



Délibération n°2026-114

Date de la convocation : 16 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice :	45
Nombre de conseillers présents :	39
Nombre de conseillers votants :	42
- dont « pour » :	42
- dont « contre » :	0
- abstention :	0

**Objet : Objet : Demande de reprise anticipée auprès de l'EPFL « Landes Foncier » –
Terrains Stradal - Chemin du Boudigot – PEYREHORADE**

Le lundi 22 juin 2026 à 18 h45

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux du mois de juin, à dix-huit heures et quarante-cinq minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Ossages, cantine scolaire, sous la présidence de Jean-Marc LESCOUTE, Président en exercice

Étaient présents : Robert BACHERE, Sylviane LESCOUTTE, Julien PEDELUCQ, Marie-Claude DELMOULY, Philippe LABORDE, Jean-Marc LESCOUTE, Damien DELAVOIE, Virginie SAVINE, Bernard DUPONT, Maryline OLIVIER, Jean-Michel MAYSONNAVE, Fabienne LABASTIE, Céline BACQUE, Dominique BARANGON, Véronique GOMES, François PETRAU, David ROUX, Damien DARBAT, Didier MOUSTIE, Sandra LIGNAU, Pierre MICHAUT, Roland DUCAMP, Ghislaine BETIN, Patxi GRENADE, Martine TOUYA, Jérôme CORRET, Sylvie NAZAIRE, Dominique DUBUISSEZ, Philippe DUROSOY, Rachel KYRIASIS, Éric COURROUY, Maryse CRABOS, Audrey PEYRES, Roger LARRODÉ, Audrey LESBATS, Françoise LABORDE, Jean-René LABORDE, Marc DELAS.

Excusés : Cécile GOUET ROUL, Alexandre BOUCHON,

Suppléant : Christophe BARADELLO

Procurations : Rachel DURQUETY à Damien DELAVOIE, Fabrice ABADIA à Jérôme CORRET, Magali POILLION à Dominique DUBUISSEZ,

Absent : Philippe ERRAGNE, Guy BAUBION BROYE,

Secrétaire de séance : Françoise LABORDE

Monsieur le Président rappelle le portage par l'EPFL des terrains Stradal à Peyrehorade, suite à délibération du 29 septembre du Conseil communautaire validant l'acquisition et sa délégation à l'EPFL.

L'EPFL est propriétaire des terrains nus (après démolition des bâtiments) et dépollués par l'ancien propriétaire depuis mi-décembre 2025.

Le parcellaire, d'une superficie de 20 660 m², est classé en zone UZ au PLUi de la CCPOA, correspondant à une zone urbaine à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle). Ce projet de reconversion d'une friche urbaine paraît parfaitement en adéquation avec les enjeux de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Cependant, l'EPFL avait acquis le bien avec une incertitude liée à l'application d'une directive européenne liée au régime fiscal de la revente portant sur les terrains en nature de terrains à bâtir.

La CCPOA avait été informée de ce risque par la notaire en charge de la vente et l'EPF, avec une impossibilité à l'heure actuelle pour les collectivités de récupérer ces montants liés aux acquisitions par des établissements publics via le FCTVA.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°140 du Conseil de la Communauté de Communes en date du 24 novembre 2020 adoptant son règlement d'intervention des aides aux entreprises et sa stratégie de développement économique,



Vu l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL « Landes Foncier » et la qualité d'adhérente de la Communauté de Communes du Pays d'Orthe et d'Armagnac,

Vu le Programme Pluriannuel d'interventions (PPI) 2024-2028 de l'EPFL « Landes Foncier », approuvé le 18 novembre 2024,

Vu le règlement d'intervention en vigueur de l'EPFL « Landes Foncier », en date du 21/03/2024,

Vu l'avis de France domaines n°2025-40224-54559 en date du 04/08/2025,

Vu la délibération du Conseil communautaire, en date du 29 septembre 2025, portant sur l'acquisition de l'acquisition de parcelles en nature de terrains (après démolition et dépollution par le propriétaire), sis à PEYREHORADE (40300), chemin de Boudigot, cadastrés section AH n°81, 347, 349, 351, 695, 697, 366 et 700, d'une contenance de 20 660 m², moyennant le prix de 650 000 € HT, et sa délégation à l'EPFL Landes Foncier, pour une durée de portage initialement fixée à 4 années,

Vu la délibération n°CA2025_OCT_07 du Conseil d'Administration de l'EPFL Landes Foncier, en date du 28 octobre 2025, **validant l'acquisition du bien pour le compte de la CCPOA, avec connaissance par la Communauté des communes des spécificités liées à la réglementation fiscale potentiellement applicable, avec risque de revente du bien avec application d'une TVA sur la totalité du prix de revente, soit 20% en sus du prix initialement conclu,**

Vu l'acte notarié entre le propriétaire vendeur et l'EPFL Landes Foncier, reçu par Me Céline SABOURAULT, notaire à Peyrehorade, en date du 12 décembre 2025,

Vu la convention de portage relative au bien susmentionné, signée le 20 décembre 2025, entre la Communauté de communes et l'EPFL Landes Foncier,

Considérant que l'EPFL est propriétaire pour le compte de la CCPOA d'un ensemble de terrains, sis chemin de Boudigot à Peyrehorade, parcelles cadastrées section cadastrée section AH n°81, 347, 349, 351, 695, 697, 366 et 700, pour une contenance totale de 20 660 m²,

Considérant que les terrains maîtrisés par l'EPFL ont été dépollués par le propriétaire vendeur, conformément aux engagements de ce dernier,

Considérant l'opportunité pour la Communauté de communes, via cette acquisition, de parvenir à abriter de nouvelles entreprises sur son territoire, et ainsi favoriser le développement économique, sur des terrains situés en zone UZ au PLUi de la CCPOA, correspondant à une zone urbaine à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle),

Considérant les évolutions liées au régime fiscal de la revente, visant à compter du 1^{er} septembre 2026, une suppression du mécanisme de la TVA sur la marge, avec pour conséquence une application stricte d'une TVA sur la totalité du prix de revente,

Considérant que l'application de cette directive, sans une revente avant le 1^{er} septembre 2026, viendrait engendrer pour la CCPOA une charge supplémentaire de 130 000 euros par rapport au prix initialement payé par l'EPFL,

Considérant que la CCPOA est en droit de solliciter une reprise anticipée du bien auprès de l'EPFL, conformément au règlement d'intervention de l'Etablissement actuellement en vigueur,

Considérant que la communauté de communes étudie en parallèle la possibilité de souscrire un prêt via un organisme bancaire afin de financer cet investissement non anticipé au budget 2026,

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

ARTICLE 1 : DECIDE de demander la reprise anticipée à l'EPFL « LANDES FONCIER » des terrains nus et dépollués sis à PEYREHORADE (40300), chemin de Boudigot, cadastrés section AH n°81, 347, 349, 351, 695, 697, 366 et 700, d'une contenance de 20 660 m², et de déléguer cette acquisition à l'EPFL "LANDES FONCIER".



ARTICLE 2 : DECIDE de solder le prix du bien à l'EPFL « LANDES de 520 000 €, un acompte de 20% du prix, soit 130 000 euros, ayant déjà été versé au titre du portage (annuité 2026).

Article 3 : PRECISE que la Communauté de communes devra payer les éventuels frais annexes se rapportant à cette acquisition,

Article 5 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération, et de la signature de tous les documents utiles permettant sa mise en œuvre

Article 6 : 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 sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat notamment sur telerecours.fr pour les particuliers justiciables.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus

La secrétaire de séance,
Françoise LABORDE

Le Président,
Jean Marc LESCOUTE