



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 Juillet 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 11 Juillet à 09 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à la Petite Caserne de la Nive (salle Orhy) à BAYONNE (64), sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM. LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROQUE, DONAPETRY, BUSSIRON, HIRIART, POULOU, CACHENAUT, OLCOMENDY, MANDAGARAN, IRIGOIN, ECHEVERRIA, MMES THEBAUD, BEHOTEGUY, LEICIAGUECAHAR.

Excusés : MM. LAFITE, ARRABIT, IDIART.A, LARRAMENDY, ETCHEBEST, POURRILLOU, JOCOU, CARPENTIER, MARTIN, MAITIA, MMES BISAUTA, MIALOCQ, SALABERT.

Assistaient également : MM. BIDEGARAY, ST ESTEBEN, DUHALDE, ELISSALDE, GOYHENECHÉ, SAINT JEAN, PENACQ.

Mr BUSSIRON a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 27 .05.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 mai 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Mise en place du Règlement Marchés Publics

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, par la délibération n°5, vous avez adopté le règlement intérieur relatif à la passation des marchés publics.

Suite à la réception de la lettre circulaire du Préfet des Pyrénées-Atlantiques, en date du 06 janvier 2014, transmise par la Sous-Préfecture de Bayonne, nous devons apporter des modifications et compléter le règlement.

Le présent règlement relatif à la passation des marchés publics a pour objet d'accompagner l'EPFL dans la mise en œuvre des règles issues de la réglementation du code des marchés publics.

Rappel des grands principes :

L'article 1^{er} du code des marchés publics rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1^{er} Euro dépensé :

- Liberté d'accès à la commande publique
- Transparence des procédures de la commande publique
- L'égalité de traitement des candidats

Depuis le décret n°2013-1259 du 27 décembre 2013 publié au Journal Officiel du 29 décembre 2013, les marchés inférieurs à 207.000,00 Euros HT (fournitures, services prestations intellectuelles) et 5.186.000,00 Euros HT (travaux) relèvent d'une « procédure adaptée ». Au-delà de ces seuils, la procédure « d'appel d'offres » doit être engagée.

Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent de toute façon respecter les principes généraux de la commande publique.

Pour le cas des marchés à bons de commande l'estimation des besoins se fait par rapport au seuil maximum. Si la durée du marché est supérieure à un an ou reconductible, il convient d'apprécier le seuil sur la période globale du marché (reconductions comprises).

En conséquence, il est proposé de fixer les règles internes suivantes aux fins de respecter les principes édictés :

1 / Etudes et prestations intellectuelles:

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0,00 à 20.000,00 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
20.000,00 à 207.000,00 Euros	<ul style="list-style-type: none">- Avis d'appel public à concurrence- CAPA EPFL pour sélection des candidats- CAPA EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché- Signature du marché- Notification du marché	
> 207.000,00 Euros		<ul style="list-style-type: none">Avis d'appel public à concurrence- CAO EPFL pour sélection des candidats- CAO EPFL pour l'attribution du marché- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché- Signature du marché- Dépôt du marché en Préfecture- Notification du marché- Avis d'attribution

2 / Marché de travaux :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0,00 à 20.000,00 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
20.000,00 à 5.186.000,00 Euros	<ul style="list-style-type: none">- Avis d'appel public à concurrence- CAPA EPFL pour sélection des candidats- CAPA EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché- Signature du marché- Notification du marché	
> 5.186.000,00 Euros		<p>Avis d'appel public à concurrence</p> <ul style="list-style-type: none">- CAO EPFL pour sélection des candidats- CAO EPFL pour l'attribution du marché- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché- Signature du marché- Dépôt du marché en Préfecture- Notification du marché- Avis d'attribution

Mr PORTIER commente le rapport

Après lecture, analyse et explication, le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'adopter les modifications ce règlement.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration adopte à l'unanimité les modifications du règlement intérieur ci-dessus relatif à la passation des marchés publics.

3/. PPI 2014-2018 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Comme demandé par les administrateurs et préalablement à toute analyse d'une demande d'intervention, il vous est présenté un tableau récapitulatif des interventions validées par le Conseil d'Administration afin d'analyser le rythme de consommation du PPI 2014-2018, par thématique d'action (tableau annexé à la présente délibération).

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 9 demandes d'intervention, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Préemption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **4.365.093,00 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de prendre note de ces informations préalablement aux délibérations d'engagement d'interventions ou de validation des acquisitions.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **prendre note de l'information présentée.**

4/.Demande d'intervention commune de ST-MICHEL - Dossier : « Centre Bourg ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de St Michel, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre bourg de la commune.

Lors de la phase préparatoire du Programme d'Action Foncière de la communauté de communes de GARAZI BAIGORRI, la commune de St Michel avait signifié son intérêt pour ce secteur en l'identifiant comme objectif d'intervention pour la période 2014-2018.

Dans la cadre des réflexions engagées parallèlement pour la mise en œuvre de son PLU, la commune a souhaité gérer le développement de ce secteur à travers une orientation d'aménagement et de programmation.

Cet ensemble foncier, essentiel pour maîtriser et contenir l'extension attendue de la commune à proximité du centre en limitant les consommations foncières, est constitué par les parcelles suivantes :

Références parcellaires	surface
B 37	18 m2
B 293	2560 m2
B 294	955 m2
B 50	4687 m2
B 49	1413 m2

Le projet opérationnel doit permettre :

- De favoriser la mixité sociale souhaitée par la commune en développant une offre de logements à coûts maîtrisés (accession et location) destinée à l'accueil de jeunes ménages du secteur ;
- De concentrer l'extension du bourg autour de son centre historique ;
- De préserver les terres agricoles qui enserrant le village.

Pour ce faire, la commune de St Michel nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition de ces biens, à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption ZAD, ou bien encore par expropriation en cas de nécessité.

A l'issue des négociations, le dossier sera présenté à nouveau pour décider de l'acquisition et de ses modalités (*superficie, prix, avis des domaines...*).

Mr FIEUX commente le rapport.

Mr Minondo, Maire, présente les objectifs de la commune ainsi que la démarche opérationnelle envisagée.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-MICHEL;**
- **engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
- **demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

5/. Demande d'intervention commune de SAINT-PIERRE D'IRUBE - Dossier : « La Place Sud ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Saint-Pierre d'Irube, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées dans le centre bourg de la commune.

Cet ensemble fait partie intégrante d'un secteur plus large d'intervention inscrit au sein du Programme d'Action Foncière par la commune dans la perspective de développer la centralité historique de Saint-Pierre d'Irube en y concentrant des équipements publics, des

services ainsi que des logements en mixité sociale. A cet effet, elle a instauré un périmètre de ZAD en 2010.

Par la suite, la commune a engagé une série d'études sur la partie Nord du secteur afin d'y engager la première phase opérationnelle. Pour rappel, l'EPFL avait acquis en 2005 à l'intérieur de ce périmètre, la maison dite « Larran » qui fut rétrocédée à la commune en 2013.

Dans la partie Sud, la commune sollicite désormais l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous exposées à un fort degré de mutabilité. De part sa localisation, sa surface (14,33 ha) et ses caractéristiques, cet ensemble foncier, représente un intérêt majeur pour l'extension Sud du Centre bourg.

La commune demande par ailleurs à l'EPFL d'exercer une mission de veille foncière sur le reste du périmètre opérationnel.

Références parcelaires	Nature	Surface	Zonage
AC0033	Non bâtie	61923	N
AC0034	Non bâtie	4751	N
AC0087	Non bâtie	64088	N
AC0089	Non bâtie	2718	N
AC0096	Bâtie	9845	UA / 1AU/ 1AUy

Le projet opérationnel doit notamment permettre :

- d'affirmer l'identité de la commune en recréant un centre bourg ;
- de renforcer la centralité historique en développant un espace de mixité fonctionnelle ;
- de favoriser la mixité sociale souhaitée par la commune en développant une offre de logements en mixité sociale conformément au PLH de la CC Nive Adour.

Pour ce faire, la commune de Saint-Pierre d'Irube nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition des parcelles citées ci-dessus, à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption ZAD.

A l'issue des négociations, le dossier sera présenté à nouveau pour décider de l'acquisition et de ses modalités (*superficie, prix, avis des domaines...*).

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr LARROQUE présente les objectifs de la commune ainsi que le démarche entreprise.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT- PIERRE D'IRUBE ;
 - engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;
 - demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.
-

6/. Demande d'intervention commune de BEGUIOS - Dossier : « Couvent SERORATEIA ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BEGUIOS, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti situé dans le centre bourg de la commune, propriété de l'association Serorateia et actuellement vacant.

Ce bien a récemment fait l'objet d'une offre d'acquisition par des particuliers dans le but d'en faire une résidence secondaire.

Lors de la phase préparatoire du Programme d'Action Foncière de la communauté de communes d'AMIKUZE, la commune de BEGUIOS avait signifié son intérêt pour ce site en l'identifiant comme objectif d'intervention pour la période 2014-2018.

Cet ancien couvent, considéré comme important par les habitants sur le plan patrimonial, est cadastré sous les références A 392.

Il comprend :

- Un bien bâti, édifié à deux époques distinctes et représentant une surface développée de 174 m² + combles ;
- Une emprise foncière de l'ordre de 1 250 m² ;
- Un appentis en état moyen.

L'état structurel du bâtiment semble relativement bon alors que l'état général des locaux est moyen.

Le projet opérationnel doit permettre :

- De créer une offre de logements maîtrisés, prioritairement destinés à accueillir des personnes âgées isolées souhaitant se rapprocher du centre bourg ;
- De permettre le cas échéant une mixité générationnelle en réservant des logements locatifs à des jeunes ménages du secteur ;
- De résorber une situation de vacance.

Pour ce faire, la commune de BEGUIOS nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition amiable de ce bien.

A l'issue des négociations, le dossier sera présenté à nouveau pour décider de l'acquisition et de ses modalités (*superficie, prix, avis des domaines...*).

Mr FIEUX commente le rapport.

Mr IRIGOIN, Maire de la commune précise les objectifs de la commune ainsi que la démarche engagée.

Mr FIEUX présente ensuite la procédure de bail à réhabilitation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de BEGUIOS ;**
 - **engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
 - **demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**
-

7/. Demande d'intervention commune d'URCUIT - Dossier : « Maison Serrus ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'Urcuit, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir un bien bâti, situé en centre bourg, vacant depuis plusieurs dizaines d'années et pour lequel une procédure de déclaration d'abandon manifeste a été engagée en Mai 2011.

Après avoir mené cette procédure à son terme en juin 2012, la commune souhaite désormais saisir le Préfet des Pyrénées Atlantiques pour déclarer d'utilité publique l'acquisition de ce bien et sa transformation en 2 logements locatifs sociaux.

Ce bien est constitué d'une maison d'habitation de 143 m² habitables en très mauvais état située sur une parcelle de 1120 m², cadastrée AM 21.

Afin de mettre en œuvre son projet, la commune d'Urcuit souhaite procéder au montage suivant :

- l'EPFL Pays Basque se substituerait à la commune, titulaire de la DUP, pour procéder à l'expropriation du bien dans le cadre d'un transfert de l'arrêté de cessibilité qui sera pris par le Préfet conjointement à la DUP ;
- L'EPFL pays Basque signe une convention de portage avec la commune d'URCUIT sur une durée de 20 ans conformément au règlement d'intervention ;
- l'EPFL pays Basque passe un bail à réhabilitation avec un organisme preneur qui s'engage à exécuter les travaux de remise en état, à louer et à gérer les biens pendant toute la durée du bail. Si la durée du bail devait excéder la durée de portage, l'EPFL transférerait le bail à réhabilitation à la commune d'Urcuit au terme des 20 ans de portage.

A l'issue de la DUP, le dossier sera à nouveau présenté pour décider de l'acquisition et de ses modalités (montant de l'indemnité provisionnelle arrêtée par le Préfet ainsi que date de prise de possession des biens).

Mr FIEUX commente le rapport

Mr BIDEGARRAY, Maire , présente les objectifs de la Commune ainsi que la démarche engagée.

Mr FIEUX présente alors la procédure d'abandon manifeste.

Mr BIDEGARRAY commente la manière dont s'est déroulée la procédure

Mr FIEUX fait état des relations avec les services de la préfecture des Pyrénées Atlantiques qui après expertise ont validé la désignation de l'EPFL Pays Basque en tant que titulaire de la DUP.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'URCUIT ;**
 - **engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
 - **demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**
-

8/. Demande d'intervention commune d'UHART CIZE - Dossier : « Landaburu ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors du précédent PPI (2009-2013), la commune d'Uhart Cize avait sollicité l'EPFL Pays Basque afin de procéder à la négociation et l'acquisition de terrains destinés à la réalisation d'un lotissement communal.

Le souhait exprimé alors par le propriétaire était de favoriser, via l'intervention de la commune, l'accession à la propriété de jeunes ménages du secteur en leur proposant une opération à coûts maîtrisés.

Un certain nombre de difficultés, d'ordre réglementaire et financier notamment, étant apparues depuis la délibération initiale du Conseil d'administration, le dossier a fini par être retiré de ce PPI.

Dernièrement, le propriétaire s'est rapproché de la nouvelle équipe municipale en faisant part du maintien de ses intentions.

Dés lors, la commune qui entre temps a procédé à une révision de la carte communale intégrant le secteur concerné en zone constructible, a souhaité réitérer sa demande d'intervention auprès de l'EPFL Pays Basque pour la négociation et l'acquisition amiable des biens suivants :

Parcelles non bâties A 1240, A 1416, A1418, A1421 d'une surface totale de 18 803 m².

A l'issue des négociations, le dossier sera présenté à nouveau pour décider de l'acquisition et de ses modalités (*superficie, prix, avis des domaines...*).

Mr FIEUX commente le rapport

Mr SAN PEDRO, Maire , présente les objectifs de la commune et la démarche engagée. Il précise par ailleurs qu'à la suite des fortes intempéries ayant sinistré un certain nombre de foyers sur la commune , des lots du futur lotissement seront réservés aux familles concernées.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'UHART CIZE ;**
 - **engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
 - **demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**
-

9 /. Demande d'intervention commune de BAYONNE - PNRQAD - Dossier : « Ilot 45».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Bayonne, membre de notre EPFL, nous a sollicités à plusieurs reprises pour acquérir, par voie amiable et/ou de préemption, des immeubles situés dans des ilots inscrits dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Pour précision, le PNRQAD a été instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) doit permettre de résorber efficacement *l'habitat indigne*, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

Le PNRQAD du centre ancien de la Ville de Bayonne entre désormais en phase opérationnelle. Parmi les opérations prioritaires validées par le Comité Technique PNRQAD du 17 juin 2013 figure l'ilot 45 correspondant aux immeubles situés entre la rue Charcutière (Est), la rue Panneau (Nord), le Quai Chaho (Ouest) et la rue des Cordeliers (Sud). Cet ilot comprend 1 groupe d'immeubles sur lesquels une intervention publique est privilégiée.

Pour rappel, nous sommes déjà intervenus sur les immeubles dit du 10 et du 14 Quai Chaho, par préemptions en révision de prix, consécutivement à des DIA déposées en mairie de Bayonne. L'ensemble de ces interventions s'est achevé par des retraits de vente (soit explicites soit par tacites, les propriétaires et ayants-droits n'ayant pas donné suite à notre préemption).

La réhabilitation de chacun de ce groupe d'immeuble nécessite des interventions conjointes sur chacun d'eux qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendant indissociables pour la mise en œuvre de travaux nécessaires à :

- la sécurisation des immeubles (notamment au regard du risque incendie),
- l'accessibilité des personnes handicapées (installation d'un ascenseur),
- la mise aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements,
- aux curetages inscrits dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Centre ancien de la Ville de Bayonne.

La commune envisage la maîtrise foncière des immeubles ou parties de ces immeubles nécessaires aux travaux. Les diagnostics d'immeubles et faisabilités sont en cours cependant et le projet définitif (comprenant notamment les plans, le descriptif des travaux et le coût) n'est pas connu ni validé.

Afin d'éviter des tentatives spéculatives et s'assurer la maîtrise des biens, la commune sollicite notre intervention par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique par application de l'article R. 11-2 II du Code de l'expropriation.

Conformément aux articles du Code de l'Expropriation, la personne qui procède à l'acquisition des parcelles par DUP doit être autorité expropriante.

Dans ce cadre et le projet n'étant pas définitivement arrêté, l'EPFL se substitue à la commune dans la réalisation de l'intégralité de la procédure et notamment :

- procédure de DUP ;
- procédure d'enquête parcellaire ;
- réalisation d'acquisitions par voie amiable sous DUP ou par voie judiciaire.

Cette décision d'intervention nous permettra de mettre en œuvre toutes les prérogatives de puissance publique attachées à la procédure d'expropriation. Chaque acquisition amiable vous sera présentée dès lors que les modalités et conditions seront définitivement arrêtées, avant signature de l'acte authentique. En cas d'acquisition par voie judiciaire, le dossier

vous sera présenté à nouveau pour autoriser expressément le Directeur à ester en justice pour ledit dossier.

Mr FAUT commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de BAYONNE ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau

10/. Décision d'acquisition commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 38 - Dossier : 13-15 rue Bourgneuf».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°13 du 27 mai 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de Bayonne, membre de notre EPFL, pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles situés dans l'ilot 38 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Pour rappel, le PNRQAD a été instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) doit permettre de résorber efficacement *l'habitat indigne*, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

Le PNRQAD du centre ancien de la Ville de Bayonne entre désormais en phase opérationnelle. Parmi les opérations prioritaires validées par le Comité Technique PNRQAD du 17 juin 2013 figure l'ilot 38 correspondant à plusieurs immeubles situés rue Bourgneuf (Petit Bayonne), dont l'ensemble dit du 13-15 rue Bourgneuf.

Pour rappel, le projet opérationnel doit permettre :

- la sécurisation des immeubles notamment au regard du risque incendie ;
- le curetage des parties-arrières de l'immeuble et leur reconstruction en alignement sur la rue F. Bastiat ;
- la création de vues et de jours pour tous les logements ;
- la redistribution des accès et dessertes (escaliers et ascenseur).

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires de l'ensemble immobilier dit du 13-15 rue Bourgneuf.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 mai 2014 et enregistrée en date du 30 mai 2014 (bordereau n°2014/728 Case n°9).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Cts BISQUEY	13-15 rue Bourgneuf	Sol	BZ 150 et 151	433	580.000,00 €

Ainsi que le(les)dit(s) immeuble(s) existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Le prix ci-dessus a été fixé au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0525 dûment établie par le service des Domaines à 510.000,00 €. Le dépassement d'environ 13,7% est accepté et motivé par les considérations suivantes :

- l'évaluation des Domaines a été établie sur le principe d'une valorisation à 0,00 € des parties arrières du 13 rue Bourgneuf, impactées par l'incendie qui en a détruit le 3^{ème} étage.
Après visite du site et analyse de l'état général de l'immeuble, il est convenu que ces parties arrières sont certes dégradées mais pas détruites dans leur intégralité. Les travaux de réhabilitation qu'il serait nécessaire d'engager sur les niveaux inférieurs sont compensés par l'application d'un abattement de -50% sur la valeur de ces superficies de plancher ;
- il a été admis que le prix négocié par l'EPFL Pays-Basque était acceptable notamment comparativement à une acquisition par voie d'expropriation, un temps envisagée.
Ce prix a permis de recueillir une promesse de vente par voie amiable, dispensant l'administration du financement de frais de procédures administratives et judiciaires (*frais d'enquêtes et de publicité, indemnité de emploi, émoluments du Juge...*) qu'aurait occasionné la mise en œuvre de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et dont l'estimation est bien supérieure à la différence du prix par rapport à l'estimation des Domaines.

C'est donc dans un souci de protection et de bonne gestion des dépenses publiques que le Conseil d'Administration accepte le prix de 580.000,00 €, bien que supérieur, à l'évaluation des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

Le vendeur étant non assujetti, et l'immeuble étant achevé depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise foncière d'un immeuble destiné à recevoir des travaux programmés par la PNRQAD de la Ville de Bayonne, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la Ville de BAYONNE, sera réalisé :

- sur une période de **4 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Mr FAUT commente le rapport

Par conséquent, le Président propose de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **acquérir pour le compte de la Ville de Bayonne, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

11/. Décision d'Acquisition ACBA - Bayonne Rive Droite Adour - Dossier : 13B Place Ste Ursule - lot n°2.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour, membre de notre EPFL avait sollicité notre intervention pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation l'immeuble du 13B Place Ste Ursule à Bayonne.

Cette intervention s'inscrit dans le projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de Bayonne Rive Droite qui vise à réorganiser le quartier de la gare en matière :

- de logement,
- de commerce de proximité,
- de mise en place d'un pôle multimodal qui permettra de garantir durablement la qualité de l'accès et de la desserte de la métropole littorale basque.

L'immeuble :

- est élevé sur 3 niveaux de 46m² de plancher chacun ;
- est en copropriété ;
- est situé 13B Place Sainte Ursule, cadastré section BI n°236 d'une surface cadastrale totale de 46 m² ;
- est constitué de 3 lots ainsi détaillés :
 - o lot 1 : au RDC, local à usage commercial,
 - o lot 2 : au 1^{er} étage, un logement de type T1bis (occupé),
 - o lot 3 : au 2^{ème} étage, 2 studios.

Il est inclus dans :

- le périmètre d'étude « Rives d'Adour » inscrit au titre de l'article L. 123-2a du Code de l'urbanisme,
- le périmètre d'un droit de préemption renforcé,
- le périmètre pour lesquelles les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet dit BAYONNE Rive Droite Adour ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral n°11-56 du 24 oct. 2011.

L'EPFL Pays-Basque a déjà acquis les lots 1 et 3 de cette copropriété par actes notariés respectifs du 09 août 2010 et 03 juin 2010.

Enfin, pour suite à l'arrêté préfectoral de cessibilité n°14-03 du 20 janv. 2014 et par délibération n°8 du 27 mai 2014, nous validons le lancement de la phase judiciaire d'expropriation sur le lot de ladite copropriété et autorisons si nécessaire, Mr le Directeur à solliciter l'expropriation par ordonnance du Juge.

Finalement, les négociations ont été poursuivies et ont abouti à un accord amiable sous DUP avec les propriétaires concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée par elles en date du 23 juin 2014 et enregistrée en date du 26 juin 2014 (bordereau n°2014/876 Case n°24).

Le bien et son prix sont ainsi définis, au regard des caractéristiques et de l'état de l'immeuble :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Cts LARREGNESTE	13B Place Ste Ursule	Sol	BI 236	46	67.300,00 €

Lot n°2 : un appartement situé au 1^{er} étage du bâtiment, composé d'une chambre, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bains, de WC pour une surface de 36m² environ et le droit à la jouissance exclusive d'un balcon, avec les 385/1000 des parties communes générales.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0620 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de conditions particulières, l'acquisition est effectuée à charge pour l'EPFL Pays-Basque de procéder au paiement de la somme de 7.730,00 € pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 11-46 du Code de l'Expropriation, somme payée en même temps que le prix de vente.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

L'immeuble étant achevé depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à l'Agglomération d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de l'Agglomération, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Mr FAUT commente le rapport.

Par conséquent, le Président propose de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **acquérir pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

12/. Décision d'acquisition ACBA - Bayonne Rive Gauche Adour - Dossier : 34 allées marines. Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour adhérente de notre EPFL Pays-Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir à l'amiable, un immeuble comprenant des locaux à usage professionnel et des logements, situé au 34 Allées Marines à BAYONNE, cadastré section BM n° 14 d'une emprise foncière totale de 248m².

Suite à la promesse de vente consentie par les propriétaires (Mr et Mme HONTABAT Michel) le 28 janv. 2014 et enregistrée le 29 janv. 2014 (Bordereau n°2014/187 Case n°14) moyennant le prix de 500.000,00 €, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque a décidé l'acquisition dudit bien avec signature de l'acte authentique au cours du printemps 2014.

L'acquisition du bien immobilier ci-dessus présenté, sera faite devant Me DE REZOLA (notaire à USTARITZ). Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé entre autre par Mme Melody LEFONDEUR (commerçante), bénéficiaire d'un bail commercial signé par acte sous-seing privé et ayant pris effet le 01 avril. 2010 pour une durée de 9 ans. L'EPFL Pays-Basque se substituera donc au bailleur et devra, pour répondre à la commande passée par l'Agglomération Côte Basque Adour, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays-Basque (qui se substituera au bailleur) et Mme LEFONDEUR (preneur), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 02 juillet 2014 et enregistré le 08 juillet 2014 (Bordereau n°2014/933 Case n°16) à la somme globale et forfaitaire de 21.603,02 € décomposée comme suit :

- 19.000,00 € représentant la contre partie de la perte du droit au bail ;
- 2.603,02 € représentant le prix de rachat d'agencements et immobilisations qui étaient la propriété du preneur et que ce dernier abandonne au bailleur.

La signature du protocole définitif de résiliation du bail professionnel précité sera postérieure à la signature de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble du 34 Allées Marines par laquelle l'EPFL Pays-Basque aura la qualité de propriétaire bailleur. La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 31 juil. 2014 à 18h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 30 sept. 2014, exclusivement pour stockage du matériel non vendu et débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature entre les parties d'une convention temporaire d'occupation gratuite, d'une durée non renouvelable de 2 mois.

En application de l'art. 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, la transaction consistant en l'acquisition d'un fonds de commerce dont le montant transactionnel est inférieur à 75.000,00 €, il n'est pas exigé d'avis des Domaines.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider :

- de l'indemnisation de Mme Melody LEFONDEUR pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 34 Allées Marines, selon les modalités détaillées ci-avant ;
- du paiement des indemnités de licenciements, dues sur justificatifs à produire par le preneur.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui sera signée entre l'Agglomération Côte Basque Adour et l'EPFL Pays-Basque après acquisition par ce dernier de l'immeuble du

34 Allées Marines. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

Mr FAUT commente le rapport

Par conséquent, le Président propose de délibérer sur cette proposition.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- indemniser Mme LEFONDEUR pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 34 Allées Marines, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;
- payer des indemnités de licenciements, dues sur justificatifs à produire par Mme LEFONDEUR ;
- d'ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité à la convention de portage de l'immeuble dit du 34 Allées Marines, qui sera signée avec l'Agglomération Côte Basque Adour et l'EPFL Pays-Basque après acquisition. Le remboursement de cette indemnité sera effectué par annuités constantes sur la durée restante de ladite convention ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

13/. Décision d'Acquisition LACARRE - Dossier : « TOKENIA et CAPATANDEYA ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LACARRE, membre de notre EPFL, nous a sollicités pour l'acquisition des bâtiments dits TOKENIA et CAPATANDEYA, situés au bourg et aujourd'hui vacants.

Cet ensemble immobilier a été acquis par la SCI TOKENIA en 2008 au prix de 240.000,00 € (hors frais), grâce notamment à un prêt contracté auprès de la banque CIC Est d'un montant de 200.000,00 €. Face aux difficultés de remboursement dudit prêt par l'emprunteur, l'établissement bancaire a notifié, le 10 juil. 2013, un commandement de payer au débiteur (publié aux hypothèques le 09 septembre 2013), qui est resté non satisfait. Elle a donc saisi, par l'intermédiaire de son avocat Me Basterreix, le TGI de Bayonne qui a ordonné la vente par voie d'enchères publiques, par un jugement du 23 janv. 2014.

Plus précisément, le bien situé au cœur du village et le long de la départementale 933, est constitué :

- d'une partie commerciale (env. 183 m²) comprenant :
 - o 2 salles de restaurant ;
 - o 1 bar ;
 - o des cuisines et 1 plonge ;
 - o des réserves ;
- d'une partie habitation (env. 136 m²) comprenant :
 - o 1 salon - salle à manger ;
 - o 5 chambres ;
 - o 1 salle de bains et des sanitaires ;
- des combles ;
- un sous-sol ;
- 1 terrasse.

Toute personne intéressée a donc été appelée (par parutions presse et affichage public) à participer aux enchères le jeudi 03 juillet 2014 à 14h00 au TGI de Bayonne. La mise à prix était fixée à 80.000,00 €.

Le bien et le prix étaient ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	MISE A PRIX
SCI TOKENIA	Village	Sol	A 235 et A 236	504	80.000,00 €

Ainsi que lesdits immeubles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

Après débat, le Conseil Municipal nous confirmait sa demande d'intervention par participation aux enchères, fixant le plafond à 100.000,00 € dans le but d'acquérir le bien en vue d'y installer un nouveau commerce permettant de maintenir un lieu d'animation et de lien social.

Nous nous sommes rendus au TGI, représentés par Me LOUSTAU (avocat à Biarritz) à qui nous avons donné pouvoir de nous représenter.

Ayant déclaré la dernière enchère, le bien nous a été adjugé au prix de 80.500,00 €. Sous réserve de l'établissement d'une surenchère par un tiers, et s'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune de LACARRE de projeter la réouverture d'un commerce dans cet immeuble, le portage par l'EPFL Pays-Basque, suite à la décision de la commune de LACARRE, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Mr FAUT commente le rapport.

Mr YBARGARAY ,Maire, précise la démarche de la commune .

Par conséquent, le Président propose de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **acquérir pour le compte de la commune de LACARRE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

14/. Décision d'Acquisition OSTABAT-ASME - Dossier : « Le Village (Cts MOGABURE) ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'OSTABAT-ASME, membre de notre EPFL, nous avait sollicités pour négocier et acquérir par voie amiable, deux parcelles situées au lieu-dit Aguerre, à l'entrée du bourg, dans l'objectif de constituer des réserves foncières lui permettant d'anticiper ses projets futurs, pour lesquels des réflexions sont en cours, notamment au travers de la procédure d'élaboration de la carte communale actuellement à l'ouvrage.

Les négociations ont été ouvertes avec les propriétaires indivisaires du bien qui est constitué de 2 parcelles contiguës, plates, situées à l'entrée du bourg d'OSTABAT-ASME, au lieu-dit Aguerre, le long de la départementale n° 508 par laquelle on accède. Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Ancien lieu de stockage de matériel et de matériaux, le bien comporte

une vaste dalle de béton d'une emprise d'env. 570m². Le surplus de la parcelle a été terrassé et un apport en cailloux (type grave concassée) permet la circulation de véhicules ces parcelles desservies par la route départementale 508.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Cts MOGABURE	Aguerre	Sol	D 328 et 346	3.586	93.200,00 €

Ainsi que lesdits immeubles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 437 V 0317 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de conditions particulières, il est convenu que l'EPFL Pays-Basque consent au propriétaire qui l'accepte un différé de jouissance jusqu'au débarrasage total du bien de l'ensemble des matériels et matériaux qui y sont entreposés, et au plus tard le 31 décembre 2014 à 18h00 sous peine d'astreinte de 150,00 € par jour de retard et ce jusqu'à complète libération et remise en état des lieux. A titre de garantie, le notaire consignera 30% du prix. Cette somme sera débloquée sur présentation d'une attestation de l'EPFL Pays-Basque constatant la libération totale du bien.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune d'OSTABAT-ASME de constituer des réserves foncières utiles à ses projets de développement futur, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune d'OSTABAT-ASME, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Mr FAUT commente le rapport

Mr OLCOMENDY , Maire, précise les objectifs de la commune ainsi que la démarche entreprise.

Par conséquent, le Président propose de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **acquérir pour le compte de la commune d'OSTABAT-ASME, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

15/. Décision d'Acquisition ACBA - Bayonne Rive Gauche Adour - Dossier : 34B allées marines ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte-Basque Adour membre de l'EPFL, a sollicité notre intervention pour procéder aux négociations et à l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption par délégation du droit de préemption ZAD, de parcelles incluses dans le périmètre de projet dit de

Rive Gauche Adour à Bayonne, et plus précisément, de l'îlot 3 défini comme secteur d'intervention foncière.

Pour rappel, l'Agglomération :

- conduit des réflexions relative à la requalification du secteur de projet « Rive Gauche Adour » et initie un projet de renouvellement urbain ambitieux, dans la dynamique de l'opération « Marinadour » (ou Tête de Pont), comprenant ;
 - o renforcement de l'offre résidentielle à coût maîtrisé ;
 - o développement d'une offre commerciale et de services de proximité ;
- met en œuvre une politique foncière dynamique sur l'îlot 3 ;

Parmi ces biens, figure le bâtiment de la propriété dite du « 34B Allées Marines ». L'immeuble :

- est élevé sur 1 seul niveau ;
- est à usage de restaurant-cidrerie ;
- est occupé par la SARL Sagarmuin, par bail commercial consenti aux termes d'un acte sous seing privé en date du 01/01/2001, renouvelé au 01/01/2010 de nouveau par acte sous seing privé auquel un avenant a été établi le 31/12/2012. A noter que la SARL Sagarmuin a consenti une sous location par convention du 01/03/2013 à Mr Yannick COMMES
- est situé 34B Allées Marines à Bayonne, cadastré section BM n°208 d'une surface cadastrale totale de 538 m².

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les époux HONTABAT qui ont consenti à l'EPFL Pays-Basque, une promesse de vente signée le 02 juillet 2014 et enregistrée en date du 03 juillet 2014 (bordereau n° 2014/908 Case n° 20).

Les biens et leur prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Mr et Mme HONTABAT	34B allées Marines	Sol	BM 208	538	93.000,00 €

Ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2014 - 102 V 0651 dûment établie par le service des Domaines.

Le propriétaire déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le bien vendu est achevé depuis plus de 5 ans ;

en conséquence, la vente ici promise n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les parties déclarent que la présente a été négociée directement entre elles et sans concours d'aucun intermédiaire.

Dans le cas où la vente serait effectivement conclue, le portage, sur décision de l'Agglomération, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Mr FAUT commente le rapport

Par conséquent, le Président propose de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- acquérir pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

16/. Décision de rétrocession commune d'ISPOURE- DOSSIER « JAUBERRIA ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 03 février 2010, le Conseil d'Administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, sur la commune d'ISPOURE d'un tènement non bâti, cadastré section B n° 726, 813, 814, 818, 821 et 826 d'une surface totale de 20.000 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 15 juin 2010 par devant Maître CABROL (notaire à SAINT JEAN PIED DE PORT - 64) pour la somme de 240.000,00 €, majorée des frais liés à l'acquisition par l'EPFL pour la somme de 3.601,01 €, soit un montant d'acquisition total de 243.601,01 €.

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 12/07/2010.

La commune avait pour projet la réalisation d'un lotissement communal sur une partie du tènement (15.000 m²) et la création d'une réserve foncière pour la surface restante (5.000 m²).

Suite à la réalisation d'un document d'arpentage par la SARL ARGEO géomètres experts en date du 8 mars 2011 et sur sollicitation de la commune d'ISPOURE, afin d'engager la réalisation de son lotissement communal, une première rétrocession à été réalisée en date du 18/05/2011.

Un avenant à la convention de portage, définissant le tènement restant en portage ainsi que le capital stocké à été signé, a savoir :

- les parcelles cadastrées section B n° 826, 827, 828 et 831 d'une superficie totale de 6.087 m² ;
- un capital stocké de 74.128,49 €.

Afin d'engager la deuxième phase de son projet, par délibération en date du 29/01/2014, la Commune de d'ISPOURE sollicite l'EPFL Pays-Basque afin de lui rétrocéder le tènement susmentionné.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Classification (RNU)	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Jauberria	Non Bâties	B n° 826, 827, 828 et 831	Constructibles	6.087	73.032,00 €

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées est taxable de plein droit sur la marge.
Pour rappel, la marge est constituée par la différence entre, d'une part, toutes les sommes acquittées par l'EPFL Pays-Basque au titre de l'acquisition du bien et d'autre part le prix de vente à la collectivité.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 74.128,49 € TTC hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénale du bien = 73.032,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 1.096,49 €
- Marge EPFL Pays-Basque = 0,00 €
- TVA sur marge = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 74.128,49 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation dûment établie par le service des Domaines.

Mr MAILLEY commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **rétrocéder à la commune d'ISPOURE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **autorise M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

17/. Décision de rétrocession commune de MAULEON-LICHARRE - DOSSIER « AGUERRIA Terres Agricoles ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 24 mars 2010, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de MAULÉON-LICHARRE de la propriété dite d'AGUERRIA d'une superficie totale de 97 ha, située sur les coteaux surplombant son centre ville.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 08 juin 2010 par devant Maîtres BOUIN (notaire à Lyon) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 1.900.000,00 € (frais de notaire en sus).

L'EPFL Pays-Basque n'ayant pas pour mission de porter des terres dont la vocation agricole et/ou naturelle est destinée à être pérennisée. Il avait alors été convenu avec la commune de MAULEON LICHARRE, de différencier les durées de portage des terrains en fonction de leur destination :

- à 8 ans par annuités constantes sur les terrains bâtis et à urbaniser ;
- à 3 ans maximum avec remboursement à terme, pour les bois et les terres agricoles.

Le portage des bois et des terres agricole arrivant à son terme le 8 juin 2013, la commune au regard de :

- de la commercialisation des lots de son lotissement,
- du coût,

A sollicité, à titre exceptionnel, une modification du principe de portage de ces terrains, pour une année supplémentaire avec un remboursement par annuités constantes.

Un avenant à la convention de portage a été signé le 16 mai 2013.

Aujourd'hui le portage des bois et des terres agricoles est arrivé à son terme, nous vous proposons de décider de la rétrocession, selon les conditions et les modalités suivantes :

Le tènement et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Classification (RNU)	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Agerria	Non Bâties	AB n° 1 AC n° 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 87, 88, 100, 101, 102, 103 et 134. BC n° 88 et 89	A et N	873.512	173.142,30 €

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées (TNAB) est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 175.102,15 € hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 173.142,30 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 1.959,85 €
- **Montant total de la rétrocession : 175.102,15 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 371 V 0452 dûment établie par le service des Domaines en date du 04/06/2014.

Mr MAILLEY commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- rétrocéder à la commune de MAULEON-LICHARRE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- autorise M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

18/. Décision de rétrocession commune de GOTEIN-LIBARRENX - DOSSIER « LE HARAS ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 29 septembre 2010, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de GOTEIN-LIBARRENX d'une propriété bâtie, cadastrée section ZA n°214, 216 et 220 d'une surface totale de 1.502 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 23 mars 2011 par devant Maîtres HAU-PALÉ (notaire à Mauléon-Licharre - 64) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 121.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 17/06/2011.

Le projet, porté par la commune, s'établit sur un ensemble foncier d'environ 3.200 m² et a pour objet :

- Aménagement de la place de Libarrenx ;
- Réhabilitation du bâtiment dit du Haras, situé entre le fronton et l'église, avec :
 - o création de 2 logements communaux ;
 - o aménagement d'un équipement public de quartier (salle communale).

Suite à la modification des modalités de gestion des biens de notre EPFL, avec notamment l'internalisation des frais et des recettes liés à la gestion de notre patrimoine, la Commune de GOTEIN-LIBARRENX comptant sur le reversement des loyers pour financer le portage ainsi que la mise en œuvre de son projet, s'est rapprochée de l'EPFL Pays Basque afin de trouver une solution.

La commune ne pouvant assumer le rachat total de la propriété, nous lui avons donc proposé de réaliser un document d'arpentage afin de lui rétrocéder la partie du bâtiment comprenant les deux appartements, dont un est occupé à ce jour, ainsi que son terrain d'agrément.

Le tènement et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Classement (RNU)	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Libarrenx Ouest	Bâtie	ZA n° 220		814	70.000,00
EPFL Pays-Basque	Libarrenx Ouest	Non bâtie	ZA n°214p		A définir	

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées (Bâti + 5 ans) est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 71.441,10 € hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénale du bien = 70.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 1.441,10 €
- **Montant total de la rétrocession : 71.441,10 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 247 V 0609 dûment établie par le service des Domaines.

Mr MAILLEY présente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **rétrocéder à la commune de GOTEIN-LIBARRENX, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **autorise M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

19/. Décision de rétrocession commune d'USTARITZ - DOSSIER « Château HALTYA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 11 janvier 2012, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune d'USTARITZ d'une propriété bâtie et non bâtie, cadastrée section AE n° 49, 50, 51, 53, 54, 179, 455 et 456 d'une surface totale de 34.613 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 31 janvier 2012 par devant Maîtres LARRALDE (notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ - 64) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 1.700.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 4 ans avec un remboursement à terme a été signée le 22/01/2013.

Le projet porté par la commune constituait à :

- Conserver et ouvrir au public le parc et notamment les bois de chênes centenaires du château, sous la forme d'un parc urbain,
- Installer les services administratifs de la Mairie dans le château,
- Créer dans l'annexe du château une salle communale,
- Construire et donc permettre une offre de logements collectifs en mixité sociale sur les parcelles constructibles.

Suite au changement de mandature, la commune d'USTARITZ, n'ayant plus pour projet l'installation de sa Mairie dans le château ainsi que la réalisation de la salle communale dans l'annexe, souhaite revendre sur le marché libre le château, son parc et son annexe. Pour se faire la commune sollicite la rétrocession des parcelles concernées par cette vente.

Le tènement et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens							
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Classement	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale €)	PRIX TOTAL
EPFL Pays-Basque	Haltya	S	AE n° 50	N	6.320	12.660,00	1.452.372,00 €
EPFL Pays-Basque	1 imp. Arika	S	AE n° 51	N/1AU	14.654	29.308,00	
EPFL Pays-Basque	1 imp. Arika	S	AE n° 455	UC	713	310.404,00	
EPFL Pays-Basque	1 imp. Arika	S	AE n° 456	N	342	1.100.000,00	

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées (Bâti + 5 ans et TNAB) est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 1.469.538,44 € hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 1.452.372,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 17.166,44 €
- **Montant total de la rétrocession : 1.469.538,44 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 547 V 0639 dûment établie par le service des Domaines.

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr GOYHENECHÉ, représentant la commune, précise la démarche de la commune

Mr PORTIER rappelle que l'EPFL pays Basque a demandé à la commune de pas engager de communication ou de publicité autour de la vente de ce bien avant de l'avoir acquis.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- rétrocéder à la commune d'USTARITZ, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- autorise M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

20/. Décision de rétrocession commune du BOUCAU - DOSSIER « 15 et 17 chemin du pont neuf Maison PAQUIN ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 11 mai 2011, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de BOUCAU d'une propriété bâtie, cadastrée section AM n° 1 et 2 d'une surface totale de 2.026 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 06 octobre 2011 par devant Maîtres LEBEAU (notaire à LA ROCHELLE - 17) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 355.000,00 € majorée de 10.000,00 € de frais d'agence immobilière (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 4 ans avec un remboursement à terme a été signée le 27/03/2012.

Cette propriété est située à l'intérieur du périmètre de la ZAD dite de la Lèbe et juste derrière la Mairie du BOUCAU. Il s'agit d'une maison d'habitation sur deux niveaux, en bon état général, assise sur un terrain d'agrément d'environ 2.000 m². Les biens sont libres de toute occupation.

Pour rappel, la ZAD de la Lèbe a été créée par arrêté préfectoral en date du 7 Novembre 2008.

Cette ZAD qui porte sur un périmètre de l'ordre de 24 Hectares a pour objectifs de maîtriser l'évolution des coûts du foncier dans un contexte de forte attractivité géographique et de constituer des réserves foncières en anticipant la mise en œuvre d'un programme d'aménagement à vocation de mixité sociale et de mixité d'usages.

Suite à l'arrêté de création de la ZAC de la Lèbe, la commune de BOUCAU a confié, dans le cadre du traité de concession (20/02/2014), la réalisation des procédures foncières nécessaires à la mise en œuvre de son projet, à la SEPA.

Par courrier en date du 26/06/2014, la commune de BOUCAU sollicite l'EPFL Pays Basque, pour rétrocéder directement le bien susmentionné à la SEPA.

Le tènement et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Classement	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	17 Chemin du Pont Neuf	Bâtie	AM n° 1	UC	586	355.000,00
EPFL Pays-Basque	15 Chemin du Pont Neuf	Non bâtie	AM n° 2	UC	1.440	

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées (Bâti + 5 ans) est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 370.087,07 € hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénale du bien = 355.000,00 €
- Remboursement des frais d'agence immobilière = 10.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 5.087,07 €
- **Montant total de la rétrocession : 370.087,07 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation dûment établie par le service des Domaines.

Mr MAILLEY commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :

- **rétrocéder à la commune du BOUCAU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **autorise M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

21/. Point d'information n° 1 : Partenariat EPFL Pays Basque SAFER Atlantique :

Mr PORTIER rappelle le contexte de mise en œuvre de la convention partenariale qui unit les deux structures

Mr PENACQ procède en suite à une présentation détaillée des missions de la SAFER Aquitaine ainsi que pistes potentielles d'évolution de la structure et du partenariat.

22/.Point d'information n° 2 : Loi ALUR

Mr PORTIER présente les incidences attendues de la Loi ALUR sur les activités de l'EPFL Pays Basque et notamment sur la question de l'étalement urbain et la modernisation des règles d'urbanisme

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h00.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 12 SEPTEMBRE 2014 à 9H00