

SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-neuf septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, Antton CURUTCHARRY

Etaient présents :

Mme ARANGOITS Isabelle, M. BIBES Jean Paul, M. BIDART Pierre Dit Betti, M. CLAUZEL Sébastien, M. CURUTCHARRY Antton, Mme DEGUIRAUD Hélène, Mme DUPUY Maddalen, Mme HARISTOY Marie-Agnès, M. ITHURBURUA Daniel, Mme JUANTORENA Annie, Mme MERCAPIDE Sandrine, M. MOCHO Frantxo, Mme MOUSQUES Bernadette, M. OLÇOMENDY Betti

Procuration(s) : M. COSCARAT Jean Michel donne pouvoir à M. CURUTCHARRY Antton

Était absent : M. COSCARAT Jean Michel

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. BIBES Jean Paul

Date convocation : 24 septembre 2025 - Date d'affichage : 24 septembre 2025

OBJET : VENTE DE LA MAISON ZALDARRIAGA (dite Çuburu) PAR LA COMMUNE DE SAINT ETIENNE DE BAIGORRY A L'OFFICE DE L'HABITAT SUD ATLANTIQUE (HSA)- NOMENCLATURE 3.2

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée les faits suivants :

Par délibération en date du 12 juin 2020, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant la maison Çuburu de trois niveaux et d'une surface de 220m², située au centre bourg, rue Behereko Karrika, et cadastrée parcelle AC 64 d'une superficie d'environ 400m². Le Conseil Municipal avait, lors de sa séance du 17 décembre 2021, déclarait ce bien en état d'abandon manifeste et avait décidé de charger Monsieur le Maire de poursuivre cette procédure, en vue de la création de deux logements locatifs sociaux et d'une surface commerciale ou d'activité de services.

Un arrêté a été pris par Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques le 26 avril 2022 et l'ordonnance d'expropriation a été prononcée par le tribunal judiciaire de Pau le 7 octobre 2022.

La commune a confié à l'Office Public Habitat Sud Atlantic (HSA) l'étude d'un programme d'habitat au sein de la maison Çuburu dans le centre bourg de la commune.

Initialement, le premier projet présenté par HSA se composait de 2 logements locatifs sociaux T3 ainsi que d'un local d'activité qui était à rénover à travers une convention de maîtrise d'ouvrage unique au nom et pour le compte de la commune.

Le prix d'acquisition pour HSA avait été déterminé à **34 000 €**, en tenant compte de l'avis n°2020 64477V0768 du 1er novembre 2020, prorogé le 9 décembre 2021 pour le compte de la mairie dans le cadre de l'expropriation.

Par la suite, plusieurs versions d'esquisse ont été présentées à la commune.

La version finale retenue est celle d'un projet de démolition- reconstruction, en raison des conclusions d'un diagnostic structure présentant un état de dégradation très avancé du bâtiment, avec une programmation évoluant en 4 logements locatifs sociaux T2 (2 PLAI et 2 PLUS) correspondant à la demande locale majoritaire de logements locatifs sociaux. Le RDC sera dédié à l'aménagement des stationnements 2 et 4 roues ainsi que des celliers privés.

Il a été convenu de maintenir les conditions financières négociées préalablement avec HSA qui demeurent identiques à l'indemnité provisionnelle de 34 000 € versée par cette dernière conformément à l'arrêt du Tribunal des Pyrénées-Atlantiques et à l'ordonnance d'expropriation du tribunal judiciaire de Pau.

En 2022, ce projet d'intérêt général situé en cœur de bourg a obtenu une subvention de 118 366 € du Fonds Friches de l'Etat suite au Pacte de Relance, dont le bénéficiaire sera HSA, correspondant à une partie des coûts d'acquisition et de déconstruction-reconstruction.

Le permis de démolir a été délivré le 30 juin 2025 et une demande de permis de construire sera déposée au cours du mois d'octobre 2025.

OUI l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal

- **APPROUVE** les conditions de cette transaction avec HSA,
- **VALIDE** la cession à HSA de ce bien bâti appartenant à la commune de Saint-Etienne-de-Baïgorry situé rue Behereko Karrika, cadastré parcelle AC 64 d'une superficie d'environ 400m², en vue de réaliser un projet de 4 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction pour un prix de **34 000 €**.
- **PERMET** à HSA de déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à ce projet et de procéder à l'affichage ultérieur des autorisations obtenues,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes notariés et tous les documents permettant cette cession en vue de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en démolition- reconstruction au centre-bourg de la commune.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus. Ont signé au registre les membres présents. Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,

Antton CURUTCHARRY



Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres présents : 14

Nombre de suffrages exprimés : 15

POUR : 15

CONTRE :

ABSTENTION :

Acte rendu exécutoire Après publication ou notification le 09/10/2025

Et après transmission en sous-préfecture le 09/10/ 2025