

Nombre de Conseillers Communautaires :

- en exercice : 82
- présents titulaires : 51
- présents suppléants : 2
- procurations : 15
- votants : 68
- suffrages exprimés : 58
- abstentions : 10
- pour : 54
- contre : 4

DELIBERATION n° 2025/104

**L'an deux mille vingt-cinq et le 7 juillet à 18 heures 30, le Conseil Communautaire du Plateau de LANNEMEZAN, légalement convoqué le 1<sup>er</sup> juillet 2025, s'est réuni, à la salle des fêtes de CLARENS, sous la présidence de Monsieur Bernard PLANO. Pierre DUMAINE a été désigné secrétaire de séance.**

**Présents titulaires/suppléants :** Lionel CAZAUX, Bruno FOURCADE, Roger LACOME, Albert BEGUE, Philippe SOLAZ, Maryvonne HEGUY, Karine MEDOUS, Joy ROA-VASQUEZ (suppléante de Hervé CARRERE), Francis ESCUDE, Jean-Marc BEGUE, Jean-Claude JACOMET, Rose-Marie COLOMES, Jean-Paul LARAN, Fabienne ROYO, Jean-Marc DUPOUY, José DUFRECHOU (suppléant de Jean-Marie VIGNES), Alain PIASER, Noël ABADIE, Catherine CORREGE, Bernadette GACHASSIN, Ludovic PONTICO, Véronique MOUNIC, Martine LABAT, Jean-Yves BOUSSIER, Jean-Charles LAUREYS, Céline CASSAGNEAU, Nicolas COLOMES, André QUINON, Serge SOHIER, Alain DASQUE, Geneviève PFLIMLIN, Bernard PLANO, Pierre DUMAINE, Gisèle ROUILLON, Robert MONZANI, Jean-Marie DA BENTA, Jacqueline ALFONZO, Jean-Marc BABOU, Stéphanie LAGLEIZE, Nicolas TOURON, Sylvie ORTEGA, Philippe LACOSTE, Dominique DEMIMUID, Chrystelle MAUPAS, Dominique ZAPPAROLI, Véronique MAZOUÉ, Christiane ROTGE, Charles RODRIGUES, Valérie DUPLAN, André RECURT, Joëlle ABADIE, François DABEZIES et Didier FAVARO.

**Titulaires ayant donné procuration :** Maurice LOUDET à Philippe SOLAZ, Jean-Marc GRANIE à Bernard PLANO, Patricia CORREGE à Catherine CORREGE, Nathalie SALCUNI à Jean-Paul LARAN, Carine VIDAL à Pierre DUMAINE, Françoise PIQUE à Nicolas TOURON, Cindy SIBE à Jean-Marie DA BENTA, Jean-Pierre CABOS à Robert MONZANI, Sandrine DURAN à Stéphanie LAGLEIZE, Pascal AUDIC à Gisèle ROUILLON, Laurent LAGES à Philippe LACOSTE, Patrick ABADIE à Charles RODRIGUES, Elisa PANOFRE à Alain PIASER, Jean-Paul COMPAGNET à Joëlle ABADIE et Gérard SABATHIE à Jacqueline ALFONZO.

**Absents excusés :** Pascale LEONARD, Christophe MUSE, Régine SARRAT, Xavier SARNIGUET, Monique KATZ, Jean-Bernard COLOMES, Romain CAUCHOIS, Michel DABAT, Isabelle ORTE, Jean-François GUERINAUD, Joëlle VIGNEAUX, Joël DEVAUD, Guy RAYNAL et Aimé COURTADE.

**Objet : Signature d'une promesse de vente pour le CM10**

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Considérant** que la réhabilitation de cette friche de 18 hectares, tout particulièrement dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), représente un intérêt majeur pour le territoire tant pour des raisons sécuritaires (état des bâtiment, site fréquenté...) que pour des raisons d'attractivité économique.

**Considérant** que durant de nombreuses années, la communauté de communes s'est heurtée à de nombreuses difficultés dans sa volonté d'aménager cette friche en zone d'activités : coût d'aménagement incompatible avec les possibilités financières de la communauté de communes,

difficultés à mobiliser des financements sur du long terme, difficultés à trouver des porteurs de projets (agenda trop lointain, coût de démolition, enjeux environnementaux, recherche de sites clé en mains), difficultés liées au volet environnemental...

**Considérant** qu'en conséquence le 14 mars 2024, le conseil communautaire a arrêté, conformément à la délibération n°2024/049, la nouvelle stratégie pour la réhabilitation du CM10 en décidant de sa cession,

**Considérant** que le 16 mai 2024, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession en l'état, du CM10 a été publié,

**Considérant** que l'AMI avait pour objet la cession, en l'état, d'une emprise foncière d'environ 18 hectares, située sur la commune de Lannemezan (65300) et appartenant à la CCPL. Il portait sur les parcelles cadastrées F758, F 759, F760, F761, F762, F763, F764, F765, F766, F767, F768, F769, F770, F771, F772, F773, F774, F775, F776, F777, F778, F780, F781, F782, F783 et F784.

L'AMI prévoyait que l'opérateur sélectionné doit :

- Acquérir la totalité de l'assiette foncière objet de l'AMI auprès de la CCPL (financement de son projet), en s'engageant à prendre le site en l'état,
- Procéder à toutes les études nécessaires à l'élaboration et à la réalisation de son projet,
- Rédiger les demandes et obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires,
- Aménager, démolir et construire son projet en apportant un soin particulier à son intégration dans l'environnement (selon les prescriptions du dossier technique),
- Présenter le projet au préalable auprès de la CCPL et de l'ensemble des gestionnaires de réseaux et services instructeurs,
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération conformément aux prescriptions des différents concessionnaires et gestionnaires des services publics,
- Assurer la coordination et la gestion opérationnelle et financière de l'ensemble du projet,
- Assurer en tout temps une information complète à la CCPL sur le déroulement de l'opération et particulièrement, de manière trimestrielle, lors de comités d'avancement,
- Le cas échéant, assurer la commercialisation et la vente de lots.

**Considérant** que le 15 juillet 2024, date limite de remise des propositions, la CCPL a réceptionné 3 propositions : GEMFI/NGE ; AREFIM/SOLGES ; LINKCITY/BOUYGUES CONSTRUCTION/BLP.

**Considérant** que le 17 septembre 2024, les élus du conseil de communauté ont approuvé par délibération n°2024/123 les conclusions de la commission développement d'entrer en négociation avec le seul candidat GEMFI/NGE, les deux autres propositions ayant été considérées comme irrecevables car incomplètes et irrégulières.

**Considérant** que le 28 octobre 2024, un courrier soulevant plusieurs points sur lesquels étaient attendus des compléments de réponses a été transmis au candidat sur la base de la délibération n°2024/123,

**Considérant** que le 18 novembre 2024, le candidat a transmis une offre complétée. Celle-ci a été analysée avec l'appui de Maître Le Mercier, avocat au barreau de Nantes et docteur en droit public, ainsi qu'avec une chargée de mission Infrastructures économiques et implantations pour l'agence régionale de développement économique AD'OCC,

**Considérant** que le 28 novembre 2024, lors de la commission développement le candidat a présenté son projet aux élus puis a été auditionné par ces derniers, notamment sur les modalités de cession du foncier, l'intégration et le traitement des sujets environnementaux, le calendrier de réalisation, ainsi que sur l'économie du projet et ses retombées pour la Communauté de communes.

Accusé de réception en préfecture  
250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

**Considérant** que le 12 décembre 2024, après l'analyse de l'offre complétée par la commission un courrier a été transmis au candidat pour qu'il apporte des réponses sur plusieurs points nécessitant des clarifications,

**Considérant** que le 23 décembre 2024, le candidat a apporté les précisions attendues et a présenté une offre optimisée,

**Considérant que le 6 février 2025**, le candidat a été convié par mail à une seconde audition par une commission ad hoc,

**Considérant** que le 11 février 2025, compte tenu des éléments de négociation apportés, un courrier a été adressé pour reconnaître le groupement GEMFI/NGE lauréat de l'AMI.

**Considérant** que la **concrétisation de cette désignation devra se traduire par un acte de cession** avec, en préambule, la **rédaction d'une promesse de vente** devant être approuvée par le Conseil de communauté,

**Considérant** que la CCPL a pris attache auprès de Maître Bardot-Ferrage, notaire à La Barthe de Neste, pour l'élaboration de cette promesse de vente, et a été assistée dans la négociation par Maître Le Mercier avocat en droit public. Le groupement GEMFI/NGE a de son côté été accompagné par Maître Adam, notaire à Paris, ainsi que différents conseils.

**Considérant** que plusieurs réunions ont eu lieu avec l'ensemble des partis depuis le mois de février afin de concrétiser un projet de promesse de vente.

L'objectif pour la CCPL était :

- D'améliorer l'offre finale faite par GEMFI NGE et de répondre aux attentes formulées par la commission développement qui a reçu le groupement le 28 novembre 2024,
- De présenter à la commission, au Bureau, et au conseil de communauté une promesse de vente) répondant aux attentes exprimées par la CCPL dans le cahier des charges de la cession et juridiquement sécurisée par le Notaire et l'Avocat.

**Considérant** que les principales caractéristiques de cette **promesse unilatérale de vente** sont les suivantes :

**Projet proposé par le groupement GEMFI/NGE** : Edification de bâtiments de logistique et grande industrie, de data center, de bâtiments tournés vers des activités tertiaires, l'artisanat et la petite production pour une Surface de Plancher globale d'environ 71.400 m<sup>2</sup>. Cette description est à titre à titre indicatif, car elle est susceptible de modifications, le tout dans le respect de la proposition initialement faite en réponse aux charges et conditions de l'AMI

#### **Parcelles concernées :**

Parcelles situées sur la commune de Lannemezan (lieu-dit l'Arsenal) comprenant 13 bâtiments dont un château d'eau en état vétuste et délabré dénommé CM10 consistant en un ancien Centre Militaire Communautaire n°10

Accusé de réception en préfecture  
065-200070787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	0758	L ARSENAL	00 ha 40 a 18 ca
F	0759	L ARSENAL	00 ha 35 a 60 ca
F	0760	L ARSENAL	00 ha 32 a 48 ca
F	0761	L ARSENAL	00 ha 71 a 94 ca
F	0763	L ARSENAL	04 ha 90 a 97 ca
F	0764	L ARSENAL	01 ha 16 a 02 ca
F	0765	L ARSENAL	00 ha 07 a 09 ca
F	0766	L ARSENAL	01 ha 04 a 72 ca
F	0767	L ARSENAL	01 ha 13 a 20 ca
F	0768	L ARSENAL	00 ha 03 a 10 ca
F	0769	L ARSENAL	00 ha 05 a 04 ca
F	0770	L ARSENAL	01 ha 11 a 78 ca
F	0771	L ARSENAL	01 ha 21 a 37 ca
F	0772	L ARSENAL	00 ha 02 a 56 ca
F	0773	L ARSENAL	00 ha 06 a 99 ca
F	0774	L ARSENAL	00 ha 97 a 76 ca
F	0775	L ARSENAL	01 ha 12 a 95 ca
F	0776	L ARSENAL	00 ha 03 a 82 ca
F	0777	L ARSENAL	00 ha 98 a 39 ca
F	0778	L ARSENAL	00 ha 40 a 76 ca
F	0780	L ARSENAL	00 ha 22 a 54 ca
F	0781	L ARSENAL	00 ha 09 a 67 ca
F	0782	L ARSENAL	00 ha 10 a 81 ca
F	0783	L ARSENAL	00 ha 48 a 50 ca
F	0784	L ARSENAL	00 ha 22 a 99 ca

**Pour une surface totale de 17 hectares 31 ares et 23 centiares.**

Un extrait de plan cadastral est annexé avec un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne. A ces parcelles, s'ajoute la parcelle suivante sise commune de LANNEMEZAN (65300) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

F	0762	L ARSENAL	00 ha 10 a 20 ca
---	------	-----------	------------------

Cette parcelle a été donnée à bail emphytéotique par la communauté de communes à la société dénommée **N'CO PARK** suivant acte reçu par Maître BARDOT-FERRAGE notaire à LA BARTHE DE NESTE le 9 juillet 2022 et publié au service de la publicité foncière. Il devra être procédé à la résiliation du bail emphytéotique susvisé par et aux frais de la Communauté des Communes du Plateau de Lannemezan avec ladite société, de telle sorte que ladite parcelle puisse être intégrée dans l'acte de vente final.

#### **Expiration de la promesse unilatérale de vente :**

La Promesse est consentie pour un délai expirant :

- trente-six (36) mois à compter de l'Evolution des Documents d'Urbanisme
- et au plus tard, dans les soixante (60) mois de la signature de la Promesse,

Des hypothèses de prorogation spécifiques sont prévues sur la Promesse de vente.

Accusé de réception en préfecture  
065-200070787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

### **Propriété jouissance :**

La communauté de communes s'engage à ce que le Bien Immobilier soit totalement libre de toute occupation, réquisition ou préavis de réquisition, au plus tard à la Date de Signature de l'Acte de vente.

Il ne devra pas y avoir notamment d'occupant quelconque, de meuble, stock, cuves, matériels, machines, ni objet quelconque, de déchets, ni véhicules.

Il ne devra pas y avoir plus de gravats que ce qui est visé au constat de commissaire de justice ci-annexé. La CCPL doit procéder à la libération de l'ensemble du site de telle sorte que cette libération soit effective et définitive au plus tard le 31 décembre 2026. Un état des lieux contradictoire pour constater la situation sera établi entre les Parties préalablement à la Date de l'Acte Authentique de Vente.

La CCPL devra aussi faire son affaire personnelle de la résiliation définitive et au plus tard le 31 décembre 2026, de tout contrat de prestation de services, concession d'affichage ou location pour antennes-relais.

### **Prix :**

Le prix d'un million deux cent cinquante mille euros (1 250 000,00 €) est prévu dans la promesse de vente. Il est exigible et payé de la manière indiquée :

Comptant le jour de la Vente, par la comptabilité des notaires, à concurrence de cinquante pour cent (50%) du Prix (soit : SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (625.000,00€) hors hypothèse de variation de prix,

A terme, au plus tard dans les dix-huit (18) mois suivant la signature de l'Acte Authentique de Vente, par la comptabilité des notaires, à concurrence de cinquante pour cent (50%) du Prix (soit : SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (625.000,00€) hors hypothèse de variation de prix.

### **Clauses de variation du prix :**

#### **Deux compléments de prix de vente sont prévus dans la promesse de vente :**

Le prix de vente sera majoré de 17,50€ / m<sup>2</sup> de surface plancher autorisée au-delà de la surface de 71 400m<sup>2</sup>.

Le prix d'acquisition des terrains objets des mesures compensatoires ou le loyer capitalisé d'un bail emphytéotique et situés en dehors de l'unité foncière du projet constituera un complément du Prix de Vente du terrain objet de la Promesse de vente, à concurrence de cinquante pour cent (50%) de ce prix ou de ce loyer capitalisé. Le prix d'acquisition / loyer capitalisé de ces terrains par la CCPL ne devra pas excéder DEUX CENTS MILLE EUROS (200.000€). En conséquence, le complément de prix éventuellement à la charge du Bénéficiaire, ne pourra pas excéder CENT MILLE EUROS (100.000€).

### **Ajustement du prix de vente :**

En cas d'obtention par le Bénéficiaire ou le Promettant, de subventions, aides financières, émanant d'un organisme public ou semi-public (Etat, Région, Europe, Collectivités, etc...) liés à la réhabilitation du site et/ou la réindustrialisation du territoire :

- le prix de vente sera majoré d'une somme correspondant à concurrence de cinquante pour cent (50%) des subventions attribuées au Bénéficiaire
- le prix de vente sera diminué d'une somme correspondant à concurrence de cinquante pour cent (50%) des subventions attribuées au Promettant.

Accusé de réception en préfecture  
065-200070787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

## **Indemnité d'immobilisation**

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est fixé à la somme forfaitaire de SOIXANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (62.500€)

## **Conditions Essentielles et Déterminantes du consentement du bénéficiaire : Commercialisation du programme de construction**

Le Programme de Construction devra être commercialisée à concurrence :

- D'au moins cinquante pour cent (50%) de la Surface de Plancher de la partie du Programme de Construction constituée de bâtiments logistiques, soit un minimum de 32.200 m<sup>2</sup> ; aux termes d'une ou plusieurs promesses synallagmatiques de vente en état futur d'achèvement au profit d'un ou plusieurs investisseurs. Ces promesses synallagmatiques de vente en état futur d'achèvement devront être consenties moyennant le prix minimum de MILLE EUROS (1.000,00€) hors TVA par mètre carré de surface utile.
- D'au moins cinquante pour cent (50%) de la Surface de Plancher de la partie du Programme de Construction constituée de bâtiments d'activités tertiaires, artisanat et petite production, soit un minimum de 3.500 m<sup>2</sup> ; aux termes d'une ou plusieurs promesses synallagmatiques de vente en état futur d'achèvement au profit d'un ou plusieurs investisseurs. Ces promesses synallagmatiques de vente en état futur d'achèvement devront être consenties moyennant le prix minimum de MILLE TROIS CENT VINGTS EUROS (1.320€) hors TVA par mètre carré de surface utile.

## **Conditions suspensives :**

La Promesse est soumise à la réalisation des Conditions Suspensives suivantes.

En cas de non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives ci-après, celui au profit de qui celle-ci a été stipulée pourra librement :

- Se prévaloir de sa non-réalisation, la Promesse étant alors caduque, sans indemnité de part ni d'autre ;
- Ou renoncer si bon lui semble au bénéfice de ladite Condition Suspensive.

## **1- Droits de préemption – Droits de préférences**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que tous organismes et collectivités, publics ou privés, et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption/préférence sur le Terrain renoncent à exercer ce droit.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit des deux Parties qui ne peuvent renoncer à son bénéfice.

## **2- Origine de propriété trentenaire - Situation hypothécaire**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière du Terrain remontant à un titre translatif de plus de trente ans et ne révélant pas de procédure ou commandement de saisie en cours de validité, garantissant une propriété incommutable.

Ou que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur au prix de vente ainsi qu'il résultera d'une fiche d'immeuble ou d'un État hypothécaire hors

Accusé de réception en préfecture  
065-100070737-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

formalité trentenaire, daté de moins d'un mois au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **3- Certificat d'urbanisme**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que le certificat d'urbanisme opérationnel qui sera demandé par le Bénéficiaire, ne révèle aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du Terrain ou à empêcher la réalisation totale ou partielle du Programme de Construction envisagé par le Bénéficiaire, ou ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte de manière significative à l'équilibre financier dudit projet.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **4- Servitudes et documents organiques**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive qu'aucune réglementation ni qu'aucun document organique tel qu'un cahier des charges (concernant un ancien lotissement, une ancienne zone d'aménagement concertée...), que des statuts d'association foncière ou syndicale, n'impose de prescription et/ou de contrainte de nature à empêcher ou à gêner la réalisation totale ou partielle du Programme de Construction ou à augmenter le coût de sa réalisation. La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de l'absence de toute servitude de droit privé grevant le Terrain et/ou de nature à gêner, diminuer sensiblement la valeur du Terrain, empêcher ou rendre plus onéreux le Programme de Construction projeté par le Bénéficiaire.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **5- Désaffectation du bien par suite du Déclassement par anticipation**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de la désaffectation du Bien en application des dispositions de l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **6- Etudes préalables**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que les sondages, analyses, audits, diagnostics et études de sols qui seront diligentés par le Bénéficiaire, à ses frais exclusifs, ne révèlent pas des sujétions particulières qui auraient pour effet de majorer le cout prévisionnel de démolition et de réhabilitation du site (ci-après les « Couts de Démolition et de Réhabilitation Environnementale) ci-après défini.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **7- Modification du PLU de la commune de Lannemezan**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que soit approuvée, dans le délai de 12 mois à compter de la signature de la promesse la modification du PLU de LANNEMEZAN permettant la réalisation du Programme de Construction et portant notamment sur

Accusé de réception en préfecture  
065-200070787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,  
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Dans le secteur 1AUcm :

1/ Zonage :

Zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat/activités économiques, industrielles, artisanales et logistiques et des équipements d'intérêts généraux.

2/ Utilisation et occupations des sols autorisées :

Sont admis :

- les lotissements à usage d'activité,
- les constructions à usage industriel, tertiaire, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

3/ Hauteur des constructions

Une hauteur maximale de 35 mètres est autorisée, à condition que des études soient réalisées (notamment une étude d'ombre portée) démontrant que cette hauteur n'engendre pas de nuisance notable à proximité du projet.

4/ Espaces libres et plantations

Au minimum 15% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et enherbé.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

**8- Permis d'aménager et permis de construire**

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis d'aménager et permis de construire exprès, valant permis de démolir et valant division, purgé de tout recours, de tout déféré préfectoral et de tout retrait administratif, autorisant, la réalisation du Programme de Construction envisagé. Le Bénéficiaire s'oblige à déposer un dossier de demande de permis de construire au plus tard dans les dix-huit (18) mois (hors mois d'août) à compter de l'octroi du caractère exécutoire de l'Evolution des Documents d'Urbanisme, et à en justifier à la CCPL.

Le permis de construire qui serait octroyé ne devra pas imposer au Bénéficiaire de l'autorisation des servitudes d'utilité publique ou prescriptions ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du projet, et/ou une quelconque participation financière ou fiscale autre que celles dues au titre du permis de construire à la date de ce jour.

Il ne devra pas entraîner l'obligation pour le Bénéficiaire de réaliser à ses frais ou de participer financièrement à la réalisation d'un ouvrage quelconque qui ne figurerait pas au dossier de demande de permis de construire valant démolition à déposer.

Il ne devra pas générer une taxe d'aménagement dont le taux de la part communale serait supérieur à deux pour cent (2%)

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

**9 - Autorisation environnementale unique - Maîtrise foncière des terrains objets des mesures compensatoires**

La Promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire d'une autorisation environnementale unique devenue définitive à délivrer par le préfet du département.

Asupé d'acceptation en préfecture  
085-200070787-20250701-2025-1041 DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Elle est également consentie sous la Condition Suspensive que les terrains servant à la compensation fassent l'objet, au profit du Promettant, de promesse de vente ou de promesses de bail emphytéotique, pour un montant qui ne devra pas excéder DEUX CENTS MILLE EUROS (200.000€).

Il est rappelé que le montant de ce prix constituera un complément de prix à concurrence de cinquante pour cent (50%) ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ces terrains doivent faire l'objet, de promesses de convention d'occupation de longue durée d'au moins trente (30) ans, consenties par le Promettant au profit du Bénéficiaire, à titre gracieux.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **10 – Fouilles archéologiques**

La Condition Suspensive sera considérée comme réalisée :

- À défaut de prescription d'un diagnostic d'archéologie préventif autre que ce qui est dit ci-après ;
- Ou, si un diagnostic d'archéologie préventif est prescrit, si à l'issue de cette campagne, aucune prescription archéologique n'était formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et qui imposerait :
  - La conservation de tout ou partie du Terrain ;
  - Et/ou la modification du Programme de Construction de nature à entraîner un surcoût au titre de sa réalisation ou de son exploitation autre que le paiement de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire ;
  - Et/ou la réalisation de fouilles archéologiques.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **11 – Plan de prévention des risques**

La promesse est conclue sous la Condition Suspensive que l'état des risques et pollution qui sera annexé à l'Acte Authentique de Vente ne révèle pas de nouveaux plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques dans le périmètre duquel figurerait le Terrain ou de modification du plan existant entraînant de nouvelles prescriptions de nature à empêcher ou à gêner la réalisation totale ou partielle du Programme de Construction ou d'en augmenter le coût.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **12- Cessation d'activité ICPE**

La promesse est conclue sous la Condition Suspensive que les exploitants des ICPE actuellement déclarées/autorisées obtiennent un récépissé de cessation d'activité de la Préfecture au plus tard au jour de la Vente.

Cette Condition Suspensive est stipulée au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

### **Clause de rencontre**

Les Parties doivent se réunir une fois par mois, hors mois de juillet et mois d'août, en présentiel ou par visioconférence pour se tenir informé de l'avancement général du projet.

Accusé de réception en préfecture  
0787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,  
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

**Considérant** que le rapport de synthèse et explicatif produit au conseil de communauté est accompagné des annexes suivantes :

Délibération du Conseil Communautaire arrêtant une nouvelle stratégie pour la réhabilitation du CM10 en décidant de sa cession  
Délibération du Conseil Communautaire engageant la phase de négociation avec GEMFI/NGE  
Courrier d'invitation – première phase de négociation  
Courrier d'invitation – seconde phase de négociation  
Avis des Domaines avec actualisation au 10 juin 2025  
Réponse des Domaines sur les possibilités de dérogation  
Courrier de désignation de GEMFI/NGE comme lauréats de l'AMI  
Note financière du Groupement GEMFI/NGE  
Justification financière des coûts de démolition/dépollution par le Groupement GEMFI/NGE  
Planning prévisionnel de l'opération  
Éléments graphiques du programme de construction  
Projet de la promesse de vente  
Extrait du plan cadastral et Géoportail

**Considérant que l'avis des domaines actualisé au 10 juin 2025** porte sur une valeur vénale du site à 241 600 HT € avec une marge d'appréciation de 15% (3 605 360€). 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.

**Considérant que l'écart entre l'estimation des Domaines et le prix de la promesse de vente peut se justifier par les motifs suivants :**

- L'offre de prix formulée par le bénéficiaire, soit 1 250 000 €, est complétée de **contreparties** qu'il justifie à un montant de 2 375 679,38 €, et qui correspond à l'engagement du bénéficiaire à assumer seul les coûts de démolition des bâtiments, désamiantage et dépollution,
- La CCPL a acquis le site du CM 10 (dont les parcelles objet de la promesse) pour une surface de 357 488 m<sup>2</sup> à la commune de Lannemezan par acte administratif en date du 6 décembre 2013, pour un prix de 343 188,88 €, et ce site en friche n'a fait l'objet d'aucun aménagement depuis et s'est dégradé,
- **Contraintes environnementales** : le site du CM 10 présente la particularité de présenter des enjeux environnementaux importants, comme cela a été révélé par les études 4 saisons réalisées par des bureaux d'études pour le compte de la communauté de communes préalablement au lancement de l'AMI. Le dépôt d'une autorisation environnementale par le porteur de projet sera nécessaire et va engendrer des coûts d'études, et potentiellement des coûts de compensation. Ces contraintes seront assumées par le porteur de projet, qui prendra seul à sa charge les études et la justification de la séquence éviter réduire compenser (sous réserve de la participation de la CCPL évoquée ci-dessus au point 9),
- **Enjeux de développement économique et d'attractivité** : le site du CM 10, dont certains bâtiments ont été construits en 1939, est en friche et n'a pas été entretenu depuis 25 ans. Il s'agit d'une zone d'activité communautaire qui est sur le dispositif régional OZE, qui a été lauréat du fonds friches mais qui compte tenu de son état n'a pas la capacité d'accueillir d'activités industrielles ou logistiques. Le porteur de projet a dans son offre mentionné un projet de construction de 48 500 000 € et des frais d'études pour un montant de 4 558 795,50 €. Il vise un parc d'activités de 71 400 m<sup>2</sup>, avec un potentiel d'emplois sur le projet à environ 240 à 360 emplois directs dans sa réponse faite à l'AMI. Le site du CM 10 peut aussi générer des retombées fiscales importantes pour la communauté de communes du fait d'un statut fiscal de CFE de zone, ainsi qu'une taxe d'aménagement évaluée à 600 000 €,
- **Enjeux de sécurité** : le site du CM 10 est considéré comme dangereux du fait en particulier de la situation de certains bâtiments qui sont très fortement dégradés. Les bâtiments 4 et 5 ont

065-200070787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

été expertisés dangereux, avec en particulier des parties de toiture qui s'effondrent sur le bâtiment 4. Malgré des arrêtés d'interdiction d'accès au public, le site est régulièrement occupé illégalement, ce qui fait craindre le pire malgré la réalisation de mesures prises par la collectivité (ordonnances d'expulsion, affichage du danger, fermeture des accès, réalisation de tranchées pour empêcher les stationnements...),

- **Enjeux environnementaux** : Il a été demandé au porteur de projet une forte ambition environnementale. Le projet présenté par le groupement GEMFI/NGE vise à minima une certification BREEAM® Very Good. Plusieurs labels seront étudiés, notamment le label BiodiverCity. Le porteur de prévoit d'aller au-delà des critères minimums de la Loi Energie Climat avec notamment 50% de la surface de toiture disponible équipée d'installations photovoltaïques et l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur ombrières, afin de contribuer à une meilleure autonomie énergétique du Parc.
- **Enjeu foncier lié à la zéro artificialisation nette** : le site du CM 10 étant en friche, il s'inscrit dans une stratégie foncière communautaire privilégiant le recyclage urbain, afin d'éviter la mobilisation d'espaces naturels ou agricoles,

Vu l'avis favorable de la commission développement du 17 juin 2025,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 24 juin 2025,

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Le Président, après en avoir délibéré, à la majorité des voix exprimées (54 pour / 10 abstentions** : Joëlle ABADIE et le pouvoir de Jean-Paul COMPAGNET, Jean-Paul LARAN et le pouvoir de Nathalie SALCUNI, Fabienne ROYO, Bruneau FOURCADE, André RECURT, Charles RODRIGUES, Karine MEDOUS, Joy ROY-VASQUEZ / 4 contres : Le pouvoir de Patrick ABADIE donné à Charles RODRIGUES, Sylvie ORTEGA et le pouvoir de Laurent LAGES, Philippe LACOSTE)

#### DECIDE :

- **D'approuver le projet de compromis de vente ci-annexé concernant la vente des parcelles identifiées et décrites ci-dessus, aux conditions exposées ci-dessus, au profit des sociétés GEMFI et NGE IMMOBILIER,**
- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la promesse unilatérale de vente avec les bénéficiaires GEMFI et NGE IMMOBILIER, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant de quelque nature que ce soit,**
- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à engager toutes les démarches, effectuer toutes les formalités et à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation des conditions prévues dans cette promesse unilatérale de vente.**

Le Président  
Bernard PLANO



La secrétaire de séance  
Pierre DUMAINE



Publiée le 10 JUL. 2025

Accusé de réception en préfecture  
065-200070787-20250707-2025-104-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Monsieur le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.