

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 septembre 2014

### PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 septembre 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, GONZALEZ, HIRIGOYEN, LARROQUE, DONAPETRY, BUSSIRON, ARRABIT, IDIART.A, HIRIART, POULOU, IBARLUCIA, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, GOYHENECHÉ, CARPENTIER, MARTIN, MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, LEICIAGUECAHAR.

**Excusés** : MM. SOROSTE, LAFITE, BIDEGARAY, LARRAMENDY, POURRILLOU, JOCOU, CARPENTIER, MAITIA, SALABERT.

**Assistaient également** :  
**Assistaient également** :

M. THEBAUD - Suppléante de M. GONZALEZ,  
M. SAINT-JEAN - SAFER  
M. PENACQ - SAFER,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque.

Mr IDIART a été désigné secrétaire de séance.

---

## 1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 11.07.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 11 juillet 2014 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 2/. Modification du Règlement d'Intervention

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Comme il vous l'a été présenté lors du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 27 mai 2014, les nouvelles modalités législatives apportées par la loi ALUR ont amené l'EPFL à définir ses modalités d'intervention, antérieurement contenues dans le règlement intérieur, dans un Règlement d'Intervention afin d'être intégré au Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.

Suite aux dernières rencontres avec les intercommunalités adhérentes à l'EPFL en vue de préparer la validation des Programmes d'Action Foncière, il est apparu nécessaire de clarifier la définition du contenu des PAF en distinguant la partie conventionnelle et l'annexe programmatique (*article 1.1.1 et 1.1.2*).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, notre établissement est assujéti à la TVA, cela nous a amené à modifier les modalités de gestion de notre patrimoine. Après analyse des effets induits sur nos méthodes de gestion de ces biens, nous avons constaté que des adaptations étaient nécessaires en ce qui concerne les conventions de portage sur des immeubles en copropriété (art 4.1).

Dans la suite de ces réflexions, il semble également nécessaire d'organiser, le cadre dans lequel l'EPFL Pays Basque pourrait être sollicité pour organiser la libération des biens occupés avant leur rétrocession, par la mise en place d'une convention annexe (art 4.5).

Enfin, après relecture de procéder à des corrections d'erreurs matérielles subsistant dans la rédaction du Règlement d'Intervention applicable jusqu'à présent.

Le Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque, ainsi complété et joint en annexe est mis au débat.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider le Règlement d'Intervention
-

### 3./ Bilan d'activité 2013

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

*Conformément à nos statuts un bilan d'activité annuel doit être présenté à l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration.*

*Par conséquent je vous propose d'établir le bilan d'activité de l'exercice 2013 de la façon suivante :*

- Modification de la composition du CA : (AG du 28/06/2013 - délibération n° 1)

Suite à son élection en tant que Député des Pyrénées Atlantiques, Mme ALAUX a décidé de démissionner de ses fonctions de Conseiller Régional. Par conséquent, elle ne pouvait plus être désignée comme représentant le Conseil Régional d'Aquitaine au sein de notre Assemblée Générale ainsi que de notre Conseil d'Administration.

Afin de pallier à cette situation, le Conseil Régional a validé, dans sa délibération du 26 novembre 2012, la liste de ses représentants au sein de notre Assemblée Générale et de notre Conseil d'Administration, définie comme suit :

<i>Titulaires</i>	<i>Suppléants</i>
<i>Mr MAITIA</i>	<i>M. BERGE</i>
<i>Mme SALABERT</i>	<i>Mme LEICIAGUECAHAR</i>

De plus, depuis le 01<sup>er</sup> janvier 2013, la commune de La Bastide Clairence est devenue membre de la Communauté de Communes du Pays d'Hasparren, adhérente à notre EPFL.

Cette modification de périmètre de la Communauté de Communes ne modifie pas son nombre de représentants au sein de nos instances. D'autres parts, la Communauté de Communes ne nous a pas fait savoir qu'elle souhaitait modifier la liste de ses représentants désignés.

Par conséquent, nous n'avons qu'à prendre acte de l'adhésion de la commune de La Bastide Clairence à la Communauté de Communes du Pays d'Hasparren et de son retrait du collège des Communes Isolées au sein de nos instances.

Ainsi, la nouvelle représentation de la Région Aquitaine et l'adhésion de la Commune de La Bastide Clairence, ne modifiaient ni le périmètre d'intervention de l'EPFL Pays-Basque, ni le nombre d'habitants. Cependant, la représentation des adhérents au sein de nos instances de décision est modifiée.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque compte à ce jour 158 communes pour une population globale estimée à 296.080 habitants.

Les adhérents sont :

- la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour ;
- la Communauté d'Agglomération Sud Pays-Basque ;
- la Communauté de Communes Nive-Adour ;
- la Communauté de Communes du Pays de Hasparren ;
- la Communauté de Communes du Pays de Bidache ;
- la Communauté de Communes de Garazi-Baïgorri ;
- la Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre ;
- la Communauté de Communes Soule-Xiberoa ;
- la Communauté de Communes Amikuze ;
- la Communauté de Communes Errobi ;
- le Département des Pyrénées-Atlantiques ;
- la Région Aquitaine.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque serait désormais constitué par :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour	M. ABEBERRY	M. M. VEUNAC
	M. VOISIN	M. ROUX
	M. ETCHEGARAY	Mme BISAUTA
	M. BERARD	M. ALZURI
	Mme ESPIAUBE	M. FAVRAUD
Communauté de Communes Nive-Adour	M. HIRIGOYEN	M. DESRAUX
	M. BIDEGARAY	M. LARROQUE
Communauté de Communes du Pays de Hasparren	M. JOCOU	M. DUBOIS
	M. HAICAGUERRE	M. DONAPETRY
Communauté de Communes du Pays de Bidache	M. MALOU	Mme BEHOTEGUY
	M. BUSSIRON	M. COHERE
Communauté de Communes Garazi-Baigorri	M. GALANT	M. M. IDIART
	M. ARRABIT	M. ETCHANDY
Communauté de Communes Sud Pays-Basque	Mme BESSONART	M. DE CORAL
	Mme MIALOCQ	M. DUHART
	M. IBARLUCIA	M. LADUCHE
Communauté de Communes d'Iholdi-Oztibarre	M. DELGUE	M. CACHENAUT
	M. LARRAMENDY	M. LASCOR
Communauté de Communes de Soule-Xiberoa	M. ETCHEBEST	M. BOSCO
	M. ETCHEGOINBERRY	M. IRIART
Communauté de Communes Amikuze	M. NARBAITS JAUREGUI	Mme CURUTCHET
	M. ETCHEBER	M. ENECO
Communauté de Communes Errobi	M. CARPENTIER	M. VASSEUR
	M. ECHEVERRIA	M. DUPEROU
Département des Pyrénées-Atlantiques	M. MARTIN	M. ETCHETO
	M. LASSERRE	Mme CABANNE
Région Aquitaine	M. MAITIA	M. BERGE
	Mme SALABERT	Mme LEICIAGUECAHAR

*NB : Le Conseil d'Administration sera amené à être de nouveau modifié au cours de l'année 2014 pour prendre en considération la désignation des nouveaux représentants des EPCI au sein de nos instances suite aux élections municipales du mois de Mars 2014.*

- Mise en place du nouveau Bureau : (CA du 28/06/2013 - délibération n° 1)

Conformément à l'article 9 du Règlement intérieur de l'EPFL Pays-Basque, le Conseil d'Administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :

- Délibérer sur les orientations de l'établissement public foncier local et sur le programme annuel d'acquisitions foncières,
- Arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du code général des impôts,
- Voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.

Lors de la mise en place du nouveau Conseil d'Administration le 14 déc. 2011, il a été décidé de composer le Bureau de l'EPFL Pays Basque de la manière suivante :

- Le Président et 8 Vice-présidents (chaque intercommunalité adhérente disposant d'un représentant au sein du Bureau),
- Un représentant du Conseil Régional d'Aquitaine,
- Un représentant du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques.

La démission de Mme ALAUX de son poste de Conseiller Régional entraîne une modification des représentants de la Région Aquitaine au sein de nos instances, par conséquent il est nécessaire de désigner le nouveau représentant du Conseil Régional.

Après lecture, analyse et explication, Monsieur le Président propose de compléter le Bureau de l'EPFL Pays Basque par le Vice-Président proposé par la Région Aquitaine, à savoir Mr François MAITIA.

Ainsi la composition du nouveau bureau est la suivante :

Roland	HIRIGOYEN	<i>Président</i>
Jean-René	ETCHEGARAY	<i>1er Vice-Président</i>
Michel	ETCHEBEST	<i>2nd Vice-Président</i>
Marie-José	MIALOCQ	<i>3ème Vice-Président</i>
Pierre	HAÏCAGUERRE	<i>4ème Vice-Président</i>
Yves	BUSSIRON	<i>5ème Vice-Président</i>
Jules	LARRAMENDY	<i>6ème Vice-Président</i>
Jean-Michel	GALANT	<i>7ème Vice-Président</i>
Eric	NARBAÏS JAUREGUY	<i>8ème Vice-Président</i>
Vincent	CARPENTIER	<i>9ème Vice-Président</i>
François	MAITIA	<i>Conseil Régional</i>
Christophe	MARTIN	<i>Conseil Général 64</i>

*NB : Un nouveau bureau sera désigné en 2014, après mise en place du nouveau Conseil d'Administration suite aux élections municipales du mois de Mars 2014.*

- Conséquences de la mise en place de la TVA : (CA du 25/10/2013 - délibération n°2)

L'EPFL Pays-Basque est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée depuis la loi n°2010-237 du 09 mars 2010.

Un groupe de travail composé d'élus et de nos techniciens :

- a réfléchi plusieurs mois à l'application de cette TVA, dite immobilière, à notre activité ;
- a analysé les conséquences de cette fiscalité sur nos opérations immobilières mais également sur les relations de l'EPFL Pays-Basque à ses membres ;
- a élaboré un projet de réforme de notre règlement intérieur et de nos conventions de portage intégrant les nouvelles modalités de rétrocession et de facturation.

Pour rappel, les modalités d'application de la TVA, sur le prix total ou sur la marge sont fonction :

---

- du statut du vendeur (assujetti ou non assujetti) ;
- du type de bien (TAB, TNAB, bâti <5ans, bâti >5ans) ;
- de l'ouverture éventuelle d'un droit à déduction par le vendeur.

L'activité taxable à la TVA de EPFL Pays-Basque, compte tenu de son activité et de ses objectifs, est essentiellement la rétrocession. La TVA, au regard des critères susmentionnés s'applique :

- soit sur le prix total, c'est à dire la somme totale que l'acheteur doit verser en vertu des conventions passées entre les parties pour obtenir la livraison du bien ;
- soit sur la marge, c'est-à-dire la différence entre le prix total et le coût d'acquisition (valeur vénale majorée des frais).

Afin de minimiser l'impact de la TVA sur l'opération, le groupe de travail proposait de réduire au maximum le prix total ou la marge taxables en ne refacturant plus aux collectivités qui ont sollicité l'intervention de l'EPFL Pays-Basque, les frais de gestion normalement à la charge du propriétaire du bien.

Enfin, et suite à des entrevues avec la Trésorerie de Bayonne et la Direction Générale des Finances Publiques, le groupe de travail proposait :

- une simplification de la facturation des portages ;
- l'application de la TVA aux opérations de l'EPFL Pays-Basque au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- la non reprise d'antériorité.

L'acceptation de ces propositions du groupe de travail entraînait une modification du règlement intérieur et des conventions de portage (avenants à signer), qui étaient proposées au cours du conseil d'administration suivant.

*Ainsi après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décidait de :*

- **mettre en application la réforme à partir du 01 janvier 2014 ;**
- **prendre note de la non reprise d'antériorité;**
- **internaliser les charges et les recettes liées à la gestion du patrimoine de l'EPFL Pays-Basque ;**
- **simplifier la facturation aux Collectivités (2 factures au lieu de 3).**
- *Débats sur le PPI 2014-2018 : (CA du 25/10/2013 - délibération n°2)*

Confronté à la nécessité de faire évoluer ses interventions dans le sens d'une plus grande efficacité et d'une réelle adaptation aux exigences des territoires, l'EPFL Pays Basque a mis en place en fin d'année 2012 un atelier de travail destiné à préparer le prochain PPI pour la période 2014-2018.

Réuni à 5 reprises, cet atelier s'est appuyé sur le travail prospectif engagé depuis 12 mois auprès des 158 communes et qui a permis de faire émerger à la fois de futurs besoins fonciers ainsi que de nouvelles attentes.

Afin de répondre à ces dernières ,le PPI 2014-2018 devait affirmer les principes de réciprocité territoriale, d'adaptation de ses interventions aux enjeux des territoires et de conventionnement des objectifs à travers la signature de programmes d'action foncière avec chacun des 10 EPCI qui constituent le Pays Basque.

Un nouveau cadre a ainsi été défini autour d'une réorganisation des thématiques, des durées de portage proposées aux collectivités locales et des modalités générales d'intervention de l'EPFL pays Basque :

---

## **1 / Les thématiques d'intervention :**

4 grands chapitres déclinés en typologies d'opérations ont été définis :

### **1/1 : Habitat et mixité sociale :**

L'objectif est de favoriser la mixité sociale en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation des collectivités locales (SCOT, PLH, PLU) en participant à la rationalisation des consommations foncières.

Seront éligibles les opérations d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage publique (neuf et renouvellement urbain), les opérations de construction ou de réhabilitation de logements en mixité sociale et mixité d'usages, les opérations réalisées dans le cadre de baux à réhabilitation.

### **1/2 : Développement économique :**

L'objectif recherché est de favoriser l'attractivité des territoires.

Les opérations éligibles sont les opérations visant à créer, étendre, restructurer du foncier à vocation économique, à installer ou maintenir des services de proximité dans les centres bourgs ainsi que les opérations permettant de créer ou restructurer des infrastructures d'accueil touristique.

### **1/3 : Constitution de stocks fonciers de long terme :**

Le constat général est que l'EPFL Pays Basque a essentiellement permis d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs projets de développement à court et moyen termes.

L'objectif initial de régulation des marchés n'a pas fait l'objet d'interventions significatives de l'EPFL et le PPI 2014-2018 doit donc proposer des modalités d'intervention permettant de reconstituer des réserves foncières de long terme destinées à réguler les marchés locaux lors de leur rétrocession.

### **1/4 : Equipements et services publics :**

L'objectif est de contribuer au développement ou au maintien de l'offre d'équipements et de services en fonction des dynamiques territoriales.

Tous les projets d'équipements publics, d'aménagement d'espaces publics, de cheminement piéton, de voies réservées aux TCSP pourront faire l'objet d'une intervention de l'EPFL Pays Basque.

## **2 / Des durées de portage adaptées aux nouveaux objectifs :**

Afin de répondre aux objectifs précédents, le PPI 2014-2018 propose des durées de portage auxquelles sont pré affectées des typologies d'opérations :

Du court terme au long terme :

#### **➤ 4 ans par annuités constantes :**

Opérations habitat, Equipements et services publics, installation d'activités commerciales et de services publics en centre bourg, hébergement touristique, équipements et espaces publics

#### **➤ 6 ou 8 ans par annuités constantes :**

Opérations d'aménagement d'ensemble, ZAE, Installation d'activités commerciales et de services publics en centre bourg, hébergement touristique, équipements et espaces publics

---

- **10 ans, 12 ans par annuités constantes :**  
Opérations d'aménagement d'ensemble, ZAE
- **15 ans, 20 ans par annuités constantes :**  
Baux à réhabilitation, stocks fonciers non affectés

### 3 / Les frais de portage :

La question des frais de portage s'est posée dans la perspective de recherche d'une meilleure efficacité de l'EPFL Pays Basque.

#### 3 hypothèses de travail ont été développées :

- **Maintien à 3% :** hypothèse considérée comme contraignante, notamment pour les opérations d'aménagement conséquentes, et particulièrement pour celles en renouvellement urbain.
- **Baisse ciblée :** Hypothèse irréaliste car chaque territoire ayant ses propres priorités il faudrait un règlement d'intervention par EPCI.
- **Baisse généralisée :** Hypothèse retenue car permet de répondre à tous les territoires en étant plus attractif.

La piste de travail qui a été évoquée porte sur un **taux de portage général de 1%**.

### 4 / Les conditions de portage :

Par rapport aux conditions de portage, il convient de rappeler que la suppression des remboursements « in fine » a été actée en 2012.

Par ailleurs les possibilités de prorogation sont rendues exceptionnelles, une seule fois par dossier et au maximum pour une période de deux années supplémentaires.

Cette disposition a pour objectif d'amener les collectivités locales à bien maîtriser leurs stratégies opérationnelles (planification, outils fonciers, études pré opérationnelles).

**En synthèse, à la lumière des débats menés dans le cadre des ateliers, le PPI 2014-2018 va devoir :**

- Réaffirmer la priorité de ses interventions en faveur du Logement social
- Elargir son champ d'intervention à de nouvelles thématiques : *Equipements publics, équipements touristiques,...*
- Peser significativement sur les marchés fonciers locaux par la reconstitution de stocks de long terme (*15 à 20 ans*)
- Mettre en place les conditions d'une meilleure efficacité (ou d'une meilleure attractivité)

**Pour parvenir à ces objectifs qualitatifs et quantitatifs, au-delà du travail d'animation des territoires et des programmes d'action foncière signés avec chacun des 10 EPCI, l'EPFL devait alors :**

- Modifier sa structure financière pour devenir plus performant et plus incitatif par rapport aux objectifs posés (*baisse généralisée des frais de portage*) ;

- S'adapter aux contraintes d'assujettissement à la TVA, notamment par la modification des modalités de gestion des biens portés (*internalisation des recettes et des dépenses générées*) ;
- Modification du Règlement Intérieur : (CA du 06/12/2013 - délibération n°2)

Prenant en considération ces nouvelles orientations, il convenait donc d'apporter quelques précisions sur les modalités financières des portages, afin de garantir la plus grande transparence et l'égalité de traitement des dossiers. Plus particulièrement, il a été proposé de :

- redéfinir avec précision conditions financières des conventions de portage des biens gérés par l'EPFL ;
- redéfinir avec précisions les termes utilisés dans les conventions de portage ;
- de procéder à des corrections d'erreurs matérielles subsistant dans la rédaction du règlement intérieur applicable jusqu'à présent.

**M. PORTIER** commente le rapport.

**Mme LEICIAGUECAHAR** demande s'il existe des outils permettant de mesurer l'impact des interventions de l'EPFL sur la baisse des marchés fonciers.

**M. PORTIER** indique que l'EPFL travaille au développement d'un logiciel de saisie des déclarations d'intention d'aliéner qu'il propose aux communes et intercommunalités du territoire d'intervention. Il précise que l'intégralité des coûts d'installation, de maintenance et de formation sont pris en charge par l'EPFL. Ce logiciel doit permettre à terme de constituer une base de données pour mieux appréhender les intentions de vente. **M. PORTIER** ajoute que ce logiciel doit également permettre de gagner en réactivité dans le cadre des dossiers opérationnels à travers une meilleure circulation de l'information entre les communes et l'EPFL. **M. PORTIER** poursuit en expliquant que l'EPFL est en mesure de récupérer les données « Demandes de valeurs foncières » auprès de la DGFIP. Ces données sont extraites des actes de vente et constituent par conséquent des informations fiables pour avoir une lecture des marchés. Toutefois, au dire des experts, il convient de les manipuler avec précaution car elles nécessitent des traitements complexes avant d'être utilisables. Il précise néanmoins que la collecte de données ne donne pas des analyses fines et étayées. L'observation foncière requiert des compétences spécifiques pour questionner la pertinence des données et croiser les bons indicateurs. C'est dans cet esprit qu'a été élaborée la convention de partenariat avec l'Agence d'Urbanisme. En particulier pour donner les moyens à l'EPFL de solliciter pour son propre compte, les compétences de l'AUDAP en matière de connaissance territoriale. Ce partenariat, en voie de développement, doit permettre à terme de constituer des tableaux de bords des marchés fonciers à l'échelle des territoires d'intervention dans la perspective de donner aux élus des clés de compréhension supplémentaire des dynamiques locales. En résumé, **M. PORTIER** indique qu'il n'y a pas actuellement d'outil permettant d'aborder l'évolution des marchés mais que la combinaison des données en voie de développement couplées à la mutualisation des compétences locales permettra à moyen terme, de mieux observer les évolutions des marchés fonciers.

**M. MARTIN** indique qu'il serait pertinent d'avoir une lecture des marchés fonciers et immobiliers à l'échelle de l'ensemble du Pays Basque de manière à mesurer, tout en considérant la complexité de l'exercice, si l'EPFL a permis de freiner l'inflation des valeurs foncières en Pays Basque. Cette lecture permettrait ainsi au Conseil d'Administration de mesurer l'efficacité et la pertinence du travail effectué.

---

**M. PORTIER** répond qu'il s'agit là d'un axe de travail essentiel et que l'EPFL ambitionne de développer. Il poursuit en indiquant qu'il semble d'une manière générale que les interventions de l'EPFL ne pèsent pas suffisamment pour faire baisser de manière significative les prix du foncier. Pour autant, il explique que sur une opération au périmètre clairement déterminé avec une volonté publique d'assurer une maîtrise foncière totale comme l'opération du Pôle d'Echange Multimodal de Bayonne, l'action de l'EPFL a permis d'éviter les comportements spéculatifs et de faire tendre les prix à la baisse. M. PORTIER poursuit en insistant que sans volonté publique de flécher des secteurs d'intervention en mettant en œuvre des outils et des actions foncières anticipées, agir pour moraliser les prix du foncier restera un vœu pieu.

**M. MARTIN** rajoute qu'objectiver et modéliser des données de marchés, notamment là où est intervenu l'EPFL serait un outil de promotion de l'efficacité de l'EPFL et serait de nature à convaincre les collectivités d'agir pour maîtriser les coûts du foncier.

**M. ETCHEBEST** complète en indiquant que dans le projet du PEM à Bayonne, le périmètre d'intervention est en DUP, qu'il y a un seul acheteur potentiel avec l'EPFL ce qui permet de clarifier la situation. Le problème concerne l'ensemble des ventes hors cadre d'intervention qui mécaniquement constituent des références à la hausse et pénalisent ensuite les interventions publiques.

**M. PORTIER** complète les propos précédents en revenant sur la nécessité d'anticiper et de flécher des secteurs d'intervention publique dans les Programmes d'Action Foncière de façon à mettre en œuvre les bons outils fonciers, de définir des stratégies foncières cohérentes et de faire comprendre aux propriétaires que le seul interlocuteur, c'est la collectivité. En outre, M. PORTIER revient sur la thématique du PPI des stocks fonciers de long terme qui doit favoriser la constitution de véritables réserves foncières qui permettraient à horizon 15/20 ans de libérer du foncier à un coût maîtrisé. Il précise que l'ancien PPI a été marqué par des durées de portage relativement courtes, en moyenne de 3 ans et demi. L'action de l'EPFL ayant permis d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle de projets. Désormais, il apparaît nécessaire de travailler au développement de la constitution de stocks fonciers de long terme pour générer un effet levier sur les prix mais également donner la capacité aux collectivités de ne plus être en situation de réaction face aux marchés dès qu'elles ont besoin de fonciers pour initier un projet d'initiative publique.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration valide à l'unanimité la proposition de bilan d'activité qui sera donc soumis à l'assemblée générale de Septembre 2014.

#### **4./ 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 15 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 **5.562.945,31 €** à ce jour.

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.

### **5./ Modification de portage, commune de OSTABAT-ASME, propriété « EYHARTS »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°19 du 13 déc. 2013, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune d'OSTABAT-ASME, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit « Eyharts ») aux conditions suivantes :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)	Durée de portage
Le Village	Pré (TAB)	A 343	4.264	80.000,00 €	8 ans

*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.*

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me CAZAUX, notaire à St-Palais, le 14 fév. 2014. A ce jour, la convention de portage n'a pas encore été signée.

Cette acquisition était motivée l'intention de la commune d'y faire construire un foyer de vie pour personnes handicapées, projet initié par l'Association EVAH, en collaboration avec la Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre.

Parallèlement, la commune nous sollicitait pour engager des négociations sur un autre terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit « Mogabure »). Promptement menées, elles ont abouti à un accord qui a été validé par délibération du Conseil d'administration n°13 du 11 juil. 2014 aux conditions suivantes :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)	Durée de portage
----------	-----------------------	----------------------	---	----------------------	------------------

*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.*

Condition particulière : 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.

---

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me AVELLA, notaire à St-Palais, le 29 août 2014.

La configuration, la situation, la topographie et les modalités d'accès et de desserte en réseaux étant plus avantageuses sur ce second terrain, cette acquisition était motivée l'intention de la commune d'y faire construire un foyer de vie pour personnes handicapées, projet initié par l'Association EVAH, en collaboration avec la Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre.

Ainsi et au regard des coûts qu'elle aura à supporter pour assumer ces portages, la commune demande désormais de modifier les modalités financières de portage du terrain dit « Eyharts », constituant ainsi désormais une réserve foncière pour la réalisation à moyen terme d'un projet intégrable à l'art. 2.1 de notre PPI (Habitat et Mixité Sociale), pour passer de 8 années avec remboursement par annuités constantes à 12 années avec remboursement par annuités constantes.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage du terrain dit « Eyharts » serait établie avec un portage à 12 ans. Celle du terrain « Mogabure » serait établie, conformément à la délibération du 11 juil. 2014 avec un portage à 8 ans.

M. 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 de modification de portage telle que présentée

## **6./ Demande d'intervention, commune de MENDIONDE, Dossier « ZAD Lekorne »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MENDIONDE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption ZAD, un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre bourg de la commune.

Dans le cadre de réflexions préalables sur l'identification des secteurs stratégiques pour assurer un développement maîtrisé du village, la commune a identifié plusieurs secteurs à enjeux de maîtrise foncière publique qui ont été intégrés au Programme d'Action Foncière de la Communauté de Communes du Pays de Hasparren.

Ce travail d'identification s'est notamment traduit par la création de la zone d'aménagement différé dite de Lekorne. Cette première étape d'anticipation s'est suivie de réflexions pré-opérationnelles menées dans la perspective de développer à court terme une offre résidentielle à coût maîtrisé.

A l'intérieur de cette ZAD, la commune sollicite désormais l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous. Au regard de sa localisation et de ses caractéristiques géographiques, cet ensemble foncier représente un intérêt majeur pour maîtriser le renforcement du bourg de Lekorne.

La commune demande par ailleurs à l'EPFL d'exercer une mission de veille foncière dans le reste de la ZAD de Lekorne.

---

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Zonage
Lekorne	A 349	3.296	U
Lekorne	A 511	6.907	U

Le projet porté doit notamment permettre :

- de concentrer le développement urbain en continuité du bourg existant,
- de renforcer la centralité historique,
- de favoriser une offre de logements à prix maîtrisés pour les ménages locaux.

Pour ce faire, la commune de Mendionde 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.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. BETBEDER** précise les objectifs poursuivis par la commune et la démarche engagée.

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 **MENDIONDE** ;
- 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 de MENDIONDE, Dossier « Greciette »**

La commune de MENDIONDE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable la moitié d'une parcelle non bâtie située dans le bourg du quartier Greciette.

Dans le cadre de réflexions préalables sur l'identification des secteurs stratégiques pour assurer un développement maîtrisé du village, la commune a identifié plusieurs secteurs à enjeux de maîtrise foncière publique qui ont été intégrés au Programme d'Action Foncière de la Communauté de Communes du Pays de Hasparren.

Dans le quartier Greciette, la commune souhaite maîtriser une des dernières disponibilités foncières située en continuité du tissu urbain existant. En fonction de l'avancée du dossier dans la ZAD Lekorne, ce foncier identifié dans le quartier Greciette doit permettre de constituer une réserve foncière ou de produire à court terme une offre résidentielle à coût maîtrisé.

La commune sollicite l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur la parcelle mentionnée ci-dessus. L'objectif poursuivi par la collectivité consiste à maîtriser la partie constructible de la parcelle soit environ 5.100 m<sup>2</sup>.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Zonage
Greciette	C 863	10.487	U/NC

Le projet porté doit notamment permettre :

- de concentrer le développement urbain en continuité du bourg existant,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements à prix maîtrisés pour les ménages locaux.

Pour ce faire, la commune de Mendionde nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition de la partie constructible de la parcelle citée ci-dessus à l'amiable.

A l'issue des négociations, le dossier sera présenté à nouveau pour décider de l'acquisition et de ses modalités.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. BETBEDER** précise les objectifs poursuivis par la commune et la démarche engagée. Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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 MENDIONDE ;
  - 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 de BAYONNE, Dossier « RGA, 36 Boulevard du BAB »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 10 du Conseil d'Administration du 14 mars 2012, vous avez validé la demande d'intervention de l'Agglomération Côte Basque Adour pour 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 :

- y 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 ;
- y met en œuvre une politique foncière dynamique sur l'îlot 3 ;

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « BAB Romagny ».

L'ensemble :

- est composé de 3 immeubles :
  - o l'immeuble 1, situé 9 rue Sauveur Narbais, comprend 4 logements et un local commercial/bureau. Le tout est occupé ;
  - o l'immeuble 2, situé 12 av. Dubrocq, comprend un magasin de peintures et ses annexes (bureaux et commodités), occupé par la société Zolpan ;
  - o l'immeuble 3, situé également au 12 av. Dubrocq, comprend 4 locaux commerciaux et/ou tertiaires, occupés.
- est cadastré section BM n° 238, 239, 240 et 241 d'une surface cadastrale totale de 4.388 m<sup>2</sup>, est propriété de la SCI Romagny ;
- est inclus dans :
  - o le périmètre d'un droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération communautaire du 31/03/2004 ;
  - o le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé dite de Rive Gauche Adour instaurée par l'arrêté préfectoral n° 2011241-0002 du 25 août 2011 portant création de la ZAD « Tête de Pont - Rive Gauche Adour » à Bayonne ;
  - o dans le périmètre de l'îlot 3 défini comme secteur d'intervention foncière.

Les négociations ont été ouvertes depuis plusieurs mois déjà et de nombreux échanges et entrevues ont eu lieu entre le représentant de la SCI et nos services.

A titre d'information complémentaire, nous vous précisons que la dernière offre que nous avons notifiée au représentant de la SCI a été faite par LRAR du 14/08/2013 pour un montant de 2.000.000,00 €, ce dernier nous répliquant par courrier adressé par voie électronique d'une proposition de cession au prix de 2.912.350,00 €.

Contre toute attente et alors que les négociations se poursuivent, le gérant de la SCI par l'intermédiaire de son mandataire, Me MARTY - notaire à Pau, a notifié à la Ville de Bayonne, qui l'a reçue le 02 juil. 2014, une déclaration d'intention d'aliéner faisant état d'une vente de l'intégralité de sa propriété au prix de 4.300.000,00 € majoré de 309.600,00 € TTC de frais d'agence.

En application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, avis a été demandé au Domaines sur la DIA. Cet avis nous a été restitué en date du 26 août 2014 (avis n° 2014 - 102 V 0674).

---

A la vue dudit avis, Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a exercé son droit de préemption délégué au prix de 1.960.000,00 € montant de la commission d'agence en sus, sous réserve notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat, par arrêté n°2014-11-P du 27 août 2014 transmis aux services du contrôle de légalité de Bayonne le 28 août 2014.

L'arrêté a été notifié à cette même date par LRAR à Me MARTY (notaire du vendeur) et la Mr Christoph VON PLATEN (acquéreur).

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ». Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner le propriétaire à ce dossier.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- accepter la demande d'intervention formulée par l'Agglomération Côte Basque Adour ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, à saisir Mr le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la CDC ;
- autoriser Mr le Directeur, en cas d'irrégularité du mandat de l'agent immobilier, à contester le paiement de la commission d'agence et éventuellement saisir les tribunaux aux fins de contestation de ladite commission ;
  
- autoriser le Directeur à signer tous les documents nécessaires à l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées, dans la mesure où le vendeur accepte l'offre qui leur a été transmise et que l'acte peut être régulièrement formalisé.

**M. 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 l'Agglomération Côte Basque Adour;**
  - **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 BIRIATOU, Dossier « Maison des religieuses »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable un bien bâti situé en centre bourg.

La commune souhaite s'inscrire dans une politique de dynamisation de son centre bourg, avec notamment la transformation récente de l'ancien presbytère (contigu des biens objets de la demande) en logement social.

La commune sollicite l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur la parcelle mentionnée ci-dessous.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )
Maison Placaldia	AE 31	232

Le projet porté doit notamment permettre :

- de maîtriser le bâti situé en centre bourg,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de services aux habitants de la commune.

Pour ce faire, la commune de BIRIATOU nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition la parcelle citée ci-dessus à l'amiable.

A l'issue des négociations, le dossier sera présenté à nouveau pour décider de l'acquisition et de ses modalités.

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. HIRIART** précise les objectifs poursuivis par la commune, notamment de conforter la maîtrise publique des bâtis en centre bourg.

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 BIRIATOU ;
  - 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, Dossier « Rue d'Arrousets, propriété ASF ».**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception d'une DIA par la mairie de BAYONNE, transmise par Me ROBIN-DEVINE (notaire à ROQUEMAURE), le 07 mai 2014, concernant la vente par les Autoroute de Sud de la France (ASF) d'un bien occupé, situé 12 rue d'Arrousets à BAYONNE, cadastré AP n° 560 - 600 - 601 et 604 d'une superficie au sol de 1.226 m<sup>2</sup> pour un prix de 145.500,00 €, Mr le Président de l'Agglomération Côte Basque Adour délèguait son droit de préemption urbain à l'EPFL Pays-Basque, à la demande de la Ville de BAYONNE, et lui demandait d'intervenir au prix. La DIA était transmise aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme.

**Détails du bien soumis à la vente :**

Commune	BAYONNE
Adresse du(des) bien(s)	12 rue d'Arrousets
Section Cadastre et Superficie	AP n° 560-600-601 et 604 (1.226 m <sup>2</sup> )
Situation au POS ou PLU	Zone UC du PLU de Bayonne <u>ER n° 147</u> : élargissement de l'autoroute A63
Caractéristique physique	Construction à usage d'habitation, sur deux niveaux, avec un garage attenant.
Nature du(des) Bien(s) - usage	Sol
Occupation	Bien occupé par Mr Roland RAMIREZ (acquéreur notifié)

Dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée et à la vue dudit avis (avis n°2014 - 102 V 0460 du 01 juil. 2014), Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque exerçait son droit de préemption délégué au prix, à savoir 145.500,00 €, par arrêté n°2014-09-P du 01 juil. 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 02 juil. 2014.

La préemption était motivée par les projets suivants :

- réflexion en cours menée par l'Agglomération sur la trame verte et bleue ;
- maîtrise des terrains constituant un secteur naturel stratégique à sanctuariser pour des raisons environnementales (réservoir de biodiversité), situé à l'est de l'autoroute, au droit du Grand Basque, entre l'Adour et la rue d'Arrousets. La propriété objet de la préemption constitue un verrou, stratégique à cet égard. Elle contrôle l'accès à un vaste secteur naturel qui se prolonge vers l'Adour au Sud.

Ledit arrêté a été :

- notifié en date du 03 jul. 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître ROBIN-DEVINE, mandataire du vendeur (reçue le 04 juil. 2014) ;

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les six mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme.

**Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays-Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 01 juil. 2014.**

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise d'un secteur naturel à sanctuariser pour des raisons environnementales (réservoir de biodiversité), situé à l'est de

l'autoroute, au droit du Grand Basque, entre l'Adour et la rue d'Arrousets, l' Agglomération Côte Basque Adour 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 Côte Basque Adour, sera réalisé :

- sur une période de **12 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**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.**

## **11./ Décision d'Acquisition, commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, Dossier « ER 32 et 33 »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 13 septembre 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, des immeubles non bâtis situés au quartier d'Ibarron, appartenant à la Société BOUYGUES Immobilier.

Pour rappel, la Société BOUYGUES Immobilier est propriétaire de terrains sur lesquels elle réalise un programme de 147 logements en deux tranches :

- Ibarola : 51 logements
- Bilanoa : 96 logements.

Cette opération répond aux objectifs de mixité sociale avec la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux par l'Office 64 de l'Habitat.

Sur ces terrains, des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU (n° 32 et 33), en vue de permettre la réalisation d'équipements publics dont l'affectation précise reste à définir, mais rendus à l'avenir nécessaires par l'accroissement de la population.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec la Société BOUYGUES Immobilier concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

---

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>BOUYGUES Immobilier</b>	lbarron	Pré	AC n° 302 et AC n° 313	9223	336.363,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 - 495V916 dûment établie par le service des Domaines.

Le bien est vendu libre de toute occupation. Le transfert de propriété sera effectif à la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour.

Précision faite que le vendeur est assujetti à la TVA, que les biens vendus sont du terrain à bâtir, alors la présente cession entrera dans le champ d'application de la valeur ajoutée. La valeur globale d'acquisition est donc de 336.363,00 € TVA sur marge incluse.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant à la commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle, la mise en œuvre du projet de la commune de construction de un ou plusieurs équipements publics, 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 de Saint-Pée-Sur-Nivelle, sera réalisé avec un remboursement à **8 ans avec remboursement par annuités constantes**.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- acquérir pour le compte de Saint Pée sur Nivelle, 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, commune de SAINT-PIED-DE-PORT, dossier « Larreko Eyheraldia »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du 06 décembre 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption, des immeubles non bâtis situés dans un endroit stratégique, en proximité immédiate du lycée de Navarre et du cimetière, au quartier Larreko Eyheraldia, appartenant à Monsieur Gratien PAULERENA.

**Pour rappel, le projet poursuivi par la commune est la réalisation d'équipements publics rendue nécessaire par l'accroissement de la population ces dernières années, et le besoin pour la collectivité de se constituer des réserves foncières compte tenu de la faible superficie de son territoire.**

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
Mr G. PAULERENA	Larreko Eyheraldia	Terre	A n° 924-1222p-1223-1226-1497-1551p-1552p-1553-1554-1555-1556	17.712	400.000,00 €

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

Les biens devront faire l'objet d'un document d'arpentage avant la réalisation de l'acte authentique.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 485 V 1142 dûment établie par le service des Domaines.

Le bien est vendu libre de toute occupation. Le transfert de propriété sera effectif à la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant à la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, la mise en œuvre de son projet une de construction de un ou plusieurs équipements publics, 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 de Saint-Jean-Pied-de-Port, sera réalisé avec un remboursement à **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

---

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- acquérir pour le compte de la commune de St Jean Pied de Port 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.

### **13. Décision d'Acquisition, commune de SAINT-PIERRE d'IRUBE, Dossier « St Macary »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 11 juillet 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de Saint-Pierre-D'irube, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption, des parcelles bâties et non bâties situées dans le centre bourg de la commune.

Pour rappel, 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.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
Suc. St Macary	La Place	Sol et Prés	AC n°33-34-87-89 et 96	143.325	896.000,00 €

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

Les biens devront faire l'objet d'un document d'arpentage avant la réalisation de l'acte authentique.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 496V0696 dûment établie par le service des Domaines.

Le bien est vendu libre de toute occupation. Le transfert de propriété sera effectif à la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant à la commune de Saint-Pierre-D'irube, la mise en œuvre 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 la commune de Saint-Pierre-D'irube, sera réalisé avec un remboursement à 12 ans avec remboursement par annuités constantes.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. LARROQUE** précise les objectifs poursuivis par la commune, notamment de créer un centre bourg à SAINT-PIERRE D'IRUBE. Il indique que le reste du secteur identifié fera l'objet d'une veille dynamique pour assurer à terme, la maîtrise publique de l'ensemble du secteur.

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

- acquérir pour le compte de la commune de ST PIERRE D'IRUBE, 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 ;
  - o autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

\*\_\*\_\*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 11h30.**

**LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :**

**VENDREDI 07 NOVEMBRE 2014 à 9H00**