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	mai-décembre	0,62	0,62	0,62	0,62
2021	janvier-décembre	0,35	0,35	0,35	0,35
2022	janvier-décembre	0,43	0,43	0,36	0,49
Synthèse		0,45	0,43	0,35	0,62

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
4004P01 2022P04984	517A/143/	BOUGUE	LA LANETTE	24/02/2022	07/03/2022	57405	20 600	0,36
4004P01 2020P21053	517C/176/	BOUGUE	MONSINGACH	18/11/2020	08/12/2020	113189	70 000	0,62
4004P01 2022P13456	234/IC/144/	POUYDESSEAUX	CORBLEU	31/06/2022	23/06/2022	91906	45 000	0,49
4004P01 2021P27715	253/AA/120/	SAINTE-AVIT	LURET	13/12/2021	30/12/2021	70500	25 000	0,35
	253/AA/270/							

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Maison et gîte

Tous les termes de comparaison sont dans la commune voisine du bien à évaluer.

Ils concernent tous des maisons. Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 1475€/m² soit

maison : 140*1475= 206 500€

gîte : 177*1475= 261 075€

TOTAL



206500+261075= 467 575€

Terres

Tous les termes de comparaison sont dans un rayon de 10km du bien à évaluer.
Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 0,45€/m² soit

101451*0,45= 45 652€

Chèvrerie

Il sera retenu une valeur de 100 000€

TOTAL

100000+45652+467575=613 557€

Il sera fait un abattement de 15 % pour achat en bloc soit

613 227-15%= 521 243€ arrondi à 520 000€

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

valeur du bien	V	520 000	euros
valeur des travaux	VC ₀	-	euros
valeur des constructions fin de bail		-	euros
taux de rendement locatif	t	2,00%	%
taux du capital investi	a ou i	4,00%	%
durée du bail	n	14	ans
Redevance annuelle	VL	10 400	euros

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur locative du bien est arbitrée à **une valeur annuelle à 14 ans de 10 400€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale sans justification particulière à 8 320€/an.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.



10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Yannick ROMA
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 10/06/2024

Reçu en préfecture le 10/06/2024

Publié le 10/06/2024

ID : 040-244000808-20240604-2024_06_0092-DE

