

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 mai 2014

# PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 27 mai à 09 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à la Grande Caserne de la Nive (salle Bakia) à BAYONNE (64), sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents :

MMES BISAUTA, THEBAUD, BEHOTEGUY, LEICIAGUECAHAR,  
MM. LAFITE, HIRIGOYEN, LARROQUE, JOCOU, DONAPETRY, BUSSIRON, ARRABIT, IDIART A.,  
LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCHEBEST, MANDAGARAN, GOYHENECHÉ,  
MARTIN, MAITIA,

Pouvoirs :

Mr. LAFLAQUIERE a donné pouvoir à Mme BISAUTA ;  
Mr. BERARD a donné pouvoir à Mr LAFITE ;

Excusés :

MMES. MIALOCO, GUENARD et MM. GONZALEZ, OLIVE, HIRIART, IBARLUCIA, ETCHEMENDY R.,  
POURRILLOU, IRIART, IRIGOIN, ECHEVERRIA,

Assistaient également :

M. DUHALDE - Suppléant de M. DONAPETRY,  
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.

M. JOCOU a été désigné secrétaire de séance.

---

## 1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 16.05.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 mai 2014 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 2/. Examen et vote du compte administratif 2013

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il est proposé au Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Michel ETCHEBEST, 3<sup>ème</sup> Vice-président, Monsieur HIRIGOYEN étant absent pour le vote conformément à l'article L2012.31 du CGCT, de voter le Compte Administratif de l'exercice 2013 et arrêter ainsi les comptes :

### Investissement

Dépenses	Prévus :	33 757 276,87 €
	Réalisé :	14 427 713,56 €
	Reste à réaliser :	0,00 €

Recettes	Prévus :	33 757 276,87 €
	Réalisé :	20 880 354,99 €
	Reste à réaliser :	0,00 €

### Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	28 870 683,03 €
	Réalisé :	13 441 298,50 €
	Reste à réaliser :	0,00 €

Recettes	Prévus :	28 870 683,03 €
	Réalisé :	15 298 393,52 €
	Reste à réaliser :	0,00 €

### Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	+ 1 857 095,02 €
Fonctionnement :	+ 6 452 641,43 €
Résultat global :	+ 8 309 736,45 €

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr ETCHEBEST, Président de la séance, propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2013.

---

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

- voter et arrêter le compte administratif 2013 tels que présentés ci dessus.

\*\_\*\_\*

### 3/. Examen et vote du compte de gestion 2013

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par le Comptable M. Claude Yaouanc, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	EXCÉDENT	+ 5 226 364,56 €
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ <u>6 211 934,05 €</u>
TOTAL DES SECTIONS :			+ 11 438 298,61 €

M. PORTIER commente le rapport.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :

- Approuve à l'unanimité le compte de gestion 2013, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.

\*\_\*\_\*

### 4/. Affectation des résultats 2013

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur HIRIGOYEN, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2013 avec comme président de séance Monsieur Michel ETCHEBEST 3ème Vice-président de l'EPFL Pays-Basque, par délibération n°1 lors de cette séance.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2013

---

CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	+ 1 857 095,02 €
- un excédent reporté de 2012 :	+ 4 354 839,03 €
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 6 211 934,05 €
- un excédent d'investissement de :	+ 6 452 641,43 €
- un déficit des restes à réaliser de :	0,00 €
- un déficit reporté de 2012:	- 1 226 276,87 €
Soit un excédent de financement de :	+ 5 226 364,56 €

M. PORTIER commente le rapport.

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

- à l'unanimité d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2013 comme suit :

RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002) : EXCÉDENT + 6 211 934,05 €

RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT + 5 226 364,56 €

\*\_\*\_\*

## 5/. Budget supplémentaire 2014 : Affectation des Résultats 2013

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2014 le résultat budgétaire de 2013, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	4.239.500,00 €	6.211.934,05 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	16.189.000,00 €	6.211.934,05 €	22.400.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	0,00 €	634.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	0,00 €	210.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0,00 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0,00 €	850.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>22.222.500,00 €</b>	<b>12.423.868,10 €</b>	<b>34.646.368,10 €</b>

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	6.211.934,05 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	15.500.000,00 €	6.211.934,05 €	21.711.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	0,00 €	700.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0,00 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0,00 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0,00 €	31.500,00 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>22.222.500,00 €</b>	<b>12.423.868,10 €</b>	<b>34.646.368,10 €</b>

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	15.500.000,00 €	6.211.934,05 €	21.711.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0,00 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0,00 €	70.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>24.191.000,00 €</b>	<b>6.211.934,05 €</b>	<b>30.402.934,05 €</b>
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	5.226.364,56 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	4.239.500,00 €	6.211.934,05 €	10.451.434,05 €
10	Dotation fonds divers réserves	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	18.741.000,00 €	- 5.226.364,56 €	13.514.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	0,00 €	210.500,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>24.191.000,00 €</b>	<b>6.211.934,05 €</b>	<b>30.402.934,05 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 65.049.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 30.402.934,05 €.

M PORTIER commente le rapport

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

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

- valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2014 de l'EPFL Pays-Basque.

\*\_\*\_\*

## 6/. FINANCES : Indemnité de conseil au Trésorier Municipal

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La loi du 2 mars 1982 et l'arrêté interministériel du 16 décembre 1983 ont instauré une indemnité de conseil et d'assistance au bénéfice des comptables publics, en contrepartie de la prestation de conseil en matière budgétaire, financière et comptable qu'ils peuvent apporter aux collectivités locales et aux établissements publics. Le principe de cette indemnité doit être voté après chaque renouvellement de conseil d'administration ou lors de la nomination d'un nouveau Trésorier municipal.

Cette indemnité est calculée par référence à la moyenne annuelle des dépenses réelles des sections d'investissement et de fonctionnement des trois derniers exercices clos, à l'exception des virements entre budgets.

Compte tenu des conseils apportés régulièrement par le Trésorier municipal, le Président demande aux membres du Conseil d'Administration d'approuver le versement de cette indemnité, à taux plein, à M. Claude YAOUANC.

M. PORTIER commente le rapport.

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

- valider le versement de cette indemnité à taux plein à M. Claude YAOUANC, Trésorier municipal pour la durée du mandat d'exercice du présent Conseil d'Administration.

\*\_\*\_\*

## 7/. Approbation du Règlement Intérieur

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Conformément à l'Article 13 des statuts de l'EPFL Pays Basque, le Conseil d'Administration doit approuver son Règlement Intérieur.

Avant la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ce document définissait le mode de fonctionnement de la structure ainsi que ses modalités d'intervention.

---

Depuis, les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque, auparavant contenues dans le Règlement Intérieur de la structure, doivent aujourd'hui faire l'objet d'un document à part, afin d'être intégrées dans le P.P.I. de l'EPFL Pays Basque.

**De fait, dans le but de prendre en considération ces nouvelles dispositions législatives, un nouveau Règlement Intérieur à été rédigé.**

Celui à aujourd'hui pour fonction de préciser le fonctionnement de l'EPFL Pays Basque et de ses Assemblées (AG-CA et Bureau...).

Le Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque, ainsi créé est joint en annexe et mis au débat.

M. PORTIER commente le rapport.

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

- approuver le Règlement Intérieur ci-après.
-

**R**églément  
**I**ntérieur  
**EPFL P**ays **B**asque



**Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

Adopté par le Conseil d'Administration en date du 26 Mai 2014 :

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-9 ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2005-3359 du 21 décembre 2005, portant création de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;
- Vu les statuts de l'EPFL Pays Basque, modifiés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2012.

# Sommaire

## Article 1

### Le Conseil d'Administration

- Art. 1.1 - Périodicité des séances
- Art. 1.2 - Convocation
- Art. 1.3 - Lieu des séances
- Art. 1.4 - Ordre du jour des séances
- Art. 1.5 - Procurations
- Art. 1.6 - Quorum
- Art. 1.7 - Présidence et secrétariat des séances
- Art. 1.8 - Le vote
- Art. 1.9 - Diffusion des documents relatifs aux séances

## Article 2

### Le Bureau

- Art. 2.1 - Périodicité des séances
- Art. 2.2 - Convocation
- Art. 2.3 - Lieu des séances
- Art. 2.4 - Ordre du jour des séances

## Article 3

### L'Assemblée Générale

- Art. 3.1 - Périodicité des séances
- Art. 3.2 - Convocation
- Art. 3.3 - Lieu des séances
- Art. 3.4 - Ordre du jour des séances
- Art. 3.5 - Procurations
- Art. 3.6 - Quorum
- Art. 3.7 - Présidence et secrétariat des séances
- Art. 3.8 - Le vote
- Art. 3.9 - Diffusion des documents relatifs aux séances

## **Article 4**

### **Assistance diverse**

Art. 4.1 : Commissions thématiques, ad hoc ou de secteur

Art. 4.2 : Assistance de la part ou auprès d'organismes compétents

## **Article 5**

### **Modification du règlement intérieur**

# ARTICLE 1

## Le Conseil d'Administration

### Article 1.1 - Périodicité des séances

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an.

### Article 1.2 - Convocation

Toute convocation est faite par le président.

Elle est adressée aux conseillers (titulaires et suppléants) par voie électronique pour ceux qui l'auront valablement accepté, par écrit pour les autres et à leur domicile (ou à l'adresse de leur choix expressément précisée), cinq jours francs au moins avant celui de la réunion.

Une note explicative de synthèse sur les questions soumises à délibération est adressée aux conseillers avec la convocation.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le président, sans pouvoir toutefois être inférieur à un jour franc.

### Article 1.3 - Lieu des séances

Il est précisé sur la convocation.

Le conseil d'administration est habituellement convoqué au siège de l'EPFL Pays Basque, 2 allée des Platanes - BP 50511 - 64105 BAYONNE Cedex.

### Article 1.4 - Ordre du jour des séances

L'ordre du jour est établi par le président.

Il est communiqué aux membres du conseil d'administration (titulaires et suppléants) avec la convocation.

### Article 1.5 - Procurations

Un administrateur empêché à une séance peut :

- soit se faire remplacer par un suppléant représentant son EPCI,
- soit donner à un administrateur de son choix, pouvoir écrit de voter en son nom,

Un même administrateur ne peut être porteur que d'un seul pouvoir.

## Article 1.6 - Quorum

Le Conseil d'Administration délibère valablement lorsque la majorité des membres, titulaires ou suppléants, est présente ou représentée.

Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacune des affaires soumises à délibération.

Si, après une première convocation régulièrement faite, le quorum n'est pas atteint, les délibérations prises après une seconde convocation du conseil à trois jours au moins d'intervalle sont valables quel que soit le nombre des membres présents.

## Article 1.7 - Présidence et secrétariat des séances

### Présidence des séances :

Le président de l'EPFL Pays-Basque préside les séances du conseil d'administration.

Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents dans leur ordre d'élection.

### Secrétariat des séances :

Au début de chaque séance, le conseil d'administration élit, sur proposition du président, un de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le secrétaire de séance assiste le président pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs, la constatation des votes, le dépouillement des scrutins.

## Article 1.8 - Le vote

### Procédure de vote :

Lorsque les projets de délibération sont mis aux voix, il est procédé au vote à main levée.

Il est voté au scrutin secret toutes les fois qu'un tiers des votants présents le réclame ou s'il s'agit de procéder à une désignation ou une représentation, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

### Calcul de la majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés, y compris, le cas échéant, les votes par procuration.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des absents, ni des bulletins blancs, ni des bulletins nuls.

En cas de partage, sauf dans le cas de scrutin secret, la voie du président est prépondérante.

### Majorités particulières :

Aux termes des statuts de l'EPFL Pays-Basque, certaines décisions doivent être prises à la majorité des 2/3 des droits de votes présents ou représentés :

- L'approbation du programme pluriannuel d'intervention (PPI)
- L'état prévisionnel des recettes et dépenses
- La modification des statuts

### Vote séparé :

Lorsque le dispositif d'une délibération porte sur plusieurs éléments distincts, un conseiller peut demander un vote séparé.

## Article 1.9 - Diffusion des documents relatifs à la séance

Chaque séance du Conseil d'Administration donne lieu à un compte rendu comportant le relevé des décisions ainsi que le résultat des votes.

Ce compte rendu est soumis pour approbation au conseil d'administration au début de la séance suivante. Il est diffusé à chaque administrateur.

# ARTICLE 2

## Le Bureau

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'EPFL Pays-Basque 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.
- Le président et les vice-présidents du conseil d'administration sont de droit membres du bureau.

Le bureau est présidé et convoqué par le président du conseil d'administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats. Il règle les affaires qui lui sont confiées par le conseil d'administration et participe à la préparation et à la mise en œuvre de l'ensemble des décisions du conseil d'administration. Il rend compte de son activité au conseil d'administration.

### Article 2.1 - Périodicité des séances

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an.

### Article 2.2 - Convocation

Toute convocation est faite par le président.

Elle est adressée aux membres du bureau par voie électronique, cinq jours francs au moins avant celui de la réunion.

### Article 2.3 - Lieu des séances

Il est précisé sur la convocation.

Le bureau est habituellement convoqué au siège de l'EPFL Pays Basque, 2 allée des Platanes - BP 50511 - 64105 BAYONNE Cedex.

### Article 2.4 - Ordre du jour des séances

L'ordre du jour est établi par le président.

Il est communiqué aux membres du bureau avec la convocation.

# ARTICLE 3

## L'Assemblée Générale

### Article 3.1 - Périodicité des séances

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an.

### Article 3.2 - Convocation

Toute convocation est faite par le président.

Elle est adressée aux conseillers (titulaires et suppléants) par voie électronique pour ceux qui l'auront valablement accepté, par écrit pour les autres et à leur domicile (ou à l'adresse de leur choix expressément précisée), cinq jours francs au moins avant celui de la réunion.

Une note explicative de synthèse sur les questions soumises à délibération est adressée aux délégués avec la convocation.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le président, sans pouvoir toutefois être inférieur à un jour franc.

### Article 3.3 - Lieu des séances

Il est précisé sur la convocation.

L'assemblée générale est habituellement convoquée au siège de l'EPFL Pays-Basque, 2 allée des Platanes BP 50511 64105 BAYONNE Cedex.

Sur proposition du président, elle pourra être délocalisée dans une commune membre de l'EPFL Pays-Basque.

### Article 3.4 - Ordre du jour des séances

L'ordre du jour est établi par le président.

Il est communiqué aux délégués titulaires et suppléants avec la convocation.

### Article 3.5 - Procurations

Un délégué titulaire empêché à une séance peut :

- soit se faire remplacer par un suppléant représentant son EPCI,
- soit donner à un délégué de son choix, pouvoir écrit de voter en son nom,

Un même délégué ne peut être porteur que d'un seul mandat.

## Article 3.6 - Quorum

L'Assemblée Générale délibère valablement lorsque la majorité des membres, titulaires ou suppléants, est présente ou représentée.

Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacune des affaires soumises à délibération.

Si, après une première convocation régulièrement faite, le quorum n'est pas atteint, les délibérations prises après une seconde convocation du conseil à trois jours au moins d'intervalle sont valables quel que soit le nombre des membres présents.

## Article 3.7 - Présidence et secrétariat des séances

### Présidence des séances :

Le président de l'EPFL Pays-Basque préside les séances de l'Assemblée Générale.

Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents dans leur ordre d'élection.

### Secrétariat des séances :

Au début de chaque séance, l'Assemblée Générale élit, sur proposition du président, un de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le secrétaire de séance assiste le président pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs, la constatation des votes, le dépouillement des scrutins.

## Article 3.8 - Le vote

### Procédure de vote :

Lorsque les projets de délibération sont mis aux voix, il est procédé au vote à main levée.

Il est voté au scrutin secret toutes les fois que un tiers des votants présents le réclame ou qu'il s'agit de procéder à une désignation ou une représentation, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

### Calcul de la majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés, y compris, le cas échéant, les votes par procuration.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des absents, ni des bulletins blancs, ni des bulletins nuls.

En cas de partage, sauf dans le cas de scrutin secret, la voie du président est prépondérante.

### Majorités particulières :

Aux termes des statuts de l'EPFL Pays-Basque et plus précisément de l'article 19, la décision relative à l'adoption d'une modification statutaire (hors articles 7 et 8) doit être prise à la majorité des 2/3 des droits de vote présents ou représentés.

### Vote séparé :

Lorsque le dispositif d'une délibération porte sur plusieurs éléments distincts, un délégué peut demander un vote séparé.

### Article 3.9 - Diffusion des documents relatifs à la séance

Chaque séance de l'Assemblée Générale donne lieu à un compte rendu comportant le relevé des décisions ainsi que le résultat des votes.

Ce compte rendu est soumis pour approbation à l'Assemblée Générale au début de la séance suivante. Il est diffusé à chaque délégué.

# ARTICLE 4

## Assistance diverse

### Article 4.1 - Commissions thématiques, ad hoc ou de secteur

Le Conseil d'Administration et le bureau peuvent prendre l'initiative, chaque fois que de besoin, de constituer des commissions thématiques, ad hoc ou de secteurs, jugées nécessaires dans l'élaboration, le suivi et le bilan des Programmes d'Action Foncière.

### Article 4.2 - Assistance de la part ou auprès d'organismes compétents

L'EPFL Pays Basque peut participer par ses membres, par son directeur ou par son personnel, à des travaux, rencontres, échanges ou assistance auprès d'organismes compétents en matière d'action foncière, d'aménagement et d'urbanisme ou d'action publique.

L'EPFL Pays Basque peut adhérer aux structures et associations œuvrant dans son champ d'intervention et recourir aux prestations et services utiles à l'exercice de son activité.

# ARTICLE 5

## Modification du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du président ou de la majorité des membres du conseil d'administration en exercice.

## 8/. Approbation du Règlement d'Intervention

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) précise au sujet du Programme Pluriannuel d'Intervention :

*« Art. L. 324-2-2. - I. – L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :*

*« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;*

*« 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement. »*

Par conséquent, les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque, auparavant contenues dans le Règlement Intérieur de la structure, doivent aujourd'hui faire l'objet d'un document à part, afin d'être intégrées dans le P.P.I. de l'EPFL Pays Basque.

**De fait, dans le but de prendre en considération ces nouvelles modalités législatives, un Règlement d'Intervention à été rédigé.**

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

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

**M. PORTIER** commente le rapport et rappelle que ce règlement d'intervention est la synthèse et la conclusion de débats tenues par la commission spécifique réunissant des membres, certes peu nombreux, du Conseil d'Administration.

**M. LAFITTE** indique que certaines collectivités disposent de documents d'urbanisme parfois plus contraignants que les règles d'intervention de l'EPFL Pays-Basque ? Il demande s'il ne serait pas utile d'y faire référence dans le règlement d'intervention afin que ces derniers soient opposables aux portages de l'EPFL Pays-Basque.

**M. PORTIER** répond que le règlement d'urbanisme peut tout à fait être amendé et complété et qu'à ce titre, un comité de pilotage du PPI associant un élu et un agent de chaque intercommunalité adhérente à l'EPFL Pays-Basque sera réuni trimestriellement afin de débattre de ces demandes. Il invite par ailleurs chaque intercommunalité à désigner ses représentants (1 élu et 1 agent) et à participer activement à ces réunions.

**Mme BEHOTEGUY** ajoute qu'elle considère qu'il n'est pas du rôle de l'EPFL Pays-Basque de vérifier la compatibilité de la demande et du projet de la collectivité avec les documents d'urbanisme en vigueur car tout d'abord, ces documents sont évolutifs et peuvent être modifiés, révisés ou adaptés au projet porté et qu'ensuite, il revient à l'élu, porteur du projet et qui en est donc le responsable, de vérifier la faisabilité de son projet.

**M. MARTIN** prend la parole pour évoquer l'art. 2.1 qu'il considère comme nécessaire et pose la question de l'intégration dans les modalités d'intervention de l'EPFL Pays-Basque, des orientations et préconisations qui seront introduites dans le nouveau plan départemental de l'habitat qui sera approuvé en fin d'année et qui fléchera les accompagnements notamment financiers de l'Etat, via ses délégataires, aux nouvelles opérations.

**M. PORTIER** rappelle que l'EPFL Pays-Basque doit s'inscrire dans toutes les démarches prescrites et mises en œuvre dans son territoire d'intervention, dont le plan départemental à venir. L'EPFL Pays-Basque accompagne ses membres. Le Conseil d'Administration devra donc prendre connaissance des nouvelles prescriptions qui pourraient émerger du plan départemental et adapter, si nécessaire, le règlement d'intervention. Et s'il rappelle que les

---

équipes techniques n'ont peut être pas assez « fait vivre » et animer l'ancien PPI, le comité de pilotage du PPI est organiser pour cela.

M. ETCHEBEST indique que l'EPFL Pays-Basque ne peut que s'inscrire dans les démarches de planification et de réglementation prescrites et approuvées par ses membres et ajoute qu'à son avis, les débats relatifs à l'évolution et l'adaptation du PPI n'ont pas souffert que du manque d'animation des équipes techniques mais surtout de la faible mobilisation des élus, ce qu'il regrette car les débats y sont intéressants.

M. LAFITTE reprend la parole pour s'interroger sur la règle qui proscrit la concurrence sur le prix, lorsque le terrain est soumis à la vente à des opérateurs par mise en concurrence. Il considère qu'à partir du moment où la collectivité a clairement énoncé ses objectifs et prescriptions au travers d'un cahier des charges qui précisent notamment les obligations de production de logements sociaux, elle peut laisser la concurrence sur le prix ce qui permet à la collectivité de financer ses interventions.

M. PORTIER répond que l'article n'oblige pas la collectivité à revendre le terrain au prix qu'elle a acquitté à l'EPFL Pays-Basque lors de la rétrocession, mais de limiter le prix à la valeur vénale du terrain qu'elle a acquitté éventuellement augmenté des frais qu'elle aurait supportés (travaux de viabilisation, renforcement de réseaux...). Il précise que cette question a longuement été débattue par la commission et que la décision fait suite à des expériences desquelles il apparait que seul l'opérateur-promoteur avait tiré profit de l'intervention de l'EPFL Pays-Basque. Or, il est évident que l'EPFL Pays-Basque n'a pas vocation à servir les intérêts des seuls promoteurs, mais à privilégier ceux de ses membres dans un souci d'apaisement et de moralisation du marché foncier et immobilier.

M. LARROQUE, en réaction à la question posée précédemment, pense que ce débat est l'occasion de se retrouver sur les fondamentaux et rappelle que l'EPFL Pays-Basque a été créé pour lutter contre la spéculation immobilière et permettre de loger un maximum d'habitants notamment au travers du logement social. Il ajoute que l'EPFL Pays-Basque n'est pas une banque. Il rappelle qu'il revient aux élus de travailler en amont leurs projets au risque que l'intervention de l'EPFL Pays-Basque soit difficile et non assurée, et donc sujette à contentieux.

Mme BISAUTA précise que l'Agglomération Côte Basque Adour a formulé un avis favorable au règlement d'intervention rédigé par l'EPFL Pays-Basque et juge nécessaire en effet de la faire vivre au travers du comité de pilotage qui sera mis en place. Elle en appelle à la volonté de ses collègues pour se mobiliser et y participer.

A l'issue du débat, le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

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

- approuver le Règlement d'Intervention ci-après.
-

**R**églement  
d'**I**ntervention  
**EPFL** Pays **B**asque



**Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

Adopté par le Conseil d'Administration en date du 26 Mai 2014 :

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-9 ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2005-3359 du 21 décembre 2005, portant création de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;
- Vu les statuts de l'EPFL Pays Basque, modifiés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2012.

# Sommaire

## Article 1

### Les Programmes d'Action Foncière

#### Art. 1.1 - le contenu des Programmes d'Action Foncière

Art.1.1.1 - Le programme prioritaire

Art. 1.1.2 - Les moyens mis en œuvre

#### Art. 1.2 - la validation

#### Art. 1.3 - le fonctionnement

Art. 1.3.1 - Evolution des Programmes d'Action Foncière

Art. 1.3.2 - Création d'une instance de pilotage du PAF dans chaque EPCI

## Article 2

### Thématiques de l'action de l'EPFL Pays Basque et durées de portage

#### Art. 2.1 - Habitat et mixité sociale

#### Art. 2.2 - Développement économique

#### Art. 2.3 - Constitution de stocks fonciers de long terme

#### Art. 2.4 - Equipements et services publics

#### Art. 2.5 - Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels

## Article 3

### Engagement des acquisitions

#### Art. 3.1 - Demandeur et territoire d'intervention

#### Art. 3.2 - Préalables à l'intervention de l'EPFL Pays-Basque

#### Art. 3.3 - L'organe compétent pour valider l'intervention

#### Art. 3.4 - Spécificités des acquisitions par préemption

#### Art. 3.5 - Spécificités des acquisitions par expropriation

## **Article 4**

### **Le portage foncier**

Art. 4.1 - La Convention de Portage

Art. 4.2 - Suivi du portage

Art. 4.3 - Etat de portage

Art. 4.4 - Conditions financières de portage

Art. 4.4.1 - Définitions

Art. 4.4.2 - Modalités et règlement des échéances

Art. 4.4.3 - Délai de paiement

Art. 4.4.4 - Pénalités de retard

Art. 4.5 - Modalités de gestion des biens propriété de l'EPFL Pays Basque

## **Article 5**

### **Les rétrocessions**

Art. 5.1 - Modalités de mise en œuvre des rétrocessions

Art. 5.1.1 - Ouverture de la procédure

Art. 5.1.2 - Délibérations concordantes

Art. 5.1.3 - Saisine du notaire

Art. 5.2 - Modalités de règlement

Art. 5.2.1 - Définition du prix de rétrocession

Art. 5.2.2 - Le solde de rétrocession

Art. 5.2.3 - Versement et délai

Art. 5.2.4 - Pénalités de retard

Art. 5.2.5 : Renonciation du demandeur

Art.5.3 : Clôture de l'opération

# ARTICLE 1

## Les Programmes d'Action Foncière

*Les Programmes d'Action Foncière sont des conventions d'objectifs partagés entre les EPCI et l'EPFL Pays Basque. Ils ciblent de manière hiérarchisée l'ensemble des sites d'intervention publique sur lesquels les collectivités envisagent à court/moyen terme de solliciter l'EPFL Pays Basque en acquisition. Signés avec chacun des EPCI adhérent, ils constituent le cadre général des interventions de l'EPFL Pays Basque durant la période du Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur.*

### Article 1.1 : le contenu des Programmes d'Action Foncière

#### 1.1.1 - Le programme prioritaire

Le corps principal des Programmes d'Action Foncière est composé par les « fiches projet » qui précisent pour chaque foncier identifié par les collectivités, les caractéristiques générales du secteur, la(les) thématique(s) du PPI à laquelle se rattache l'intervention potentielle et la hiérarchisation du niveau d'intervention.

Ces éléments sont renseignés par les collectivités dans le cadre de l'élaboration des PAF et de leur animation. Ces « fiches projet » constituent le préalable indissociable à toute sollicitation de l'EPFL.

#### 1.1.2 - les moyens mis en œuvre

Les Programmes d'Action Foncière déterminent les moyens mis en œuvre par l'EPFL Pays Basque et les EPCI pour accompagner les collectivités locales dans la construction de leur politique foncière et la mise en œuvre d'actions foncières spécifiques.

### Article 1.2 - La validation

Chaque Programme d'Action Foncière conventionné entre l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale adhérent fait préalablement l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire validant son contenu et autorisant le Président de l'EPCI à signer la convention.

La signature de chaque PAF, par le président de l'EPFL Pays Basque et le Président de l'EPCI concerné, doit être effective dans le courant de l'année de validation du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.

Ces conventions sont intégrées au Programme Pluriannuel d'Intervention en cours de l'EPFL Pays Basque. Elles sont ainsi conclues pour une durée équivalente à celle du Programme Pluriannuel d'Intervention.

## Article 1.3 - Le fonctionnement

### 1.3.1 – Evolution des Programmes d'Action Foncière

Les besoins fonciers exprimés par les collectivités sont amenés à évoluer en fonction de l'avancée de leurs réflexions. Pour accompagner ces évolutions en temps réels, le contenu des PAF peut évoluer à la demande des collectivités pour intégrer de nouveaux sites d'intervention où éventuellement supprimer des sites déjà ciblés.

- Deux modalités sont prévues pour l'ajout d'un site d'intervention :

- Ajout d'un nouveau site d'intervention qui ne remet pas en cause l'équilibre général du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.

Dans ces conditions, la collectivité demandeuse sollicite l'EPCI pour inclure le nouveau site au sein du PAF à travers la fiche de demande d'intégration. Après validation, l'EPCI sollicite par écrit l'EPFL Pays Basque pour l'inclure dans le PAF. La demande motivée est présentée en bureau, compétent pour statuer sur les demandes d'intégration de nouveaux sites.

- Ajout d'un nouveau site d'intervention qui pourrait venir bouleverser l'équilibre général du Programme Pluriannuel d'Intervention.

Dans ces conditions, l'évolution souhaitée du Programme d'Action Foncière est sous-tendue à une négociation entre l'EPCI et l'EPFL Pays Basque en vue de vérifier la capacité de l'EPFL à faire face aux sollicitations identifiées.

- Le retrait d'un site identifié à l'intérieur du Programme d'Action Foncière n'appelle pas de demande de validation. La collectivité demandeuse s'engage néanmoins à informer l'EPCI du retrait.

### 1.3.2 – Création d'une instance de pilotage du PAF dans chaque EPCI

Pour suivre les évolutions des PAF, évaluer ses actions et le cas échéant proposer des pistes d'actions, chaque EPCI s'engage à mettre en place une instance spécifique de pilotage de son Programme d'Action Foncière. Cette instance associe les représentants définis par l'EPCI aux représentants de l'EPFL Pays Basque.

# ARTICLE 2

## Thématiques de l'action de l'EPFL Pays Basque et durées de portage

*L'intervention de l'EPFL Pays Basque, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique est menée d'une part pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques et d'autre part pour réguler durablement les marchés fonciers en limitant les effets spéculatifs liés à l'activité privée.*

*Pour répondre à ce double objectif de développement et de régulation, l'EPFL Pays Basque propose 5 thématiques d'intervention, déclinées dans les articles 2.1 à 2.5 du présent règlement.*

*Pour chacune de ces thématiques des durées de portage sont pré affectées et mises en œuvre selon les principes décrits à l'article 3 du présent Règlement d'Intervention*

*D'une manière générale, la durée de portage est proposée par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale en fonction de critères opérationnels précis portant notamment sur la nature du projet, le contexte réglementaire (adaptation du document d'urbanisme) et la dynamique des marchés locaux.*

### Article 2.1 : habitat et mixité sociale

#### Objectifs :

- Accompagner les politiques favorisant la mixité sociale et notamment l'accès au logement des jeunes ménages, en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation engagées par les collectivités locales (SCOT, PLH, PLU),
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières en privilégiant les opérations réalisées en centres urbains ou en centres bourgs

#### Typologie des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages.**

> *Création de nouveaux quartiers ou réaménagement de quartiers existants avec mixité des fonctions urbaines (habitat, services, équipements, commerces,...) et production de logements sociaux (en accession et en location)*

- **Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve**

> Opérations de construction de logements avec mixité sociale

> Opérations de lotissements communaux avec offre de lots à couts maîtrisés et/ou lots réservés à l'accession sociale ou au locatif social.

- **Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation**

> Réhabilitation de bâti existant permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (accession sociale ou locatif social) avec mixité d'usages possible (services, commerces, professions libérales)

> Baux à réhabilitation dans le cadre d'une convention tripartite liant la collectivité locale, l'EPFL Pays Basque et l'opérateur retenu.

## Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Seront privilégiés les projets recherchant la densification ou l'intensification urbaine s'inscrivant au sein d'une stratégie de rationalisation des consommations foncières et d'utilisation des réseaux existants.
- Le niveau de mixité sociale s'apprécie au cas par cas mais en aucun cas le nombre de logements maîtrisés ne pourra être inférieur à 25% du nombre total de logements.
- En tout état de cause les programmes retenus devront privilégier la production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI.
- Dans le cas des lotissements communaux, la commercialisation des lots à bâtir devra se situer à un niveau inférieur d'au moins 20% à celui des marchés locaux.
- Dans le cas des opérations de réhabilitation, les logements sociaux ne pourront être que soit des logements locatifs conventionnés, de type PLUS PLAI ou bien financés par l'ANAH, soit des logements en accession sociale.
- Par ailleurs , la mise en concurrence d'opérateurs sur des emprises foncières portées par l'EPFL Pays Basque pour la mise en œuvre de projets relevant de cette thématique ne pourra en aucun cas porter sur le prix de cession . Celui devra être fixé préalablement et figurer dans le cahier des charges de consultation.

## Les durées de portage

- Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages :  
**> 4 à 12 ans.**
- Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve :  
**> 4 à 12 ans.**
- Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :  
**> 4 à 20 ans.**

*Prorogation : une prorogation de deux années de portage supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.*

## Article 2.2 : développement économique

### Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois
- Maintenir une activité commerciale dans les zones en déshérence économique
- Participer à la requalification des structures d'accueil et d'hébergement touristiques

### Typologie des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinée à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique .**

> *Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques, à l'exclusion des zones commerciales.*

> *Opérations visant le renouvellement de ZAE existantes (friches, densification foncière)*

- **Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centre bourgs**

- **Opérations sous maîtrise d'ouvrage publique destinées au développement ou à la restructuration d'infrastructures d'accueil touristique**

> *Réhabilitation de patrimoine bâti en vue de la création ou restructuration de gîtes d'hébergement touristique,*

> *Création d'infrastructures d'accueil touristique.*

### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Seront privilégiées les zones d'activité économique d'échelle communautaire, inscrites dans des schémas de programmation spécifiques mis en place par les EPCI.

- Les zones d'activité sous maîtrise d'ouvrage communale devront préalablement obtenir l'aval de la communauté de communes avant sollicitation de l'EPFL Pays Basque.

- Pour la revitalisation des centres bourgs les opérations pourront comporter un volet habitat destiné à l'hébergement du porteur de projet artisanal ou commercial. Compte tenu de l'internalisation généralisée de l'activité de gestion, l'EPFL Pays Basque devra être associé à la désignation du porteur de projet afin de préparer au mieux les conditions d'exercice de son activité et d'occupation des biens concernés.

- Pour la relance et le maintien des activités touristiques, les projets devront relever d'une politique intercommunale s'inscrivant dans une démarche globale.

## Les durées de portage

- Opérations d'aménagement d'ensemble (ZAE existantes ou à créer) :  
**> 4 à 12 ans.**
- Revitalisation des centres bourgs :  
**> 4 à 6 ans.**
- Infrastructures touristiques, d'accueil ou d'hébergement :  
**> 4 à 8 ans.**

*Modification de durée : Une période de deux années de portage supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.*

## **Article 2.3 : constitution de stocks fonciers de long terme**

### Objectifs :

- Réguler les marchés fonciers en constituant d'importants stocks fonciers publics de long terme, dans des secteurs présentant des tensions conséquentes.
- Disposer au terme des durées de portage des emprises foncières permettant la mise en place des politiques publiques de développement à des coûts très maîtrisés
- Impacter le moins possible les ressources des collectivités locales pour la constitution de ces stocks

### Typologie des opérations éligibles :

- Acquisition de fonciers essentiellement non bâtis, sans projet d'affectation opérationnelle à court et moyen termes.

### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Les emprises foncières concernées par cette thématique ne pourront être acquises qu'à la suite de négociations amiables.
- Elle devront se situer très majoritairement dans les secteurs non constructibles des PLU (zones A,N et 2AU) et des cartes communales.
- Toutes les emprises foncières accueillant ou pouvant accueillir une activité agricole feront l'objet d'une convention de mise à disposition entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER, conformément à la convention partenariale liant les 2 structures.

## Les durées de portage

- Les durées de portage proposées pour la constitution de stocks fonciers non affectés sont de **15 ou 20 ans.**

*Les rétrocessions par anticipation ne pourront être autorisées que de manière très exceptionnelle, à l'issue d'une période incompressible de 12 ans.*

## Article 2.4 : équipements et services publics

### Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services liés aux nouveaux besoins générés par la dynamique démographique.
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires en stagnation ou en recul démographique.
- Permettre l'aménagement d'espaces publics requalifiant les centres bourgs.

### Typologie des opérations éligibles :

#### ▪ **Opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics.**

> *Création ou extension de crèches, de maisons de retraite, d'établissements scolaires, de salles polyvalentes, de bâtiments municipaux, de cimetières, d'équipements sportifs, de stations d'épuration*

> *Aménagement d'espaces publics, de parkings publics, de cheminements piétons, de voies de transport (TCSP)*

> *Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage*

### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Seront privilégiées les opérations d'intérêt communautaire.

### Les durées de portage

- Pour l'ensemble des opérations éligibles les durées de portage proposées sont de **4, 6 ou 8 ans**.

*Modification de durée : une période de deux années de portage supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.*

## Article 2.5 : soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels.

### Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux dispositifs et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conseil Général, Conservatoire du Littoral, ...)
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles.
- Répondre aux mesures destinées à compenser l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité fixés par le Grenelle de l'environnement.
- Préserver les espaces naturels remarquables

### Typologie des opérations éligibles :

- D'une manière générale, toutes les opérations pour lesquelles la SAFER préempte sans disposer toutefois de la possibilité réglementaire d'inscrire son intervention dans la durée (au-delà de 5 ans). Il faut une volonté de la collectivité locale pour pérenniser la maîtrise de ces fonciers agricoles et les soustraire aux effets spéculatifs qui contraignent l'installation notamment de jeunes agriculteurs.
- Acquisitions d'emprise foncières situées notamment dans les trames bleues et vertes des SCOT et des PLU.
- Acquisition de terrains pouvant servir de stocks d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en œuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.

### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Les modalités de rétrocession des biens portés, et notamment l'identification des structures chargées de racheter les fonciers au terme des conventions de portage restent à définir.

### Les durées de portage

- Les durées de portage proposées pour la mise en œuvre de cette thématique sont de **10,12, 15 ou 20 ans**.

*En cas d'occupation agricole ou de vocation compensatoire, les emprises foncières ne pourront faire l'objet d'une rétrocession anticipée à la collectivité qu'à la condition que celle-ci s'engage à maintenir ces destinations jusqu'au terme de la durée de portage initialement conventionnée.*

# ARTICLE 3

## Engagement des acquisitions

*En premier lieu, il est nécessaire de rappeler, que l'ensemble des dispositions définies ci-après concerne les interventions préalablement identifiées dans le Programme d'Action Foncière de l'EPCI, dont est membre le demandeur. En effet, seules celles-ci seront prises en considération dans l'objectif d'une intervention de l'EPFL Pays Basque.*

### Article 3.1 : demandeur et territoire d'intervention

Toute opération foncière ou immobilière réalisée sur le territoire constituant l'aire d'intervention de l'EPFL Pays Basque nécessite l'accord des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'intentions engagées sur demande de la commune, le président ou le directeur de l'EPFL Pays Basque informe la commune des mutations en projet. La commune dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou s'opposer aux mutations.

En l'absence de réponse de la part de la commune d'implantation dans un délai de deux mois, à compter de la saisine, son accord est réputé acquis et le conseil d'administration peut statuer.

Les acquisitions foncières ou immobilières qui ne sont donc pas réalisées pour le propre compte de l'EPFL Pays Basque sont réalisées à la demande :

- des collectivités adhérentes à l'EPFL Pays Basque,
- des communes faisant partie des collectivités adhérentes, et avec leur accord.

## Article 3.2 : préalable à l'intervention de l'EPFL Pays Basque

L'intervention de l'EPFL Pays-Basque répond à la réalisation des étapes préalables suivantes :

- Saisine écrite par le demandeur sollicitant l'intervention de l'EPFL Pays Basque ;
- Délibération de la collectivité sollicitant l'intervention de l'EPFL Pays Basque précisant tous les moyens techniques et juridiques lui permettant de mener à bien ses interventions ainsi que la reconnaissance de l'EPFL Pays Basque comme opérateur foncier unique sur le dossier concerné. Cette délibération validera également la durée de portage proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- En complément de la délibération, renvoi de la note d'information préalablement transmise par l'EPFL Pays Basque, pour instruction par les services ;
- Dans le cas d'une intervention au profit d'un EPCI, joindre l'accord écrit de la commune où se situe le bien objet de la demande ;
- Présentation de la demande au conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque par la collectivité qui sollicite l'intervention, comme il sera rappelé à l'art. 3.4 du présent règlement.
- La délibération du Conseil d'Administration, validant l'intervention de l'EPFL Pays Basque, permettra d'engager l'ensemble des démarches et procédures nécessaires pour parvenir aux acquisitions souhaitées ;
- Réalisation des procédures préalables à l'acquisition (négociations...) jusqu'à la signature de la promesse de vente ;
- Validation des conditions d'interventions et du projet de convention pour portage foncier par l'organe délibérant du demandeur ;
- Présentation au conseil d'administration des modalités d'acquisition (vendeur(s) et ayant(s)-droit(s), bien, prix, conditions particulières...) pour validation avant signature.

### Article 3.3 : l'organe compétent pour valider l'intervention

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du programme pluriannuel d'intervention relèvent en dernier ressort de la décision du conseil d'administration qui statue par délibération en fonction des priorités et des capacités d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

Le Conseil d'Administration, compétent pour statuer sur les demandes d'intervention, invitera chaque demandeur à présenter son projet en séance. Lorsque le demandeur est une commune, il s'agira du maire ou de son représentant. Lorsque le demandeur est un EPCI, il s'agira du président ou de son représentant. Après sa présentation, le membre invité se retirera pour permettre au Conseil d'Administration de débattre et prendre une décision.

Si la collectivité demandeuse n'est pas représentée, le Conseil d'Administration restera alors souverain pour décider d'ajourner sa décision et proposer de reporter le dossier au Conseil d'Administration suivant.

### Article 3.4 : spécificités des acquisitions par préemption

Pour ce qui concerne le droit de préemption (urbain ou ZAD) ou le droit de priorité et dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, outre les délégations spécifiques portant sur des biens ayant fait l'objet de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) déposées, l'EPFL Pays Basque peut accepter délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le titulaire du droit et la Commune concernés.

Le maintien de cette délégation sera confirmé chaque année, par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, afin d'en vérifier la pertinence ainsi que la capacité de l'EPFL Pays Basque à faire face aux mutations s'y rapportant.

Pour les procédures de préemption qui n'ont pas été conclues par l'acquisition du bien (annulation par acte judiciaire suite à contentieux, retrait de la vente par le cédant...), la collectivité qui a sollicité l'EPFL Pays Basque et lui a délégué son droit de préemption ou de priorité, s'engage à rembourser à l'EPFL Pays Basque, au constat de la clôture de la procédure, l'ensemble des dépenses qu'il aurait été amené à réaliser (huissier, géomètre, avocat, expert...), sur présentation des factures.

Le Conseil d'Administration donne délégation au Directeur pour l'exercice au nom de l'EPFL Pays Basque du (ou des) droit(s) de préemption ou de priorité délégué(s) par leur titulaire pour un montant qui ne peut dépasser de plus de 10% l'estimation du service des domaines.

Dans ce cadre le Directeur aura capacité à exercer la préemption sur demande d'intervention motivée du délégant, par simple courrier motivé, selon les modalités prévues par l'article L. 324-6 du code de l'urbanisme, sous réserve que la dite demande lui soit transmise (avec copie de la DIA annexée) au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de la DIA en mairie.

### Article 3.5 : spécificités des acquisitions par expropriation

Pour ce qui concerne la mise en œuvre d'une procédure d'acquisition par expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPFL Pays Basque n'engagera la procédure que dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve Foncière ou Simplifiée » (application de l'art. R. 11-3-II du Code de l'expropriation).

L'EPFL Pays Basque étant juridiquement incompétent pour conduire une D.U.P. dite « Projet ». Pour ce type de dossiers, son intervention se limitera donc à la phase concernant l'enquête parcellaire et aux phases en découlant permettant d'aboutir à l'expropriation des biens nécessaires à l'opération objet de la D.U.P.

L'ensemble de ces procédures que l'EPFL Pays Basque met en œuvre, l'engage dans des dépenses et frais notamment de publicités et de constat d'huissier, d'enquête (reprographie des dossiers, indemnisation du commissaire enquêteur...) et le cas échéant de frais judiciaires (avocat...).

Par conséquent, une convention annexe, liant la collectivité et l'EPFL Pays Basque, viendra préciser les modalités d'intervention de ce dernier ainsi que les modalités de prise en charge et de remboursement des frais généraux et communs liés à la procédure.

# ARTICLE 4

## Le portage foncier

### Article 4.1 : convention pour portage foncier

La convention pour portage foncier signée par la collectivité attributaire précise l'ensemble de ces modalités et notamment que l'EPFL Pays Basque demeure le seul et l'unique propriétaire des biens durant l'intégralité de la période de portage et par conséquent qu'il assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire.

Cette convention opérationnelle pour portage foncier, a également pour objet de définir les responsabilités des parties dans le cadre de la gestion de la sécurité des biens et des personnes et de permettre à l'EPFL Pays Basque de bénéficier de toute l'aide nécessaire pour le respect de l'ordre public.

La convention pour portage foncier est signée entre la collectivité attributaire et l'EPFL Pays Basque laquelle engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant au règlement intérieur de l'EPFL Pays Basque, notamment :

- en premier lieu de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un tiers désigné par ses soins et qui doit obligatoirement être une autre collectivité, une autre personne publique, une SEM, un bailleur social ou tout autre aménageur titulaire d'une concession d'aménagement ;
- en second lieu, de respecter l'objet qui a motivé l'intervention de l'EPFL Pays Basque, même une fois les biens rétrocédés au demandeur ou tout tiers lui ayant été substituée.

La signature de la convention pour portage foncier intervient dès que l'EPFL Pays Basque détient la copie de l'acte authentique d'acquisition enregistré aux hypothèques et au plus tard avant le 1er anniversaire de ladite acquisition.

### Article 4.2 : suivi du portage

Chaque année, l'EPFL Pays Basque rencontre la collectivité signataire de la convention pour portage foncier, afin de dresser un bilan d'étape sur le portage : avancement du projet poursuivi, suivi des démarches engagées pour le mettre en œuvre...

Ce bilan est présenté au conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque qui est souverain pour décider de la poursuite du portage jusqu'au terme de la convention.

L'objectif de ce bilan annuel est :

- d'assister la collectivité dans la réalisation de son projet ;
- de veiller au respect de l'application de la convention opérationnelle et de ses conditions.

En effet, en cas de non respect des engagements pris par la collectivité, notamment toute modification du projet ayant motivé l'intervention de l'EPFL Pays Basque ne respectant pas les thématiques de l'action de notre établissement (PPI) et/ou les engagements liés à ces dernières, l'EPFL Pays Basque pourra, après délibération de son Conseil d'Administration :

- Mettre un terme à la convention de portage et par conséquent demander à la collectivité le rachat des biens objets du dit contrat ;
- Appliquer rétroactivement le taux des frais de portage à 3% HT (application du taux de TVA en vigueur à la date de facturation).

Si, au cours du portage, la Collectivité signataire de la Convention pour Portage Foncier, souhaite changer la motivation de l'intervention, elle s'engage au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPFL Pays Basque pour approbation de son Conseil d'Administration en justifiant d'une nouvelle destination conforme au présent règlement d'intervention.

### Article 4.3 : état de portage

Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du règlement intérieur ;
- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Ces états de portage à mi-période et des sorties du patrimoine de l'EPFL Pays Basque à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15 juillet de l'année n, auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier, au plus tard au 1er novembre, d'une éventuelle demande de prorogation, à titre exceptionnel et pour une durée ne pouvant excéder deux années de portage supplémentaires, par l'EPFL Pays Basque, dans le respect des dispositions prévues par le règlement d'intervention.

En l'absence de décision de prorogation, l'EPFL Pays Basque sera en capacité d'inscrire le produit de vente des tènements concernés au projet de budget en cours d'élaboration.

La signature des actes de rétrocession devant intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.

Toute décision d'acquisition nouvelle par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la collectivité garante sera conditionnée par la décision adoptée par l'instance délibérative concernée (collectivité garante ou l'opérateur de son choix qu'elle se sera substituée) d'acquiescer le tènement arrivant au terme de sa période de réserve foncière.

## Article 4.4 : conditions financières de portage

### 4.4.1 - Définitions

- **Le capital porté** : prix d'achat de l'immeuble par l'EPFL Pays Basque, déduction faite des subventions éventuellement perçues au titre de ladite acquisition, et majoré des frais de notaire liés à la signature de l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.
- **Le capital stocké** : correspond au capital porté majoré des frais annexes. C'est ce montant qui sera porté au stock de l'EPFL Pays Basque.
- **Les frais de portage** : résultat de l'application d'un taux, fixé par décision du conseil d'administration, au capital porté et restant dû à l'EPFL Pays Basque. Ils sont facturés annuellement et exigibles à chaque anniversaire de l'acquisition. En cas de rétrocession au cours d'une année entamée de portage, les frais de portage restent intégralement acquis à l'EPFL Pays Basque et seront facturés à la collectivité.
- **Les frais annexes** : ensemble des frais liés et indissociables de l'acquisition des biens par l'EPFL Pays Basque (frais de géomètre en cas de division préalable, de bornage ou d'arpentage, d'huissier, d'avocat, d'agence immobilière ...).
- **Les frais de gestion** : tous les frais liés à la gestion des biens après acquisition et au cours de toute la durée du portage (impôts et taxes, assurances, charges de copropriété, travaux d'entretien ...).
- **Les produits de gestion des biens** : tous les revenus réellement perçus par l'EPFL Pays Basque provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc.... entre la date d'acquisition du bien par l'EPFL Pays Basque et la date de rétrocession à la Collectivité ou son repreneur.

### 4.4.2 - Modalités de règlement des échéances

La Collectivité signataire de la convention pour portage foncier s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens par l'EPFL Pays Basque, et notamment :

a/ Obligatoirement au remboursement à l'EPFL Pays Basque du capital stocké :

- par annuités, à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition, sur la durée qu'elle aura fixée avec l'EPFL Pays Basque dans la convention pour portage foncier, la première annuité remboursement de la totalité des frais annexes;
- exceptionnellement au terme de 4 années, dans le cas où l'EPFL Pays Basque aurait accepté un portage avec remboursement du capital porté au terme de 4 années ;

b/ Obligatoirement au paiement annuel à l'EPFL Pays Basque des frais de portage au taux fixé par le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque, applicable au capital porté restant dû.

Les éléments a/. et b/. sont repris et détaillés en annexe de la convention pour portage foncier. Ils feront l'objet d'un titre de paiement pour le a/ et d'une facture pour le b/.

Etablis annuellement par l'EPFL Pays Basque, chacun des documents pourra comprendre plusieurs articles budgétaires.

#### 4.4.3 - Délais de paiement

L'ensemble des frais facturés annuellement, sera exigible à la date anniversaire de l'acquisition et réglé à l'EPFL Pays Basque dans les 45 jours suivant l'échéance susmentionnée.

#### 4.4.4 - Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement des frais de portage seront appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours suivant la date de l'échéance;
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours suivant la date d'échéance.

### **Article 4.5 : modalités de gestion des biens propriété de l'EPFL Pays Basque**

Pendant toute la durée de portage, hors dispositions particulières, l'EPFL Pays Basque assume toutes les responsabilités et les charges du propriétaire.

Pour les biens bâtis, l'EPFL Pays Basque :

- entreprend la réalisation des travaux de sécurisation et/ou de mise aux normes des diverses installations (électricité, gaz...) en vue d'une gestion locative du bien ;  
*et*
- gère la location du bien (recherche des locataires, rédaction des conventions d'occupation, suivi des loyers...).

Pour les biens non bâtis, l'EPFL Pays Basque :

- fait réaliser les travaux d'entretien (broyage) et de sécurisation si nécessaire (clôture) ;  
*ou*
- met le bien gratuitement à disposition d'un exploitant (convention de mise à disposition temporaire) ;  
*ou*
- délègue la gestion locative à la SAFER (convention).

La Collectivité attributaire et qui a signé la convention pour portage foncier, s'engage :

- à ne pas faire usage des biens sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'EPFL Pays Basque ;
- à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPFL Pays Basque et resteront acquis à l'EPFL Pays Basque ;
- à n'entreprendre aucun aménagement sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL Pays Basque.

Pour ce qui concerne la gestion des biens et sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les tènements mis en réserve foncière peuvent faire l'objet d'une mise à disposition auprès de la collectivité garante ou, en cas de carence, auprès de la commune d'implantation, selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition qui sera annexée à la convention opérationnelle.

L'EPFL Pays Basque, en accord avec la collectivité, ne pourra assumer la maîtrise d'ouvrage de la démolition d'un bien bâti dont il a la propriété que lorsque cette démolition sera justifiée par des causes de salubrité et/ou de sécurité publique (ex : péril imminent, dangerosité de l'ouvrage...) et avec l'accord express du Conseil d'Administration.

En cas d'occupation, l'EPFL Pays Basque perçoit les produits de gestion des biens, dans tout les cas, assume les frais de gestion.



# ARTICLE 5

## Les rétrocessions

### Article 5.1 : modalités de mise en oeuvre des rétrocessions

Les biens acquis par l'EPFL Pays Basque sont normalement rétrocedés à la collectivité attributaire au terme du délai de portage défini dans la convention opérationnelle.

A la demande expresse, par délibération opposable, de la collectivité attributaire, ceux-ci peuvent être rétrocedés (entièrement ou partiellement) avant le terme du délai défini dans la dite convention ou bien faire l'objet, à titre exceptionnel d'une demande de prorogation dudit délai (cf. article 2).

Dans tous les cas de sortie de réserve foncière, la rétrocession doit être effective, avant l'affectation définitive du bien au projet ayant motivé la demande d'intervention, suivant les modalités suivantes :

#### Pour un bien bâti :

- Devant être démoli avant affectation définitive au projet, la rétrocession sera antérieure à la démolition (sauf cas particulier précisé à l'art. 3.3. 4.5 du présent règlement) ;
- Que le demandeur souhaite affecter à son projet, par tranches, alors trois possibilités sont offertes :
  1. Une rétrocession de la totalité des biens concernés dès la 1ère tranche ;
  2. La constitution d'une copropriété aux frais exclusifs du demandeur afin de permettre la rétrocession des lots concomitamment à la mise en oeuvre de chacune des tranches.
  3. Une rétrocession par tranche, suite à la création d'un ensemble immobilier complexe donnant suite à une division en volume du bâti.

#### Pour un bien non-bâti :

- Nécessitant des travaux de viabilisation, la rétrocession sera antérieure au démarrage des travaux. Toutefois une autorisation, permettant à la collectivité d'engager ces travaux avant rétrocession, pourra être consentie par l'EPFL Pays Basque après délibération de la collectivité sollicitant la rétrocession du bien et signature d'une Promesse d'Achat dûment validée par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.
- Que le demandeur souhaite affecter à son projet, par tranches, alors 2 possibilités sont offertes :
  1. Une rétrocession de la totalité des biens concernés dès la 1ère tranche ;
  2. Une rétrocession partielle des biens concernés, au moins équivalente à l'emprise nécessaire à la réalisation de la tranche d'aménagement engagée. Cette rétrocession interviendra après division parcellaire (si nécessaire), délibérations de la collectivité sollicitant la rétrocession du bien, signature d'une Promesse d'Achat dûment validée par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque et, en tout état de cause avant le début des aménagements.

### 5.1.1 - Ouverture de la procédure

Pour un bien arrivant au terme de son portage :

L'EPFL Pays Basque informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession au plus tard le 15 novembre de l'année N-1 de la date du terme du portage, pour les portages contractualisés avec un remboursement du capital stocké à terme, afin que cette dernière puisse inscrire à son futur budget le montant de la dépense correspondante.

Pour une rétrocession par anticipation :

La collectivité, par courrier motivé, sollicite auprès de l'EPFL Pays Basque, la rétrocession partielle ou en totalité du bien.

L'EPFL Pays Basque informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession.

### 5.1.2 - Délibérations concordantes

La collectivité par délibération, accepte et valide le montant de la rétrocession, autorise son représentant à signer l'ensemble des actes liés à cette dernière et notamment la Promesse d'Achat définissant :

- la qualification du/des bien(s),
- le montant de la rétrocession,
- les annuités versées au titre du portage,
- le solde de rétrocession,
- l'assujettissement lié à la qualification du/des bien(s) rétrocédé(s).

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque délibère afin d'autoriser la rétrocession.

### 5.1.3 - Enregistrement de la promesse d'achat

La Promesse d'Achat fera l'objet d'une publication et d'un enregistrement à la conservation des Hypothèques de Bayonne.

### 5.1.4 - Saisine du notaire

L'EPFL Pays Basque saisit le notaire de son choix, prioritairement le notaire étant en charge de la vente du bien lors de son acquisition, pour la rédaction le projet d'acte.

## Article 5.2 : modalités de règlement

### 5.2.1 - Définition du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession correspond au capital stocké ce dernier étant constitué par le prix d'achat de l'immeuble par l'EPFL Pays Basque (valeur vénale) déduction faite des subventions éventuellement perçues au titre dudit immeuble, majoré des frais de notaire liés à l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL Pays Basque ainsi que des frais annexes.

### 5.2.2 - Le solde de rétrocession

Pour une rétrocession en totalité, le solde de rétrocession correspond au prix défini à l'article 4 5.2.1, déduction faite des annuités versées par la collectivité au titre du portage.

Pour une rétrocession partielle, le solde de rétrocession correspond à la valeur définie de l'immeuble, déduction faite du prorata des annuités déjà versées par la collectivité au titre du portage de ce dernier.

$$* \text{ prorata} = \frac{\text{montant de la rétrocession}}{\text{montant du capital stocké}} \times \text{annuités déjà versées}$$

### 5.2.3 - Versement et délai

Le solde de rétrocession correspondant au prix ainsi défini déduction faite des annuités versées par la collectivité au titre du portage.

Le solde de rétrocession, sera exigible et réglée dans les 45 jours suivant la date de signature de l'acte authentique de rétrocession.

### 5.2.4 - Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement du solde de rétrocession, seront appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours susmentionné ;
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours susmentionnés.

### 5.2.5 - Renonciation du demandeur

Si le demandeur décidait de renoncer à l'acquisition des biens objet de la convention pour portage foncier, il serait tenu, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPFL Pays Basque l'ensemble des frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière des dits biens.

Après validation par son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque sera autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix.

- Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont le demandeur reste redevable auprès de l'EPFL Pays Basque..
- Sera également facturé au demandeur, le différentiel entre le capital porté et restant dû, et le montant de la rétrocession effectuée par l'EPFL Pays Basque.

Si ce solde s'avérait être positif celui-ci sera reversé au demandeur, toutefois, si la renonciation du demandeur n'était pas motivé par des éléments indépendant de sa volonté, celui-ci restera acquit à l'EPFL Pays Basque.

### Article 5.3 : cloture de l'opération

Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont la collectivité reste redevable auprès de l'EPFL Pays Basque.

La liquidation de l'ensemble des frais dus par la collectivité à l'EPFL Pays Basque mettra un terme définitif à l'opération.

## 9/. Acquisitions par expropriation AGGLOMERATION - PEM Bayonne Rive Droite - Phase judiciaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour, membre de notre EPFL Pays-Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit de Rive Droite Adour à BAYONNE (64100).

Depuis 2007, notre organisme assiste la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie et sa politique foncières et acquiert des biens immobiliers pour son compte. De nombreux actes ont été signés, mais l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet n'ont pas été acquis.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet, articulé autour de :

- la création d'un pôle d'échange multimodal destiné entre autre à assurer une meilleure :
  - o accessibilité à la gare de Bayonne,
  - o desserte de l'agglomération littorale,
- le renouvellement urbain de ce secteur situé au cœur de l'agglomération,

L'Agglomération Côte Basque Adour a sollicité notre intervention y compris par expropriation.

Dès lors, nous mettons en œuvre les procédures adéquates et permettant d'obtenir l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement sur le secteur dit de Rive Droite Adour sur la commune de Bayonne.

Pour rappel :

- par arrêté n°11-56 du 24 oct. 2011, Mr le Préfet déclarait d'utilité publique « l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit Rive Droite Adour sur le territoire de la commune de Bayonne », au profit de l'EPFL Pays-Basque. Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours et est purgé de tout risque contentieux ;
- par arrêté n°14-03 du 20 janv. 2014, Mr le Préfet déclarait cessibles au bénéfice de l'EPFL Pays-Basque, les immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit Rive Droite Adour sur le territoire de la commune de Bayonne. Cet arrêté a été fait l'objet des mesures de publicité collective et notifié à chaque ayant-droit.

Parmi les biens déclarés cessibles, un accord amiable est intervenu entre le propriétaire et l'EPFL Pays-Basque. Cet accord a été validé par notre Conseil d'Administration lors de notre séance du 31 janv. 2014.

Enfin, l'EPFL Pays-Basque a notifié par LRAR du 09 avr. 2014 une offre d'acquisition du seul bien déclaré cessible et non encore acquis. Cette offre a une durée de validité de 30 jours. En synthèse, elle s'établit comme suit :

Propriétaire(s)	Parcelle(s)	Surf. cad. (en m <sup>2</sup> )	Valeur vénale (en €)	Indemnités de remploi (en €)	Offre globale (en €)
Consorts LARREGNESTE	BI 236	46	65.000,00	7.500,00	72.500,00
TOTAL		46	65.000,00	7.500,00	72.500,00

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

Passé le délai de 30 jours susmentionné, en cas de refus ou de non réponse, l'EPFL Pays-Basque lancera la phase judiciaire d'expropriation et plus précisément :

- demandera à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de solliciter de Mr le Juge de l'Expropriation, l'ordonnance d'expropriation envoyant l'EPFL Pays-Basque en propriété de l'ensemble des biens inclus dans le périmètre déclaré d'utilité publique ;
- sollicitera la fixation judiciaire du prix par Mr le Juge de l'Expropriation ;
- procèdera aux formalités de paiement en cas d'accord amiable sous DUP ou d'adhésion à ordonnance, ou à la consignation des indemnités auprès de la CDC en cas d'appel.

Il convient désormais :

- de valider le lancement de la phase judiciaire d'expropriation pour tous les biens qui n'auraient pas fait l'objet d'une transaction par voie amiable ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - o à demander à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de solliciter de Mr le Juge de l'Expropriation, l'ordonnance d'expropriation ;
  - o de solliciter la fixation judiciaire du prix par Mr le Juge de l'Expropriation ;
  - o à ester en justice et éventuellement faire appel de la décision de Mr le Juge de l'Expropriation concernant la fixation des indemnités d'expropriation ;
  - o de procéder au paiement du prix en cas d'accord amiable ;
  - o à procéder au paiement des indemnités d'expropriation en cas de fixation judiciaire du prix, ou à leur consignation en cas de contestation ;
  - o de solliciter si besoin, l'assistance d'un avocat, pour être représenté en cas de recours ;
  - o plus généralement à engager tous moyens, faits et procédures pour mettre en œuvre cette phase judiciaire.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :**

- de valider le lancement de la phase judiciaire d'expropriation pour tous les biens qui n'auraient pas fait l'objet d'une transaction par voie amiable ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - o à demander à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de solliciter de Mr le Juge de l'Expropriation, l'ordonnance d'expropriation ;
  - o à solliciter la fixation judiciaire du prix par Mr le Juge de l'Expropriation ;
  - o à ester en justice et éventuellement faire appel de la décision de Mr le Juge de l'Expropriation concernant la fixation des indemnités d'expropriation ;
  - o à procéder au paiement du prix en cas d'accord amiable ;
  - o à procéder au paiement des indemnités d'expropriation en cas de fixation judiciaire du prix, ou à leur consignation en cas de contestation ;
  - o à solliciter si besoin, l'assistance d'un avocat, pour être représenté en cas de recours ;
  - o à engager tous moyens, faits et procédures pour mettre en œuvre cette phase judiciaire.

## 10/. Acquisitions par expropriation USTARITZ - ZAC de Matzikoenea - Phase judiciaire

La commune d'USTARITZ, membre de notre EPFL Pays-Basque, est maître d'ouvrage d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit de Matzikoenea au quartier d'Arrauntz.

Depuis 2009, notre organisme assiste la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie et sa politique foncières et acquiert des biens immobiliers pour son compte. Un acte a déjà été signé, mais l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de la ZAC n'ont pas été acquis.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet, articulé autour de :

- la constitution d'un espace public fédérateur et la mise en valeur du fronton existant ;
- le développement d'un habitat collectif de type centre-bourg comportant au moins 30% de logements sociaux ;
- la création d'un pôle d'animation commerciale ;
- la mise en place de nouvelles structures viaires de desserte raccordées à la départementale 932 dans le cadre de sa mise à 2x2 voies et de la reconfiguration de l'échangeur dit d'Arrauntz ;

la commune d'USTARITZ a sollicité notre intervention y compris par expropriation.

La commune, maître d'ouvrage mettait en œuvre les procédures adéquates et permettant d'obtenir l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de Matzikoenea.

Pour rappel :

- par arrêté n°2012109-0018 du 18 avr. 2012, Mr le Préfet déclarait d'utilité publique « les travaux d'aménagement de la zone d'aménagement concerté dite ZAC de Matzikoenea et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Ustaritz avec ce projet », au profit de la commune d'USTARITZ. Cet arrêté a fait l'objet d'un recours déposé par devant le Tribunal Administratif de Pau. Par jugement du 17 déc. 2013, ledit Tribunal a rejeté la requête. L'arrêté de DUP est donc désormais purgé de tout risque contentieux ;
- par arrêté n°14-07 du 27 fév. 2014, Mr le Préfet déclarait cessibles au bénéfice de l'EPFL Pays-Basque, les terrains nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone d'aménagement concerté dite ZAC de Matzikoenea sur la commune d'USTARITZ. Cet arrêté a été fait l'objet des mesures de publicité collective et notifié à chaque ayant-droit.

Parmi les biens déclarés cessibles, aucun accord amiable n'est intervenu entre les propriétaires et l'EPFL Pays-Basque.

Enfin, l'EPFL Pays-Basque a notifié par LRAR du 16 mai 2014 des offres d'acquisition des biens déclarés cessibles. Ces offres ont une durée de validité de 30 jours. En synthèse, elles s'établissent comme suit :

Propriétaire(s)	Parcelle(s)	Surf. cad. (en m <sup>2</sup> )	Valeur vénale (en €)	Indemnités de emploi (en €)	Offre globale (en €)
Mme NURY-PEAN	BL n°6, 7, 8, 23 et 24	23.119	450.000,00	46.000,00	496.000,00
Mme MAISTERRENA	BL n°1	7.712	230.000,00	24.000,00	254.000,00
TOTAL		30.831	680.000,00	70.000,00	750.000,00

Passé le délai de 30 jours susmentionné, en cas de refus ou de non réponse, l'EPFL Pays-Basque lancera la phase judiciaire d'expropriation et plus précisément :

- demandera à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de solliciter de Mr le Juge de l'Expropriation, l'ordonnance d'expropriation envoyant l'EPFL Pays-Basque en propriété de l'ensemble des biens inclus dans le périmètre déclaré d'utilité publique ;
- sollicitera la fixation judiciaire du prix par Mr le Juge de l'Expropriation ;
- procédera aux formalités de paiement en cas d'accord amiable sous DUP ou d'adhésion à ordonnance, ou à la consignation des indemnités auprès de la CDC en cas d'appel.

Il convient désormais :

- de valider le lancement de la phase judiciaire d'expropriation pour tous les biens qui n'auraient pas fait l'objet d'une transaction par voie amiable ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - o à demander à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de solliciter de Mr le Juge de l'Expropriation, l'ordonnance d'expropriation ;
  - o de solliciter la fixation judiciaire du prix par Mr le Juge de l'Expropriation ;
  - o à ester en justice et éventuellement faire appel de la décision de Mr le Juge de l'Expropriation concernant la fixation des indemnités d'expropriation ;
  - o de procéder au paiement du prix en cas d'accord amiable ;
  - o à procéder au paiement des indemnités d'expropriation en cas de fixation judiciaire du prix, ou à leur consignation en cas de contestation ;
  - o de solliciter si besoin, l'assistance d'un avocat, pour être représenté en cas de recours ;
  - o plus généralement à engager tous moyens, faits et procédures pour mettre en œuvre cette phase judiciaire.

M. FAUT commente le rapport.

M. GOYHENECHÉ ajoute qu'il s'agit d'une opération qui a démarré il y a plus de 30 ans, devenant un véritable serpent de mer dans la commune. Il ajoute qu'avant les élections, cette opération a été l'objet de nombreux débats. Le projet fait l'unanimité mais la manière de le mener, pas forcément. Lorsque l'EPFL Pays-Basque est venu nous rencontrer, nous nouveaux élus, et avons confirmé la continuation des démarches engagées même si nous exprimons quelques bémols sur la manière d'aménager ces surfaces là. Mais le projet lui-même est poursuivi.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :**

- de valider le lancement de la phase judiciaire d'expropriation pour tous les biens qui n'auraient pas fait l'objet d'une transaction par voie amiable ;
  - d'autoriser Mr le Directeur :
    - o à demander à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de solliciter de Mr le Juge de l'Expropriation, l'ordonnance d'expropriation ;
    - o à solliciter la fixation judiciaire du prix par Mr le Juge de l'Expropriation ;
    - o à ester en justice et éventuellement faire appel de la décision de Mr le Juge de l'Expropriation concernant la fixation des indemnités d'expropriation ;
    - o à procéder au paiement du prix en cas d'accord amiable ;
    - o à procéder au paiement des indemnités d'expropriation en cas de fixation judiciaire du prix, ou à leur consignation en cas de contestation ;
    - o à solliciter si besoin, l'assistance d'un avocat, pour être représenté en cas de recours ;
    - o à engager tous moyens, faits et procédures pour mettre en œuvre cette phase judiciaire.
-

## 11/. Clôture sans acquisition Commune de BAYONNE - Dossier « PNROAD ilot 45 - 14 Quai Chaho ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 26 janv. 2011, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différentes ilots d'intervention du PNROAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, il y a celui dit du 14 Quai Chaho, situé dans le périmètre de l'ilot 45.

Lors de notre Conseil d'Administration du 31 janv. 2014, nous vous informions :

- avoir reçu une DIA, transmise par Me LARRERE (notaire à Bayonne) à la mairie de Bayonne le 22 nov. 2013, concernant la vente par Mr et Mme DEBURGGRAEVE à la SARL ATXIKI d'un immeuble divisé en lots, à usage de commerce (lot 1), de réserves (lot 2) et de logements (lots 3 à 10) d'une surface de plancher total estimée à 300m<sup>2</sup>, cadastré section BZ n°0022 d'une surface au sol de 100m<sup>2</sup>, situé 14 Quai Augustin Chaho sur la commune de Bayonne pour un prix de 533.000,00 euros, auxquels s'ajoutent 30.000,00 euros TTC de frais d'agence immobilière.
- avoir transmis ladite DIA pour avis aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme.
- que Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée (avis n°2013-102 V 1234 du 15 janv. 2014 et à la vue dudit avis, avait exercé son droit de préemption urbain « renforcé » en révision de prix, soit la valeur de 405.000,00 € et de 30.000,00 € TTC de frais d'agence, par arrêté n° 2014-01-P du 15 janv. 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 16 janv. 2014.
- que ledit arrêté a été notifié en date du 16 janv. 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception à :
  - o Maître LARRERE, notaire du vendeur (reçu le 20 janv. 2014) ;
  - o la SARL Atxiki, l'acquéreur initial (reçu le 17 janv. 2014).

Par délibération n°7 du même Conseil d'Administration, vous décidiez :

- de prendre acte de la préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- d'autoriser Mr 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 ;
- d'autoriser Mr 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 les vendeurs accepteraient l'offre qui leur a été transmise.

Par courrier LRAR n°1A 092 996 5630 1 du 10 fév. 2014, Me LARRERE, mandataire, informait l'EPFL Pays-Basque, préempteur, que les Consorts DEBURGGRAEVE refusaient le prix proposé et retireraient le bien de la vente, comme il leur en est possible par application de l'art. R. 213-10-c).

Dès lors, je vous propose de prendre acte de ce retrait de la vente par les propriétaires et de ne pas inscrire ce dossier de notre PPI 2009-2014.

A toutes fins utiles, l'EPFL Pays-Basque, par délégation de la commune, ayant valablement exercé son Droit de Préemption, toute aliénation du bien devra faire à nouveau l'objet d'une DIA. Dans ce cas, ce dossier pourrait à nouveau être porté à votre connaissance.

---

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- constater le terme de la procédure de préemption, ouverte par la notification de l'arrêté n°2014-01-P, pris par M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte du retrait de la vente de la propriétaire conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme ;
- mettre un terme à l'intervention par préemption avec offre d'achat telle qu'acceptée par la délibération n°7 du Conseil d'Administration du 31 janvier 2014 ;
- retirer ce dossier du PPI 2009-2014 ;
- poursuivre l'acquisition de l'immeuble, par voie amiable et/ou de préemption par délégation du DPUR, comme décidé par la délibération n°06 du Conseil d'Administration du 26 janvier 2011.

\*\_\*\*

## 12/. Clôture sans acquisition Commune de BAYONNE - Dossier « PNROAD ilot 45 - 14 Quai Chaho-RDC ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 26 janv. 2011, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différents ilots d'intervention du PNROAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, il y a celui dit du 14 Quai Chaho, situé dans le périmètre de l'ilot 45.

Ce jour, nous vous informons :

- avoir reçu une DIA, transmise par Me LARRERE (notaire à Bayonne) à la mairie de Bayonne le 12 fév. 2014, concernant la vente par Mr et Mme DEBURGGRAEVE d'un local du rez-de-chaussée d'un immeuble cadastré section BZ n°0022 d'une surface au sol de 100m<sup>2</sup>, situé 14 Quai Augustin Chaho sur la commune de Bayonne, constituant le lot 1 dudit immeuble, à usage de commerce, occupé par bail commercial par la société France RESTO 64, d'une surface de plancher total estimée à 40m<sup>2</sup>, pour un prix de 70.000,00 euros.
- avoir transmis ladite DIA pour avis aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme.
- que Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée (avis n°2014-102 V 0200 du 28 fév. 2014 et à la vue dudit avis, avait exercé son droit de préemption urbain « renforcé » en révision de prix, soit la valeur de 38.250,00 €, par arrêté n°2014-07-P du 02 avr. 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 03 avr. 2014.

Ledit arrêté a été notifié en date du 03 avr. 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître LARRERE, notaire du vendeur (reçu le 04 avr. 2014).

Par courrier LRAR du 11 avr. 2014, Me LARRERE, mandataire, informait l'EPFL Pays-Basque, préempteur, que les Consorts DEBURGGRAEVE refusaient le prix proposé et retiraient le bien de la vente, comme il leur en est possible par application de l'art. R. 213-10-c).

Dès lors, je vous propose de prendre acte de ce retrait de la vente par les propriétaires et de ne pas inscrire ce dossier de notre PPI 2009-2014.

---

A toutes fins utiles, l'EPFL Pays-Basque, par délégation de la commune, ayant valablement exercé son Droit de Préemption, toute aliénation du bien devra faire à nouveau l'objet d'une DIA. Dans ce cas, ce dossier pourrait à nouveau être porté à votre connaissance.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- constater le terme de la procédure de préemption, ouverte par la notification de l'arrêté n° 2014-07-P, pris par M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte du retrait de la vente de la propriétaire conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme ;
- retirer ce dossier du PPI 2009-2014 ;
- poursuivre l'acquisition de l'immeuble, par voie amiable et/ou de préemption par délégation du DPUR, comme décidé par la délibération n°06 du Conseil d'Administration du 26 janvier 2011.

\*\_\*\_\*

### 13/. 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 4 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 (2) représente un montant total de 281.750,00 € à ce jour.

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

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose d'approuver cet état de consommation du PPI 2014-2018..

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

- prendre note de l'information présentée.

\*\_\*\_\*

---

**14/. Demande d'intervention commune de BAYONNE - PNRQAD Dossier : « Ilot 38 - 13-15 rue Bourgneuf »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Bayonne, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un immeuble situé 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.

Cet ensemble :

- est composé de 2 immeubles contigus ;
- est cadastré BZ n°150 et 151 (cont. cad. respective : 198m<sup>2</sup> et 235m<sup>2</sup>) ;
- est en mono propriété ;
- comprend :
  - o au bâtiment du 13 :
    - 1 local commercial ;
    - 4 logements (libres d'occupation) ;
  - o Au bâtiment du 15 :
    - 2 locaux commerciaux ;
    - 1 local de stockage et réserve ;
    - 4 logements (dont 1 occupé).

L'état général est :

- moyen pour les logements et les locaux commerciaux du 15 ;
- moyen pour le local commercial et les logements avant du 13 ;
- dégradé pour le logement arrière du 2<sup>ème</sup> étage du 13 ;
- vétuste voir dégradé pour les parties communes des 2 immeubles.

Le logement arrière du 3<sup>ème</sup> étage est démoli suite à un sinistre (incendie).

Il est précisé que l'intégralité des logements est desservie par l'entrée du 13 rue Bourgneuf.

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).

Pour ce faire, la Ville de Bayonne nous demande de procéder à l'acquisition de tout ou partie de l'immeuble nécessaire à la mise en œuvre des travaux.

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...*).

**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 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.

\*\_\*\_\*

**15/. Demande d'intervention commune de BAYONNE - PNRQAD Dossier : « Ilot 12 Nord » - 20 rue Victor Hugo lot n° 8 - Mr TAILLEUR**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués :

- des 46, 48 et 50 rue Victor Hugo ;
- des 20, 22 et 24 rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 3 immeubles formant ces groupes qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent 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.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire d'un lot inclus dans la copropriété dite du 20 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 mars 2014 et enregistrée en date du 07 mars 2014 (bordereau n°2014/354 Case n°9).

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 Louis TAILLEUR	20 rue Victor Hugo	Sol	BY 68	98	13.500,00 €

Lot n°8 : au 3<sup>ème</sup> étage gauche du Bâtiment unique, un appartement, avec porte sur escalier de l'immeuble (sur rue Victor Hugo) d'une superficie globale d'env. 27 m<sup>2</sup> et les 84/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales de la copropriété. Ledit appartement est frappé d'un arrêté préfectoral d'impropre à l'habitation (arrêté du 21 nov. 2011) ;

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 318 dûment établie par le service des Domaines le 14 avr. 2014.

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.

M. 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.

\*\_\*\_\*

## **16/. Demande d'intervention commune de BAYONNE - PNRQAD Dossier : « Ilot 12 Nord » - 22 rue Victor Hugo lot n° 11 - Mr GOUANERE**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués :

- des 46, 48 et 50 rue Victor Hugo ;
- des 20, 22 et 24 rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 3 immeubles formant ces groupes qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent 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.
-

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires d'un lot inclus dans la copropriété dite du 22 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 01 mai 2014 et enregistrée en date du 07 mai 2014 (bordereau n°2014/613 Case n°6).

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 et Mme Pierre GOUANERE	22 rue Victor Hugo	Sol	BY 67	105	11.000,00 €

Lot n°11 : un studio situé à droite de la cage d'escalier, composé d'un séjour, cuisine, cabinet de toilette donnant sur puits de jour, d'une superficie de 22,26 m<sup>2</sup> selon mesurage établi par la SARL EDL le 04/01/1999, avec les 67/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales, et les 82/1000<sup>ème</sup> des charge d'escalier et d'ascenseur.

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.

L'appartement est qualifié d'impropre à l'habitation.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0395 dûment établie par le service 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.

**M. 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.

**17/. Demande d'intervention commune de BAYONNE - PNROAD Dossier : « Ilot 12 Nord » - 24 rue Victor Hugo lot n° 27 - Mr FAGET**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNROAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués :

- des 46, 48 et 50 rue Victor Hugo ;
- des 20, 22 et 24 rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 3 immeubles formant ces groupes qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent 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.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires d'un lot inclus dans la copropriété dite du 24 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 24 mars 2014 et enregistrée en date du 28 mars 2014 (bordereau n°2014/459 Case n°26).

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 et Mme Michel FAGET	24 rue Victor Hugo	Sol	BY 66	105	12.500,00 €

Lot n°27 : au 1<sup>er</sup> étage arrière du bâtiment unique, un appartement avec porte sur escalier de l'immeuble (sur rue Victor Hugo) d'une superficie globale d'env. 27 m<sup>2</sup> et les 89/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales de la copropriété.

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.

L'appartement est qualifié d'impropre à l'habitation.

A titre de précision, il est rappelé que l'EPFL Pays-Basque a déjà acquis les lots 20, 22 et 30 à 33 de l'immeuble par acte notarié du 24 fév. 2014.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 318 dûment établie par le service des Domaines le 14 avr. 2014.

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 PNROAD 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.

M. FAUT 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 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.

\* \_ \* \_ \*

### 18/. Décision d'Acquisition commune de BAYONNE - Ilot MONTALIBET Dossier : « 9 r. Raymond de Martres »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception d'une DIA par la mairie de BAYONNE, transmise par Me LARRERE (notaire à BAYONNE), le 13 janv. 2014, concernant la vente par la SCI ELGARREKIN d'un bien occupé, situé 9B Raymond de Martres à BAYONNE, cadastré BW n°20 d'une superficie au sol de 35m<sup>2</sup> pour un prix de 35.000,00 €, Mr le Président de l'Agglomération Cote Basque Adour délègue 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)	9B av. Raymond de Martres
Section Cadastre et Superficie	BW 20 (35m <sup>2</sup> )
Situation au POS ou PLU	Zone Ube du PLU de Bayonne ER n°160 : élargissement Av. Raymond de Martres pour réalisation de stationnement longitudinal à 14m de plateforme
Caractéristique physique	Parcelle bâtie La construction, d'un seul niveau, à usage de boulangerie-pâtisserie, occupe l'intégralité de la parcelle située au carrefour des rues Raymond de Martres et Léon Moynac
Nature du(des) Bien(s) - usage	Sol
Occupation	Bien occupé par bail commercial à la SARL BEATO

Dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée et à la vue dudit avis (avis n°2014 - 102 V 0089 du 11 fév. 2014), Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque exerçait son droit de préemption délégué au prix, à savoir 35.000,00 €, par arrêté n°2014-03-P du 25 fév. 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 26 fév. 2014.

La préemption était motivée par les projets suivants :

- amélioration des circulations douces et requalification du secteur qui sera fortement impacté par le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ;
- maîtrise des terrains situés Av. Raymond de Martres grevés de l'emplacement réservé n°160 pour « élargissement de l'Av. Raymond de Martres pour réalisation de stationnement longitudinal à 14m de plateforme ».

Ledit arrêté a été :

- notifié en date du 26 fév. 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître LARRERE, mandataire du vendeur (reçue le 27 fév. 2014) ;
- signifié par voie d'huissier le 27 mars 2014 Mr ARRIOL Julien, acquéreur initial.

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 25 fév. 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise foncière d'un immeuble destiné à recevoir des travaux programmés par 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 **12 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- constater l'ouverture de la procédure de préemption par la notification de l'arrêté n°2014-03-P, pris par M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Ville de Bayonne ;
- assurer le portage :
  - o sur une durée de 12 (douze) 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.

\*\_\*\_\*

## **19/. Décision d'Acquisition commune de HALSOU - KARRIKA Dossier : « parcelles AC 78 et ½ AC 80 »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception d'une DIA par la mairie de HALSOU, transmise par Mes GOMEZ et COHELIN-GOMEZ (notaires à HASPARREN), le 20 fév. 2014, concernant la vente par la SARL VIDANVI d'une parcelle et la demi-part d'une autre parcelle, situées au lieu-dit Karrika à HALSOU, cadastrées section AC n°78 et ½ de section AC n°80 d'une superficie totale de 2.153m<sup>2</sup> pour un prix de 10.000,00 €, le Conseil Municipal de HALSOU, par délibération du 10 mars 2014, délègue son droit de préemption urbain à l'EPFL Pays-Basque et lui demandait d'intervenir. 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	HALSOU
Adresse des biens	Karrika
Section Cadastre et Superficie	AC 78 (1.980m <sup>2</sup> ) ½ AC 80 (173m <sup>2</sup> )
Situation au POS ou PLU	Zone UAd du PLU de HALSOU parcelle pour partie inondable parcelle couverte par des espaces verts protégés au titre de l'art. L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
Nature du Bien	AB : terrain à bâtir
Propriétaire Connu	SARL VIDANVI (gérant : Mr MUNSCH Christophe)
Occupation	Bien occupé par le propriétaire, à usage professionnel

Dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée et à la vue dudit avis (avis n°2014 - 255 V 0266 du 02 avril 2014), Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque exerçait son droit de préemption délégué au prix, à savoir 10.000,00 €, par arrêté n°2014-08-P du 08 avril 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 08 avril 2014.

Au regard de la situation de ces parcelles en lisière :

- de la ZAD du « Centre » ;
- du périmètre des acquisitions déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 11 sept. 2013, nécessaires à la réalisation de l'aménagement dit de « Karrika » sur le territoire de la commune de HALSOU ;

la préemption était motivée par la volonté de les intégrer à l'opération d'aménagement (*telle que définie par l'art. L. 300-1 du Code de l'Urbanisme*) du centre-bourg « Karrika » en cours d'étude.

Ledit arrêté a été notifié en date du 10 avril 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception à :\*

- Maîtres GOMEZ et COCHELIN-GOMEZ, mandataires du vendeur (reçue le 18 avril 2014) ;
- La SARL A.A.Z. Construction, acquéreur initial (reçue le 17 avril 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 08 avril 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise foncière d'un immeuble destiné à recevoir des travaux programmés par la Commune de Halsou, 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 8 ans avec remboursement par annuités ;
- au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le capital restant dû.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- constater l'ouverture de la procédure de préemption par la notification de l'arrêté n°2014-08-P, pris par M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de Halsou ;

- 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.

\*\_\*\_\*

## 20/. 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 248m<sup>2</sup>.

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 Mr GILBERT (commerçant), bénéficiaire d'un bail commercial signé par acte sous-seing privé et ayant pris effet le 01 avril 2004 pour une durée de 9 ans, et renouvelé par acte toujours sous-seing privé avec prise d'effet le 01 avril 2012 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 Mr GILBERT (preneur), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 05 mai 2014 et enregistré le 13 mai 2014 (Bordereau n°2014/642 Case n°16) à la somme globale et forfaitaire de 212.285,56 € décomposée comme suit :

- 200.000,00 € représentant la contre partie en valeur du fonds de commerce ;
- 12.285,56 € destinés à l'indemniser des frais divers entraînés par la fermeture du fonds du preneur (*licenciements*).

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 31 août 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 1 mois.

L'indemnité globale ci-dessus mentionnée, a été fixée à la vue de l'estimation n°2014 - 102 L 0426 dûment établie par le service des Domaines.

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

- de l'indemnisation de Mr GILBERT 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.

M. FAUT commente le rapport.

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

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

- indemniser Mr GILBERT pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 34 Allées Marines, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;
- payer des indemnités de licenciements, dues sur justificatifs à produire par Mr GILBERT ;
- 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.

\* \_ \* \_ \*

## **21/. Décision d'Acquisition ACBA - Bayonne Rive Droite Adour Dossier : « 15 quai de Lesseps » Indemnisation pour éviction 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 à usage professionnel (vente d'engrais et de produits phytosanitaires pour les activités agricoles), situé au 15 quai de Lesseps à BAYONNE, cadastré section BI n°245 d'une emprise foncière totale de 430m<sup>2</sup>.

Suite à la promesse de vente consentie par le propriétaire (SARL Etablissements PRADIER) le 05 janv. 2014 et enregistrée le 15 janv. 2014 (Bordereau n°2014/73 Case n°7) moyennant le prix de 192.000,00 € auquel s'ajoutent :

- 20.200,00 € pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 13-46 du Code de l'Expropriation ;
- 13.000,00 € TTC pour remboursement de travaux non amortis ;

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 CLERISSE (notaire à BAYONNE). Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé par la SARL Comptoir Horticole Basco-Landais-Baratzezainen Etxea, bénéficiaire d'un bail commercial signé par acte sous-seing privé le 26 janv. 2012 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 son éviction et à la libération des locaux.

La SARL Comptoir Horticole Basco-Landais-Baratzezainen Etxea étant désireuse de poursuivre son activité, elle a trouvé un site dans lequel elle pouvait réimplanter son

---

activité. Plus précisément, elle a acquis un terrain dans la Zone Industrielle dite de St-Etienne à BAYONNE et y a construit un bâtiment.

Après négociation entre l'EPFL Pays-Basque (qui se substituera au bailleur) et la SARL Comptoir Horticole Basco-Landais-Baratzezainen Etxea (preneur), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu au titre du préjudice causé au titre de la résiliation de son bail commercial sur l'immeuble acquis et au titre du remboursement des frais de déménagement et de réinstallation sur la Z.I. de St-Etienne à BAYONNE. Il a été signé le 05 mai 2014 et enregistré le 09 mai 2014 (Bordereau n°2014/621 Case n°6) à la somme globale et forfaitaire de 68.000,00 € décomposée comme suit :

- 28.200,00 € représentant la contrepartie de la perte de clientèle ;
- 2.800,00 € représentant la contrepartie du trouble commercial lié à l'interruption temporaire d'activités durant le déménagement ;
- 9.500,00 € représentant la contrepartie des frais de déménagement (location de matériel, main d'œuvre...) ;
- 16.250,00 € représentant la contrepartie des frais de communication sur le déménagement et la réinstallation ;
- 11.250,00 € représentant la contrepartie des frais de réinstallation.

Le versement de cette indemnité interviendra en 3 termes :

- 30% soit 20.400,00 € dès signature du protocole définitif d'indemnisation pour éviction ;
- 50% soit 34.000,00 € à la cessation d'activité sur site (fermeture du point de vente pour lancement du déménagement) ;
- 20% soit 13.600,00 € à la remise des clés.

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 15 Quai de Lesseps 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 30 sept. 2014 à 18h00.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- décider de l'indemnisation de la SARL Comptoir Horticole Basco-Landais-Baratzezainen Etxea pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 15 Quai de Lesseps, soit la somme globale et forfaitaire de 68.000,00 €
- d'approuver les conditions et modalités de versement de cette indemnité (par tranches de 30%, 50% et 20% aux termes définis).

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 15 Quai de Lesseps. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- indemniser la SARL Comptoir Horticole Basco-Landais-Baratzezainen Etxea pour éviction et libération des locaux qu'elle occupait au 15 quai de Lesseps, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;
  - approuver les conditions et modalités de versement de cette indemnité (par tranches de 30%, 50% et 20% aux termes définis) ;
  - d'ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité et les frais inhérents à la convention de portage de l'immeuble dit du 15 quai de Lesseps, 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.

\*\_\*\_\*

## 22/. Décision d'Acquisition commune du BOUCAU - ZAD de LA LEBE - Dossier : « Pté Daudignon ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception à la demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme déposée par les Consorts DAUDIGNON et reçue en Mairie du BOUCAU (64) le 21 janvier 2014, concernant la vente d'un immeuble non bâti, non occupé, situé au lieu dit « Allée des Saules », cadastré section AS n°167 d'une surface totale de 3.422 m<sup>2</sup>, sur la Commune du BOUCAU, au prix de 700.000 euros TTC.

Par arrêté n°17/2013 de Madame le Maire de la Commune du BOUCAU, en date du 08 Février 2013, la commune de BOUCAU sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays-Basque et lui déléguait le droit de préemption ZAD (DPZAD). 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	BOUCAU
Adresse des biens	Allée des Saules
Section Cadastre et Superficie	AS 167 (3.422 m <sup>2</sup> )
Situation au POS ou PLU	800 m <sup>2</sup> en zone IIAU et 2.622 m <sup>2</sup> en zone UC. Seule la partie en zone IIAU est concernée par le Droit de Préemption ZAD
Nature du Bien	AB : terrain à bâtir
Propriétaire Connu	Mr Pierre DAUDIGNON et Mme Denise DAUDIGNON
Occupation	Bien libre

Dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée et à la vue dudit avis (avis n°2014 - 140 V 0151 du 06 mars 2014), Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque exerçait son droit de préemption ZAD délégué avec contre-offre de prix, par arrêté n°2014-05-P du 19 mars 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 19 mars 2014.

La contre offre faite au Consorts DAUDIGNON étant de, 16.000 euros pour la partie de parcelle concernée par le Droit de Préemption ZAD, d'une superficie de 800 m<sup>2</sup> situées en zone IIAU et 550.520 euros pour le reste de la parcelle situé en zone UC si les propriétaires en demandaient l'achat.

Ledit arrêté a été notifié, aux vendeurs, en date du 19 mars 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par courrier recommandé avec AR, en date du 04 avril 2014, les Consorts DAUDIGNON nous confirmaient leur accord pour une cession aux conditions proposées, soit 566.520 euros pour la totalité de la parcelle.

Le prix se décomposant ainsi, 16.000 euros pour la partie située en zone IIAU d'une superficie de 800 m<sup>2</sup> et 550.520 euros pour le reste de la parcelle (2.622 m<sup>2</sup>) situé en zone UC.

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 ZAD pris par le Directeur en date du 18 mars 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise foncière d'un immeuble destiné à recevoir des travaux programmés par la Commune de BOUCAU, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

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.

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

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

- constater l'ouverture de la procédure de préemption par la notification de l'arrêté n°2014-05-P, pris par M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune du BOUCAU ;
- assurer le portage :
  - o sur une durée de 12 (douze) 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.

\*\_\*\_\*

### **23/. Décision d'Acquisition ASPB - Saint-Jean-de-Luz - DOSSIER - « Bâtiment ARAL »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception d'une DIA par la mairie de ST JEAN DE LUZ, déposée par Maître Jean-Christophe GAYMARD, Notaire à DAX (40), le 31 janvier 2014 et concernant la vente par la société NAPALI des parcelles cadastrées BZ n°42, BZ n°43, BZ n°44 et BZ n°32 situées Avenue de JALDAY à St-Jean-de-Luz, d'une superficie totale de 14 092 m<sup>2</sup> pour un montant total de 3.350.000,00 € auxquels s'ajoutent 117.250,00 € TTC de commission d'agence immobilière, Monsieur le Maire, par arrêté du 19 mars 2014, délèguait son droit de préemption urbain à l'EPFL Pays-Basque et lui demandait d'intervenir. 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	ST-JEAN-DE-LUZ
Adresse des biens	Avenue de JALDAY
Section Cadastre et Superficie	BZ n°32, 42, 43 et 44 (14.092 m <sup>2</sup> )
Situation au POS ou PLU	Zone UY du PLU de Saint Jean de Luz
Nature du Bien	Bâti à usage de bureaux, ateliers et d'entrepôts
Propriétaire Connu	SAS NAPALI
Occupation	Biens vendus libres

Dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée et à la vue dudit avis (avis n°2014 - 483 V 0211 du 04 mars 2014), Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque exerçait son droit de préemption délégué au prix, à savoir 3.350.000,00 € auxquels s'ajoutent 117.250,00 € TTC de commission d'agence immobilière, par arrêté n°2014-06-P du 21 mars 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 24 mars 2014.

Ledit arrêté a été notifié en date du 24 mars 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Maître GAYMARD Jean-Christophe, mandataire du vendeur (reçue le 26 mars 2014) ;
- La SCI G IMMO ST JEAN DE LUZ, acquéreur initial (reçue le 26 mars 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 21 mars 2014.

Dans le cadre de sa compétence développement économique, l'Agglomération Sud Pays Basque souhaite affirmer sa volonté de favoriser la mise en œuvre d'une politique publique en faveur du développement économique et notamment, d'analyser les potentialités d'aménagement de zones nouvelles dans le cadre des réflexions intercommunales conduites à l'occasion de la révision de son SCOT, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque, par voie de préemption.

M. PORTIER commente le rapport.

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

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

- constater l'ouverture de la procédure de préemption par la notification de l'arrêté n°2014-06-P, pris par M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque pour le compte de l'Agglomération Sud Pays Basque;
- assurer le portage :
  - o sur une durée de 12 (douze) 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.

## 24/. Décision de rétrocession commune de PAGOLLE- DOSSIER « BELLECAVE ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, sur la commune de PAGOLLE d'un tènement bâti, cadastré section A n°765, 767 et 769 d'une surface totale de 1.800 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 28 octobre 2011 par devant Maître CAZAUX (notaire à SAINT PALAIS - 64) pour la somme de 180.000,00 €, majorée des frais d'agence immobilière pour la somme de 10.000,00 ainsi que des frais liés à l'acquisition par l'EPFL pour la somme de 3.142,24 €, soit un montant d'acquisition total de 193.142,24 €.

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 13/12/2011.

La commune a pour projet, pour ce bien situé au cœur même du centre bourg, la création d'un pôle d'activités tertiaire et/ou commercial ainsi que la réalisation de logements en mixité social.

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 PAGOLLE souhaitant rester destinataire des loyers liés à l'occupation des biens, a délibéré afin de solliciter de l'EPFL Pays-Basque la rétrocession dudit tènement.

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 <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Elisathia	Bâties	A n° 765, 767 et 769	U	1.800	180.000,00 €

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées étant constituées de bâtis (un Hangar et une maison d'habitation) de plus de 5 ans, la vente à la commune de PAGOLLE sera exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 193.142,24 € TTC hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 180.000,00 €
- Remboursement des frais d'agence immobilière = 10.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL=3.142,24 €
- TVA = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 193.142,24 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 441 V 0133 dûment établie par le service des Domaines en date du 28/02/2014.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

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

- rétrocéder à la commune de PAGOLLE, 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.

\*\_\*\_\*

## 25/. Décision de rétrocession commune de BIDARRAY- DOSSIER « Hôtel du Pont d'Enfer ».

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 BIDARRAY d'un tènement bâti et non bâti, cadastré section D n°722, 723, 724, 725 et 726 d'une surface totale de 3.825 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 07 septembre 2011 par devant Maître ALONSO (notaire à SAINT ETIENNE DE BAIGORRY - 64) pour la somme de 290.000,00 €, majorée des frais liés à l'acquisition par l'EPFL pour la somme de 4.599,67 €, soit un montant d'acquisition total de 294.599,67 €.

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 15/09/2011.

Cette propriété est :

- situées de part et d'autre de la VC n°3 ;
- situées à 300ml de la départementale n°918 (Bayonne/Saint-Jean-Pied-de-Port) ;
- situées à 400ml de la Gare de Bidarray (ligne SNCF Bayonne / Saint-Jean-Pied-de-Port) ;
- desservies par le réseau collectif d'assainissement.

La Commune de BIDARRAY a pour projet de :

- réhabiliter le bâti existant pour améliorer le cadre urbain du bourg ;
- créer une offre de locaux destinés aux entreprises ;
- implanter une pépinière ou un hôtel d'entreprises ;
- créer des logements communaux sur le surplus du bâtiment qui ne serait pas affecté au développement économique.

Afin de mettre en œuvre son projet, par délibération en date du 04/12/2013, la Commune de BIDARRAY sollicite l'EPFL Pays-Basque afin de lui rétrocéder ledit tènement.

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 <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Le Village	Bâties	D n° 723, 724 et 725	Constructibles	1.105	290.000,00 €
		Non Bâties	D n° 722 et 726	TNAB	2.720	

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées du fait de leur nature fiscale (bâti de plus de cinq ans et TNAB) est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 294.599,67 € TTC hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 290.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 4.599,67 €
- TVA = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 294.599,67 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 124 V 0297 dûment établie par le service des Domaines en date du 31/03/2014.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

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

- rétrocéder à la commune de BIDARRAY, 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.

\*\_\*\_\*

## 26/. Décision de rétrocession à la Coopérative Agricole Ovine du Sud Ouest (CAOSO) - Dossier CC Soule-Xibéroa-« Mauléon-Licharre ISPAC ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 25 octobre 2013, le Conseil d'Administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, sur la commune de MAULEON-LICHARRE d'un tènement bâti, cadastré section AD n°318, 323 et 337 d'une surface totale de 12.740 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 28 mars 2014 par devant Maître GRANDJEAN (notaire à TOULOUSE - 31) pour la somme de 400.000,00 €, majorée des frais liés à l'acquisition par l'EPFL, dont le montant n'est pas connu à ce jour.

Une convention pour portage foncier d'une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes sera signée dès réception des frais d'acquisition.

La communauté de communes de Soule Xiberoa a pour projet, pour ce bien constitué de deux bâtiments industriels d'une SHON (Superficie Hors Œuvre Nette) d'environ 1.683 m<sup>2</sup> et facilement divisibles, d'offrir des locaux adaptés aux demandes recensées.

Parmi les ces demandes, la Coopérative Agricole Ovine du Sud Ouest (CAOSO) s'est portée candidate, auprès de la communauté de communes, pour l'acquisition du bâtiment « froid » d'une surface d'environ 500 m<sup>2</sup>, cadastré section AD n°337, afin d'y réaliser un atelier de découpe.

La communauté de communes de Soule-Xiberoa par délibération n°11, en date du 28 avril 2014, à délibérer afin d'autoriser l'EPFL Pays Basque à revendre ledit bâtiment à la CAOSO.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Classification (PLU)	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Route d'Ainharp	Bâtie	AD n° 337	Uy	5.669	170.000,00 €

Le reste du tènement susmentionné restera en portage foncier dans l'attente d'un futur acquéreur.

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien de la vente étant constitué d'un bâti (un Hangar à usage de chambres réfrigérées) de plus de 5 ans, la vente à la CAOSO sera exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 170.000,00 € TTC hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014-371 V 0350 dûment établie par le service des Domaines.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

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

- rétrocéder à la Coopérative Agricole Ovine du Sud Ouest (CAOSO), 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.

\*\_\*\_\*

## **27/. Décision de rétrocession commune d'Ustaritz- DOSSIER « Maison Dubois »**

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 d'USTARITZ d'une propriété bâtie, cadastré section AP n°337 d'une surface totale de 398 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 30 juin 2010 par devant Maître SANCHETTE (notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE - 64) pour la somme de 160.000,00 €, majorée des frais d'agence immobilière pour la somme de 10.000,00 € ainsi que des frais liés à l'acquisition par l'EPFL pour la somme de 3.128,16 €, soit un montant d'acquisition total de 173.128,16 €.

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 29/07/2010.

La commune, pour ce bien situé au cœur même du centre bourg, a pour projet la création d'équipements publics et/ou la création d'habitat saisonnier en direction des étudiants présents en nombre sur la commune.

Le portage arrivant à son terme, il convient aujourd'hui d'engager la rétrocession du bien à la commune d'USTARITZ.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Classification (PLU)	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Chemin de la Gare	Bâtie	AP n° 337	UA et Nli	398	160.000,00 €

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien de la vente étant constitué d'un bâti (une maison d'habitation) de plus de 5 ans, la vente à la commune d'USTARITZ sera exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 173.128,16 € TTC hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 160.000,00 €
- Remboursement des frais d'agence immobilière = 10.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL=3.128,16 €
- TVA = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 173.128,16 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 547 V 0352 dûment établie par le service des Domaines en date du 17/04/2014.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

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.

\*\_\*\_\*

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 11 JUILLET MAI 2014 à 9H00**

Grande Caserne de la Nive (Salle Bakia)