

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 31 JANVIER 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 31 Janvier à 09 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à la Petite Caserne de la Nive (salle Orhy) à BAYONNE (64), sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents :

MM. ABEBERRY, BERARD, HIRIGOYEN, BIDEGARAY, JOCOU, BUSSIRON, IBARLUCIA, LARRAMENDY, ETCHEBEST, CARPENTIER, DUPEROU, MAITIA, MMES ESPIAUBE, BESSONART, CURUTCHET, LEICIAGUECAHAR.

Excusés :

MM. VOISIN, M, ALZURI, DUBOIS, MALOU, DELGUE, ETCHEGOINBERRY, ETCHEBER, ECHEVERRIA, LASSERE, MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, DE CORAL, CABANNE, SALABER.

Assistaient également :

M. LARROQUE - Suppléant de M. BIDEGARAY,
M. VASSEUR - Suppléant de M. CARPENTIER,
M. SAINT JEAN - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle DACHARY - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCO - 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. FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque.

M. BERARD a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 06.12.2013

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 06 décembre 2013 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2 /. Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 : adoption

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que la préparation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a donné lieu à la mise en place d'un atelier spécifique auquel les membres de l'Assemblée Générale ont été conviés.

Les travaux engagés ont permis de structurer le prochain PPI de la manière suivante :

1- Une charte d'intervention :

Construit autour des principes de réciprocité territoriale, d'adaptation des interventions aux besoins des différents territoires et de conventionnement des objectifs fonciers dans le cadre de Programmes d'Action Foncière, le 3^{ème} PPI de l'EPFL Pays Basque souhaite réaffirmer un certain nombre d'éléments fondamentaux qui sont le gage d'efficacité des politiques publiques en matière foncière

Le souhait de voir les collectivités locales prendre en compte ces éléments dans leurs pratiques foncières a amené l'EPFL Pays Basque à rédiger une charte d'intervention qui doit constituer le document de référence préalable à toute sollicitation visant l'acquisition d'un foncier déterminé.

2- Des programmes d'action foncière :

La volonté d'appuyer le PPI sur des programmes d'action foncière intercommunaux permet de légitimer les EPCI dans leur compétence d'aménagement du territoire.

Les échelles intercommunales ont en effet été privilégiées car les stratégies foncières d'anticipation ne peuvent se concevoir que de manière supra communale

En matière méthodologique, il a été convenu que les Programmes d'action foncière mis en œuvre avec chacune des 10 structures intercommunales feraient l'objet d'un pilotage régulier permettant d'ajuster les objectifs fonciers aux problématiques locales.

3- Un cadre d'intervention redéfini :

La rencontre systématique des collectivités locales a permis de faire émerger de nouvelles attentes, non seulement thématiques mais aussi relatives aux conditions d'intervention de l'EPFL.

Dans le cadre des ateliers préparatoires à l'élaboration du PPI 2014-2018, un nouveau dispositif d'intervention a donc été établi autour de 5 grands chapitres thématiques, des durées et des frais de portage adaptés aux enjeux d'efficacité et un volume prévisionnel d'activité largement revu à la hausse.

Le PPI établi pour les 5 prochains exercices dispose d'une enveloppe financière globale estimée à 75 millions d'euros.

Ce PPI, qui prend en compte les demandes exprimées par les collectivités locales, s'ouvre à de nouvelles thématiques comme les équipements publics et le développement touristique. Il réaffirme parallèlement la priorité des interventions en faveur du logement social et intègre une dimension jusque là insuffisamment traitée, celle des stocks fonciers de long terme dont l'objectif est de réguler les marchés fonciers locaux, en préservant notamment les enjeux agricoles.

Le tableau suivant présente la répartition entre les différentes thématiques :

THEMES	OBJET	% du PPI	MONTANT TOTAL
1	HABITAT ET MIXITE SOCIALE	65%	48 750 000 €
2	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	20%	15 000 000 €
3	CONSTITUTION DE STOCKS FONCIERS DE LONG TERME	10%	7 500 000 €
4	EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	3%	2 250 000 €
5	PRESERVATION ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	2%	1 500 000 €
TOTAL		100 %	75 000 000 €

Chacun de ces chapitres est décliné en objectifs et en typologies d'interventions qui précisent les champs de sollicitation opérationnelle dans lesquels les élus locaux doivent inscrire leurs projets.

I / Les thématiques d'intervention :

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

1 : Habitat et mixité sociale :

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

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

2 : Développement économique :

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

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

3 : Constitution de stocks fonciers de long terme :

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

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

4 : Equipements et services publics :

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

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

5 : Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels :

L'objectif principal est d'apporter une complémentarité aux dispositifs et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conseil Général, Conservatoire du Littoral,...) de répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles, de compenser l'extension urbaine et enfin de préserver les espaces naturels remarquables

II / Les conditions d'intervention :

1 : Des durées de portage adaptées aux nouveaux objectifs :

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

Du court terme au long terme :

➤ **4 ans par annuités constantes :**

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

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

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

➤ **10 ans, 12 ans par annuités constantes :**

Opérations d'aménagement d'ensemble, ZAE, préservation des enjeux agricoles et naturels

➤ **15 ans, 20 ans par annuités constantes :**

Baux à réhabilitation, stocks fonciers non affectés, préservation des enjeux agricoles et naturels

2 : Les frais de portage :

Taux de portage général de 1%.

3 : Les conditions de portage :

- Par rapport aux conditions de portage, il convient de rappeler que la suppression des remboursements « in fine » a été actée en 2012.
- Par ailleurs les possibilités de prorogation sont rendues exceptionnelles, une seule fois par dossier et au maximum pour une période de deux années supplémentaires.
- Cette disposition a pour objectif d'amener les collectivités locales à bien maîtriser leurs stratégies opérationnelles.(planification , outils fonciers, études pré opérationnelles)

Pour les stocks fonciers de long terme les rétrocessions par anticipation ne pourront être autorisées que de manière très exceptionnelle, à l'issue d'une période incompressible de 12 ans.

M. FIEUX commente le rapport.

Mme BESSONART demande comment le nouveau cadre d'intervention de l'EPFL Pays Basque permettra-t-il de parvenir à une meilleure régulation des prix du marché.

M. FIEUX précise que l'action de régulation de l'EPFL s'est concentrée sur des opérations de court terme ciblées par les collectivités. Un des objectifs du nouveau PPI consiste à intervenir davantage sur la création de réserves foncières publiques de long terme pour sortir du marché des fonciers stratégiques.

M. PORTIER revient sur la nécessité de recréer des stocks fonciers publics via un travail d'anticipation et de négociation permettant de générer des références de prix compatibles avec les opérations publiques. Les documents d'urbanisme doivent être des documents de projets où les règles permettent l'intervention publique.

M. LE PRESIDENT poursuit en insistant que l'action de l'EPFL renforce la capacité à négocier le plus amont possible et à changer de pratiques vis-à-vis des propriétaires en faisant mieux valoir l'intérêt public.

M. BUSSIRON insiste sur la nécessité que les communes et intercommunalités jouent leur rôle en matière de lutte contre la spéculation et qu'elles ne se saisissent pas d'opportunité pour acheter du foncier agricole en vue de le revendre ultérieurement en zone constructible.

M. BIDEGARAY poursuit en indiquant que les stocks fonciers de long terme doivent être accompagnés d'un engagement de la collectivité à ne pas revendre plus cher à long terme.

M. SAINT JEAN revient sur les dispositifs du partenariat entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER pour notamment permettre l'installation de jeunes agriculteurs. La préservation des espaces agricoles nécessite l'engagement des collectivités pour notamment lutter contre la spéculation des zones agricoles proches des secteurs urbanisés.

M. PORTIER met en avant l'importance du comité de suivi du prochain PPI qui aura pour objectif de le faire vivre en proposant des pistes d'évolution conforme aux aspirations des besoins fonciers locaux et aux modalités d'intervention de la structure.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de :
- valider le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018.

3 /. Demande de rétrocession : BANCA, lotissement Jesofenea

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 14 mars 2012, le Conseil d'Administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, sur la commune de BANCA d'un tènement non bâti, cadastré section C n°56, 58, 60, 62, 94, 792 et 960 d'une surface totale de 14.658 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 25 octobre 2012 par devant Maître GANET (notaire à ESPELLETTE - 64) pour la somme de 42.000,00 €, majorée des frais liés à l'acquisition par l'EPFL pour la somme de 1.544,63 €, soit un montant d'acquisition total de 43.544,63 €.

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 4 ans avec un remboursement à terme a été signée le 09/04/2013.

Les parcelles constitutives de ce tènement se situent en prolongement de la partie actuellement urbanisée de la commune.

Le projet de la commune est de proposer une offre résidentielle destinée aux jeunes ménages, et notamment aux primo accédants, à un coût significativement inférieur au marché local.

Par délibération en date du 24/01/2014, la Commune de BANCA 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 ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	Carrica	Non Bâties	C n° 56, 58, 60, 62, 94, 792 et 960	Constructibles	14.658	42.000,00 €

L'EPFL Pays-Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2014, la vente des parcelles susmentionnées est taxable de plein droit sur la marge.

Pour rappel, la marge est constituée par la différence entre, d'une part, toutes les sommes acquittées par l'EPFL Pays-Basque au titre de l'acquisition du bien et d'autre part le prix de vente à la collectivité.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 43.544,63 € TTC hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 42.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 1.544,63 €
- Marge EPFL Pays-Basque = 0,00 €
- TVA sur marge = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 43.544,63 €**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2014 092 V 0044 dûment établie par le service des Domaines en date du 16/01/2014.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

- rétrocéder à la commune de BANCA, 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.

4 /. Demande d'Ester en justice ACBA PEM Rive Droite « 7 quai de Lesseps - DAVERAT »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque, a acquis pour le compte de l'Agglomération Côte-Basque Adour, opération du PEM Rive Droite, les lots n° 1 et 11 de la copropriété de l'immeuble sis 7 Quai de Lesseps à Bayonne (parcelle BI n° 235 pour une surface de 727 m²) :

- Lot n°1 : au rez-de-chaussée du bâtiment ouest, un local à usage d'atelier d'artiste ainsi qu'un local à usage de garage d'une superficie globale d'environ 390 m², représentant les 215/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot n°11 : au premier étage du bâtiment ouest, un local à usage d'appartement de type loft d'une superficie d'environ 174 m², représentant les 96/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays-Basque, en date du 5 septembre 2012 par devant Maître DAGAN (notaire à Bayonne - 64100) pour la somme de 800.000,00 €, frais de notaire en sus.

Lors des négociations liées à l'acquisition avec le propriétaire, Monsieur DAVERAT Pierre, il avait été convenu que ce dernier conserverait la jouissance des lots susmentionnés jusqu'au 31 décembre 2013. Cette jouissance a été contractualisée par la signature d'une Concession Temporaire le 18/10/2012.

En date du 09 décembre 2013, nous avons rappelé à Monsieur DAVERAT, par courrier en recommandé avec accusé de réception, que la jouissance consentie arrivait à son terme.

Ce dernier nous a fait savoir que l'appartement (lot n°11) était occupé par son fils, Monsieur DAVERAT Aitor, que ce dernier refusait de quitter l'appartement et qu'il n'était pas en capacité de respecter les termes de la Concession Temporaire qui lui a été consentie.

Une démarche judiciaire sera nécessaire pour défendre nos intérêts, c'est pour cette raison qu'il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL, à engager la dite procédure et de pouvoir ester en justice.

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

M MAILLEY 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 :

- autoriser M. le Directeur à pouvoir ester en justice et conduire l'ensemble des démarches nécessaires au règlement de ce contentieux.

5 /. Demande d'Ester en justice BOUCAU, centre ville « 35 rue Paul Biremont M.ATTAIECH »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque, a acquis pour le compte de la Commune de BOUCAU, opération du Centre-ville, un immeuble sis 35 rue Paul BIREMONT (parcelle AO n° 192 pour une surface de 155 m²) composé en rez-de-chaussée de deux locaux commerciaux et d'un appartement, en étage de deux appartements.

Dans le cadre de la gestion locative dudit immeuble, l'appartement du 1^{er} étage droit à été loué à M. ATTAIECH Dominique et Mlle MARTINS Sarah, via une Concession Temporaire signée en date du 29 février 2012 pour une prise d'effet fixée au 1^{er} mars 2012.

Suite au non paiement de leur loyer, les locataires se sont vue signifier leur congé, en date du 3 septembre 2013, par courrier en recommandé avec accusé de réception tel que prévu à l'article 7 de la Concession Temporaire susmentionnée.

Ledit courrier nous a été retourné par la Poste, portant la mention « pli avisé et non réclamé » en date du 27 septembre 2013. Nous avons alors sollicité le cabinet d'huissier BRUN-PONT-TEIXEIRA afin de signifier directement le congé aux locataires.

Les locataires étant absents lors du passage de l'huissier, ce dernier a déposé un avis de « conservation en l'étude » le 15 octobre 2013.

Le préavis de trois mois, prévu dans la Convention Temporaire, commençant à la date de la signification de l'huissier, il à été constaté le 16 janvier 2014 que M. ATTAIECH occupait toujours le logement, Mlle MARTINS ayant quant à elle quitté le foyer conjugal.

M. ATTAIECH ayant reconnu ne pas avoir cherché un autre logement, il convient d'engager une procédure d'expulsion tout en visant le recouvrement du montant des loyers impayés soit la somme de 6.600,00 €.

C'est pour cette raison qu'il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL, à engager la dite procédure et de pouvoir ester en justice.

M MAILLEY 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 :

- autoriser M. le Directeur à pouvoir ester en justice et conduire l'ensemble des démarches nécessaires au règlement de ce contentieux.

6 / Expropriation - AYHERRE Centre-Bourg : ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFL Pays Basque

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AYHERRE, membre de notre EPFL Pays-Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit du Centre-Bourg.

Depuis 2010, notre organisme assiste la commune dans la mise en œuvre de ses stratégies et politiques foncières et négocie l'acquisition de biens immobiliers. A ce jour et malgré les nombreuses tentatives, aucune acquisition n'a été réalisée.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet d'aménagement qui permettra :

- la construction de logements en mixité sociale, urbaine et architecturale,
- la reconfiguration des voies de circulation,
- la création de commerces et de services de proximité,

la commune 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 du centre-bourg d'Ayherre.

Pour rappel :

- par arrêté n°11-62 du 01 déc. 2011, Mr le Préfet déclarait d'utilité publique « l'acquisition des terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-bourg d'Ayherre », 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°13-28 du 19 juin 2013, Mr le Préfet déclarait cessibles au bénéfice de l'EPFL Pays-Basque, les terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-bourg d'Ayherre. Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité collective et notifié à chaque ayant-droit. Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours et est purgé de tout risque contentieux.

Pour rappel, les parcelles déclarées cessibles sont :

Parcelle	Propriétaire(s)	Surf. totale (en m ²)	Surf. cessible (en m ²)	Surplus de surf. (en m ²)
B 792	Ind. ETCHEVERRY-DEZEST	182	182	-
B960	Ind. ETCHEVERRY-DEZEST	461	461	-
B 1051p	Ind. ETCHEVERRY-DEZEST	10.272	4.522	5.750
B 1055	Ind. ETCHEVERRY-DEZEST	12.388	12.388	-
B 1270p	Mme DEZEST	1.387	1.331	56
B 570	Ind. BAPTISTE	490	490	-
B 571	Ind. BAPTISTE	1.280	1.280	-
TOTAL		26.460	20.654	5.806

Enfin, l'EPFL Pays-Basque a notifié par LRAR du 28 août 2013 des offres d'acquisition des biens déclarés cessibles et a précisé dans ces offres, qu'en cas de refus ou de non réponse dans un délai de 30 jours consécutifs à leur réception par les ayants-droits, il demanderait au 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 déclarés cessibles.

Constatant, pour certains, un refus explicite et pour d'autres, un silence, l'EPFL Pays-Basque, sur délibération de son Conseil d'Administration du 13 sept. 2013, a saisi le Préfet des Pyrénées-Atlantiques par courrier LRAR du 04 oct. 2013 afin qu'il demande au Juge de l'Expropriation, de prononcer le transfert de propriété des parcelles susmentionnées, par ordonnance.

C'est donc par ordonnance n°13/69 du 24 oct. 2013, que Mr le Juge de l'Expropriation a déclaré expropriés immédiatement et pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays-Basque, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire de la Commune d'AYHERRE, et désignés dans l'état parcellaire et dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'acte déclaratif.

Cette ordonnance a été :

- notifiée individuellement par LRAR du 14 nov. 2013 à chacun des titulaires et ayants-droits ;
- transmise à Me DARMENDRAIL (notaire à Hasparren-64) en vue de son envoi aux Hypothèques pour publication.

Parallèlement, le cabinet de géomètres LESIEUR-GROSS-BRENAC a été saisi pour l'établissement des documents d'arpentages permettant de créer les parcelles expropriées.

Il convient désormais :

- de prendre acte de l'ordonnance n°13/69 du 24 oct. 2013 rendue par Mr le Juge de l'Expropriation ;
- de constater la propriété de ces biens expropriés par l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o à faire publier l'ordonnance d'expropriation et les documents d'arpentage aux Hypothèques ;

à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

M. FAUT commente le rapport.

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

- de prendre acte de l'ordonnance n° 13/69 du 24 octobre 2013 rendue par Mr le Juge de l'Expropriation ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - à faire publier l'ordonnance d'expropriation et les documents d'arpentage aux Hypothèques ;
 - à engager tous moyens faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

7/ PPI 2009-2013 : 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 2009-2013, par thématique d'action (tableau annexé à la présente délibération).

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2009-2013, le Conseil d'Administration a validé 150 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.

Cependant, 17 décisions d'intervention ne se concluront pas par des acquisitions, les propriétaires ayant décidé de retirer leur bien de la vente ou la collectivité pétitionnaire ayant décidé de mettre un terme aux négociations ou procédures entamées.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de 47.280.233,65 € dont :

- 7.230.610,00 € en 2009 ;
- 6.986.815,55 € en 2010 ;
- 10.812.377,00 € en 2011 ;
- 14.447.881,36 € en 2012 ;
- 7.802.549,74 € en 2013.

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

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

- prendre note de l'information présentée.

8/ Décision d'Indemnisation après expropriation - AYHERRE - Centre-Bourg - Dossier « Consorts ETCHEVERRY-DEZEST »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AYHERRE, membre de notre EPFL Pays-Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit du Centre-Bourg, pour lequel l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°11-62 du 01 déc. 2011.

L'accomplissement de l'ensemble des démarches administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation ont permis à l'EPFL Pays-Basque, par ordonnance n°13/69 du 24 oct. 2013 rendue par Mr le Juge de l'Expropriation, de devenir propriétaire desdits terrains nécessaires au projet porté par la Commune.

Reste à négocier amiablement ou à faire fixer par le juge de l'Expropriation, le montant des indemnités à verser aux propriétaires permettant à l'EPFL Pays-Basque, de prendre possession de ces biens immobiliers.

Concernant les parcelles B 792, 960, 1055 et 1429 (issue de la division de la parcelle B 1051) :

- dont la superficie totale est de 17.553m² ;
- qualifiées de terrains à bâtir car situées dans la zone UB du PLU de la commune actuellement en vigueur ;
- soumises aux emplacements réservés n°A et B inscrits en application de l'art. L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme ;

après différents échanges et discussions, notamment par l'entremise de Me ANCERET, avocat au barreau de Bayonne et représentant des Consorts ETCHEVERRY-DEZEST, un accord d'indemnisation amiable a été trouvé sur la base de l'offre que nous leur avons notifiée par LRAR du 28 août 2013.

En effet, par lettre du 28 nov. 2013, Me ANCERET nous informait que « *Mr ETCHEVERRY et Mme DEZEST acceptent le principe du montant proposé pour l'indemnité principale, sous réserve qu'il soit procédé, à la charge de l'autorité expropriante :*

- *à la mise en place d'une clôture sur la parcelle partiellement expropriée (clôture type piquets bois/barbelés) ;*
- *ainsi que le rétablissement/création d'un accès à la parcelle. [...]* »

Les modalités d'indemnisation sont ainsi définies :

Exproprié(e)(s)	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (en principal)
Indivision ETCHEVERRY-DEZEST	Le Bourg	Cult. (TAB)	B 960	461	365.000,00 €
	Le Bourg	Cult. (TAB)	B 1055	12.388	
	Gellos	Cult. (TAB)	B 792	182	
	Gellos	Cult. (TAB)	B 1429	<u>4.522</u> 17.533	

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 086 V 0042 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de conditions particulières, l'indemnisation est effectuée à charge pour l'EPFL Pays-Basque de procéder au paiement de la somme de 37.500,00 € pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 11-46 du Code de l'Expropriation, somme payée en même temps que l'indemnité principale de vente.

Pour l'installation d'une clôture type piquets bois/barbelés, il est proposé d'accepter la demande.

Pour la demande complémentaire relative à l'accès, il est proposé de l'accepter sous réserve que l'acquisition du surplus (parcelle B 1430) ne soit pas réalisée par l'EPFL Pays-Basque, amiablement ou par préemption, dans l'année consécutive au paiement des indemnités susmentionnées et à la prise de possession des biens expropriés.

En effet, une offre amiable d'achat de la parcelle B 1430 a été adressée par courriel à Me ANCERET, en date du 14 janv. 2014, au prix global et forfaitaire de 45.500,00€ pour une surface totale de 5.750m² dont :

- 1.325m² en TAB (zone UB du PLU en vigueur) ;
- 4.425m² en TNAB (zone A au PLU en vigueur, inclus dans le périmètre de la ZAD du Bourg).

Ainsi et dans le cas où un accord amiable était trouvé dans l'année consécutive au paiement des indemnités d'expropriation et la prise de possession des biens expropriés, la création de l'accès demandé ne serait plus nécessaire.

Par contre, dans le cas où l'EPFL Pays-Basque ne procédait pas à l'acquisition de la parcelle B 1430 dans l'année consécutive au paiement des indemnités d'expropriation et la prise de possession des biens expropriés, il réaliserait un accès à la parcelle B 1430 à partir du chemin rural dit de Bidegain.

Pendant toute la durée des négociations qui s'achèverait au plus tard au premier anniversaire du paiement des indemnités d'expropriation sus mentionnées, l'EPFL Pays-Basque consentira la création d'une servitude temporaire de passage au profit de la parcelle B 1430 et de ses propriétaires. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fond dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de 3 mètres de largeur. Ce passage partira du portail existant de la parcelle B 1429 pour aboutir à la limite séparative des parcelles B 1429 et B 1430, en haut du talus surplombant le chemin rural de Bidegain.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Seuls les piétons, bétails bovins et ovins et machines agricoles seront autorisés sur le passage. La circulation des véhicules dits de tourisme y sera proscrite.

Le passage ne fera l'objet d'aucuns travaux d'empierrement ou revêtement quelconque. Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage et restituera les lieux en état de prairie après avoir réparé les éventuelles ornières qui auraient été créées par le passage de machines agricoles.

Cette servitude de passage cessera d'exister dès qu'un accès aura été créé entre la parcelle B 1430 et le chemin rural de Bidegain.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus sans l'intervention de tiers ou agent immobilier, hormis celle de Me ANCERET qui reste à la charge des expropriés.

Bien qu'il s'agisse de terrains à bâtir tels que définis à l'art. 257-I-2-1° du CGI, les propriétaires expropriés étant non assujettis, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Me Pierre DARMENDRAIL, notaire à Hasparren (64) sera chargé d'établir les actes permettant la liquidation des indemnités et la prise de possession de ces terrains par l'EPFL Pays-Basque, aux conditions et réserves précitées.

S'agissant d'un ensemble foncier stratégique pour permettre à la commune d'AYHERRE d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite que le portage de ces parcelles soit 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- indemniser les expropriés aux conditions financières décrites ci-dessus ;
- procéder à l'implantation d'une clôture en limite séparative des parcelles B 1429 et B 1430 ;
- créer un accès à la parcelle B 1430 à partir du chemin rural de Bidegain, sauf si l'EPFL Pays Basque acquiert la parcelle B 1430 par voie amiable ou de préemption dans l'année consécutive au paiement des indemnités d'expropriation et à la prise de possession des terrains expropriés ;
- créer une servitude temporaire de passage selon les modalités et conditions ci-dessus définies ;
- 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.

9/ Décision d'acquisition commune d'AYHERRE - Centre-Bourg - Dossier « Indemnisation Pté DEZEST »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AYHERRE, membre de notre EPFL Pays-Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit du Centre-Bourg, pour lequel l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°11-62 du 01 déc. 2011.

L'accomplissement de l'ensemble des démarches administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation ont permis à l'EPFL Pays-Basque, par ordonnance n°13/69 du 24 oct. 2013 rendue par Mr le Juge de l'Expropriation, de devenir propriétaire desdits terrains nécessaires au projet porté par la Commune.

Reste à verser aux propriétaires, les indemnités d'expropriation permettant à l'EPFL Pays-Basque, de prendre possession de ces biens immobiliers.

Après différents échanges et discussions, notamment par l'entremise de Me ANCERET, avocat au barreau de Bayonne et représentant Mme Marie-Yvonne DEZEST, un accord d'indemnisation amiable a été trouvé.

Cet accord d'indemnisation concerne la parcelle B 1431 (issue de la division de la parcelle B 1270) :

- dont la superficie totale est de 1.331m² ;
- qui supporte une construction ancienne dont l'état général est très dégradé et est impropre à l'habitation ;
- située dans la zone UA du PLU de la commune actuellement en vigueur.

Les modalités d'indemnisation sont ainsi définies :

Exproprié(e)(s)	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (en principal)
Mme Marie-Yvonne DEZEST	Le Bourg	Sol	B 1431	1.331	64.000,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 086 V 0041 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de conditions particulières, l'acquisition est effectuée à charge pour l'EPFL Pays-Basque de procéder au paiement de la somme de 7.400,00 € pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 11-46 du Code de l'Expropriation, somme payée en même temps que le prix de vente.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus sans l'intervention de tiers ou agent immobilier, hormis celle de Me ANCERET qui reste à la charge de l'expropriée.

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

Me Pierre DARMENDRAIL, notaire à Hasparren (64), sera chargé d'établir les actes permettant la liquidation des indemnités et la prise de possession de ce bien par l'EPFL Pays-Basque.

S'agissant d'un ensemble foncier stratégique pour permettre à la commune d'AYHERRE d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite que le portage de ces parcelles soit 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **indemniser l'expropriée aux conditions décrites ci-dessus ;**
- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

10/ Décision d'acquisition commune d'AYHERRE - Centre-Bourg - Dossier « Mme Marie-Yvonne DEZEST »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AYHERRE, membre de notre EPFL Pays-Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit du Centre-Bourg, pour lequel l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°11-62 du 01 déc. 2011.

L'accomplissement de l'ensemble des démarches administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation ont permis à l'EPFL Pays-Basque, par ordonnance n°13/69 du 24 oct. 2013 rendue par Mr le Juge de l'Expropriation, de devenir propriétaire desdits terrains nécessaires au projet porté par la Commune.

Le périmètre des biens à acquérir scindait des parcelles dont entre autre la parcelle B 1270 (1.387m²). Un document d'arpentage a donc été établi par Mr LESIEUR (géomètre) pour diviser ladite parcelle en application du périmètre de DUP. De cette division, sont donc issues les parcelles :

- B 1431 d'une contenance de 1.331m² ;
- B 1432 d'une contenance de 56m².

La parcelle B 1431 étant expropriée, la propriétaire nous a donc sollicités pour acquérir la parcelle B 1432.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec Mme Marie-Yvonne DEZEST.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (en principal)
Mme Marie-Yvonne DEZEST	Le Bourg	Sol	B 1432	56	1,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 086 V 0040 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus sans l'intervention de tiers ou agent immobilier, hormis celle de Me ANCERET qui reste à la charge de la venderesse.

Bien qu'il s'agisse de terrains à bâtir tels que définis à l'art. 257-I-2-1° du CGI, la propriétaire étant non assujettie, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Me Pierre DARMENDRAIL, notaire à Hasparren (64) sera chargé d'établir l'acte de vente.

S'agissant d'un ensemble foncier stratégique pour permettre à la commune d'AYHERRE d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite que le portage de ces parcelles soit 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

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

11/ Demande d'intervention commune d'AINHOA -Dossier : « Pté consorts MIHURA».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AINHOA, membre de notre EPFL, nous sollicite par courrier en date du 24 Octobre 2013 pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti situé en zone A du PLU à proximité immédiate du bourg.

Le projet poursuivi par la commune est la réalisation d'un projet de logements collectifs dans une ancienne ferme présentant une surface développée de 700 m² (partie habitable de 120 m²) sur une surface cadastrale de l'ordre de 2200 m²

Il nous est donc demandé, de rencontrer les propriétaires concernés, afin de négocier avec eux la cession des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet de la commune, et d'envisager avec eux la cession de l'ensemble de leur propriété afin de permettre à la commune d'AINHOA de mener à bien son projet de réhabilitation et de production de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.

Par conséquent la commune d'AINHOA sollicite l'intervention de l'EPFL Pays-Basque afin de mener à bien cette acquisition et lui assurer le portage des biens jusqu'au lancement opérationnel de ses projets.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

M. FIEUX commente le rapport.

M. IBARLUCIA apporte des compléments d'information.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'AINHOA, y compris par voie d'expropriation ;
- 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.

12/ Demande d'intervention commune de BAYONNE - PNRQAD Dossier : « Ilot 45 » - 14 quai Augustin Chaho.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Bayonne, membre de notre EPFL, nous sollicite par courrier en date du 14 janv. 2014 pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un immeuble situé dans l'îlot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Elle a en effet reçu une DIA en date du 22 nov. 2013 l'informant de la vente de l'immeuble dit du 14 Quai Augustin Chaho.

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'îlot 45 correspondant au groupe d'immeubles délimité par les rues :

- Quai Augustin Chaho à l'Ouest ;
- Panecau au Nord ;
- des Charcutières à l'Est ;
- des Cordeliers au Sud.

Au sein de cet îlot, s'élève l'immeuble dit du 14 Quai Chaho :

- cadastré BZ 22 (cont. cad. : 100m²) ;
- en mono propriété ;
- sur 5 niveaux (RDC + 4 étages)
- comprend :
 - o 8 logements locatifs dans les étages (partiellement occupés) dont 1 est déclaré impropre à l'habitation par arrêté préfectoral ;
 - o 1 local commercial avec réserve en RDC, occupé sous bail commercial.

Le projet opérationnel doit permettre :

- la sécurisation des immeubles notamment au regard du risque incendie ;
- le curetage des parties-arrières de l'immeuble ;
- la réhabilitation de logements dont tous ou partie seront conventionnés en habitat social (PLUS) et/ou très social (PLAI).

La DIA susmentionnée faisait état d'une vente de l'intégralité de l'immeuble au prix de 533.000,00 € majorés de 30.000,00 € TTC de frais d'agence. En application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, avis a été demandé au Domaines sur la DIA. Cet avis nous a été restitué en date du 15 janv. 2014 (avis n°2014 - 102 V 1234).

A la vue dudit avis, Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a exercé son droit de préemption délégué au prix de 405.000,00 € majorés 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.

L'arrêté a été notifié en date du 16 janv. 2014 par LRAR à Me LARRERE (notaire du vendeur) et la SARL ATXIKI (acquéreur).

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

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

- c) soit qu'il renonce.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- accepter la demande d'intervention formulée par la Ville de Bayonne ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, à saisir Mr le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la CDC ;
- autoriser 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.

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 Ville de BAYONNE ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- 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 ;
- 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.

13/ Décision d'acquisition LA BASTIDE CLAIRENCE - ZAD BISCARROT - Dossier «Pté TREIL»

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LA BASTIDE CLAIRENCE, membre de notre EPFL Pays-Basque, nous sollicite par courrier en date du 21 Janvier 2014 pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, une parcelle de 3.492 m² suite au travail mené dans le cadre de l'élaboration du Programme d'Action Foncière.

La commune a identifié plusieurs secteurs à enjeux de maîtrise foncière publique. Ce travail d'identification a constitué un préalable à la création de plusieurs zones d'aménagement différé dans la commune. Une série de réflexions a ensuite été menée dans la perspective de développer à court terme une offre résidentielle à coût maîtrisé.

Récemment, ces réflexions ont permis de hiérarchiser les interventions foncières de la collectivité et d'initier des négociations sur le secteur Biscarrot dont une partie du périmètre est déjà sous maîtrise communale. L'acquisition de cette parcelle permettrait dès lors la reconstitution d'un tènement foncier intégralement sous maîtrise publique, condition nécessaire à la réalisation du projet poursuivi par la commune.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec Mme Marie-Aimée GILBERT épouse TREIL concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (en principal)
Mme Marie-Aimée GILBERT ép. TREIL	Biscarrot	Sol	A 0278	3.492	130.000,00 €

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

A ce prix, s'ajoutent les frais d'intervention de tiers ou agent immobilier pour une somme de 10.000,00 € TTC.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 - 289 V 1245 dûment établie par le service des Domaines.

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

Bien qu'il s'agisse de terrains à bâtir tels que définis à l'art. 257-I-2-1° du CGI, la propriétaire étant non assujettie, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Me LAPLACE, notaire à MORLAAS (64) sera chargé d'établir l'acte de vente.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune de LA BASTIDE DE CLAIRENCE d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite que le portage de ces parcelles soit 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

M. FIEUX commente le rapport.

M. FRACHOUD apporte des compléments d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- acquérir pour le compte de la commune de LA BASTIDE CLAIRENCE, 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.

14 / Décision d'acquisition ACBA - BAYONNE RIVE GAUCHE ADOUR Dossier «34 allées Marines - Mr et Mme HONTABAT »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte-Basque Adour membre de l'EPFL, a sollicité notre intervention pour procéder aux négociations et à l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption par délégation du droit de préemption ZAD, de parcelles incluses dans le périmètre de projet dit de Rive Gauche Adour à Bayonne, et plus précisément, de l'îlot 3 défini comme secteur d'intervention foncière.

Pour rappel, l'Agglomération :

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

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

- est élevé sur 2 niveaux + combles ;
- comprend :
 - o 2 locaux professionnels en RDC dont 1 à usage de café-restaurant et 1 à usage de magasin de vente d'articles vintage, occupés par baux commerciaux ;
 - o 5 logements dont :
 - 1 studio situé au RDC Sud, avec accès sur vestibule de l'immeuble (sur la parcelle BM 208 appartenant également au promettant), libre de toute occupation ;
 - 2 T3 situés au 1^{er} étage de l'immeuble (surf. env. : 63m² chacun), avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur la parcelle BM 208 appartenant également au promettant), occupés ;
 - 1 T3 situé au 2^{ème} étage Ouest de l'immeuble (surf. env. : 63m²), avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur la parcelle BM 208 appartenant également au promettant), occupé ;
 - 1 T3 situé au 2^{ème} étage Est de l'immeuble (surf. env. : 63m²), avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur la parcelle BM 208 appartenant également au promettant), libre d'occupation ;
- est situé 34 Allées Marines à Bayonne, cadastré section BM n°14 d'une surface cadastrale totale de 248 m².

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les époux HONTABAT qui ont consenti à l'EPFL Pays-Basque, une promesse de vente enregistrée en date du 29/01/2014 (bordereau n°2014/187 Case n°14).

Les biens et leur prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Mr et Mme HONTABAT	34 allées Marines	Sol	BM 14	248	500.000,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0037 dûment établie par le service des Domaines.

Le propriétaire déclare :

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

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

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

Cependant, par arrêté n°2014013-0006 du 13 janv. 2014, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré l'immeuble insalubre avec possibilité d'y remédier en réalisant selon les règles de l'art et dans un délai de 12 mois, une liste de travaux affectant la structure de l'immeuble (toiture, façades et communs) et le logement occupé du 2^{ème} étage. Cet arrêté exige également le relogement dudit locataire (Mr NAVAS) à la charge des propriétaires. Le relogement devra être réalisé au plus tard au 31 mars 2014.

A la vue de ces nouveaux éléments et s'agissant d'un ensemble foncier stratégique pour permettre à l'Agglomération d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque, par voie amiable, sous réserve que le relogement de Mr NAVAS soit réalisé par et à la charge des vendeurs avant le 31 mars 2014. En cas de non application de leurs obligations, les propriétaires seront substitués par l'EPFL Pays-Basque (acquéreur) qui procèdera à l'hébergement puis au relogement définitif de Mr NAVAS, l'ensemble des frais y afférant (déménagements, frais d'hébergement, frais d'ouverture des compteurs, frais de dossiers...) étant mis à la charge des vendeurs. Ainsi, l'EPFL Pays-Basque demande au notaire chargé de la vente (Me DE REZOLA) de procéder à la consignation de la somme de 50.000,00 €, laquelle servira à financer l'ensemble des frais précités.

Dès que Mr NAVAS sera définitivement relogé, un bilan financier sera établi et le solde de la somme consignée pourra être libéré et versé aux vendeurs sur présentation d'une attestation de l'EPFL Pays-Basque.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions et réserve précitées.

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

15/ Décision d'acquisition ACBA - BOUCAU Dossier «De Duboy - MJ. SALLABERRY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour, membre de notre EPFL, est compétente pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'équilibre social de l'habitat. Elle a ainsi défini, avec les communes concernées, des périmètres d'intervention foncière dans le but d'acquérir des terrains destinés à l'implantation de constructions à usage de logement en mixité sociale.

L'un de ces secteurs est situé sur la commune de Boucau, et nommé « de Duboy ». D'une superficie globale de 9.633m², il est composé de 11 parcelles (AX 143, 198 à 203 et 228 à 231). Pour rappel, l'Agglomération Côte Basque Adour souhaite sur ce secteur constituer des réserves foncières dans le cadre de la réalisation de logements locatifs sociaux, en accession sociale à la propriété et en accession libre dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Quatre d'entre elles ont déjà été acquises par nos soins :

- AX 228 et 230, appartenant à Mr Xavier GRECIET (acte signé le 20 mars 2013 suite à préemption au prix par délégation du DPU communautaire, suite à décision d'acquisition de notre Conseil d'Administration du 08 fév. 2013) ;
- AX 198 et 199, appartenant à Melle Emmanuelle GRECIET (acte signé le 31 mai 2013 suite à décision d'acquisition de notre Conseil d'Administration du 19 avr. 2013).

Deux d'entre elles sont en cours d'acquisition par nos soins :

- AX 229 et 231, appartenant à Mr Xavier GRECIET (acte en cours de rédaction suite à décision d'acquisition de notre Conseil d'Administration du 06 déc. 2013) ;

Les négociations ont été poursuivies sur les autres biens. A ce jour, elles ont abouti à un accord amiable avec Mme Marie-Jeanne SALLABERRY qui a consenti à l'EPFL Pays-Basque, une promesse d'échange enregistrée en date du 20 janv. 2014 (bordereau n°2014/100 Case n°8).

Par ladite promesse d'échange, Mme Marie-Jeanne SALLABERRY vend à l'EPFL Pays-Basque, les biens suivants au prix ainsi défini :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Mme M.-Jeanne SALLABERRY	De Duboy	Pré (TAB)	AX 143	4.205	980.000,00 €
	De Duboy	Pré (TAB)	AX 200	1.098	
	De Duboy	Pré (TAB)	AX 201	59	
	De Duboy	Pré (TAB)	AX 202	1.000	
	De Duboy	Pré (TAB)	AX 203	42	

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 - 140 V 1261 dûment établie par le service des Domaines.

En échange, l'EPFL Pays-Basque cède à Mme Marie Jeanne SALLABERRY, les biens suivants au prix ainsi défini :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	De Duboy	Pré (TAB)	AX 228p	172	175.200,00 €
	De Duboy	Pré (TAB)	AX 229p	558	

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 - 140 V 1272 dûment établie par le service des Domaines.

Ainsi, une soulte d'un montant de **804.800,00 €** sera versée par l'EPFL Pays-Basque à Mme Marie-Jeanne SALLABERRY.

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

Bien qu'il s'agisse de terrains à bâtir tels que définis à l'art. 257-I-2-1° du CGI, le Promettant étant non assujetti, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

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 l'Agglomération Côte Basque Adour, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- assurer le portage :
 - o sur une durée de **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/ Décision d'acquisition ACBA - BAYONNE PEM RIVE DROITE ADOUR Dossier «15 quai de Lesseps - Etablissements PRADIER »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour, membre de notre EPFL a sollicité notre intervention pour acquérir par voie amiable l'immeuble du 15 Quai de Lesseps à Bayonne.

L'immeuble :

- est élevé sur 2 niveaux de 400m² de plancher chacun ;
- comprend 1 corps de bâtiment unique traversant l'îlot avec une façade avant sur quai et une façade arrière sur la rue Ste-Ursule, à usage d'entrepôt et magasin de fournitures et équipements agricoles ;
- est situé 15 Quai de Lesseps, cadastré section BI n°245 d'une surface cadastrale totale de 430 m² ;
- est propriété de la SARL ETABLISSEMENTS PRADIER.

Ces locaux sont inclus dans :

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

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable sous DUP avec le propriétaire concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée par lui en date du 8 janv. 2014 et enregistrée en date du 15 janv. 2014 (bordereau n°2014/73 Case n°7).

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

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
ETABLISSEMENTS PRADIER	15 Quai de Lesseps	Bâti	BI 245	430	192.000,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 - 102 V 1262 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de conditions particulières, l'acquisition est effectuée à charge pour l'EPFL Pays-Basque de procéder au paiement de la somme de :

- 20.200,00 € pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 11-46 du Code de l'Expropriation, somme payée en même temps que le prix de vente ;
- 13.000,00 € TTC pour remboursement de travaux, aménagements et/ou installations réalisés par le vendeur et non encore amortis.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

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

17/ Décision d'acquisition BAYONNE - PNROAD Dossier «24 rue Victor Hugo - Mlle PROU »

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'îlot 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 la propriétaire de lots 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 déc. 2013 et enregistrée en date du 07 janv. 2014 (bordereau n°2014/21 Case n°66).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Mlle PROU Emmanuelle Eilzabeth	24 rue Victor Hugo	Sol	BY 66	105	185.000,00 €

Lots n°20 et 22 : au RDC du Bâtiment, deux locaux à usage de caves, avec porte sur le vestibule 24 rue Victor Hugo et les 6/1000^{ème} des parties communes générales de la copropriété ;

Lot n°30 : au 3^{ème} étage gauche du Bâtiment en façade sur la rue, un local à usage d'habitation de type 2, avec porte sur escalier de l'immeuble (sur rue Victor Hugo) d'une superficie globale d'env. 42 m² et les 128/1000^{ème} des parties communes générales de la copropriété ;

Lot n°31 : au 3^{ème} étage droit du Bâtiment en partie arrière, un local à usage d'annexe, avec porte sur escalier de l'immeuble (sur rue Victor Hugo) d'une superficie globale d'env. 30 m² et les 89/1000^{ème} des parties communes générales de la copropriété ;

Lot n°32 : au 4^{ème} étage gauche du Bâtiment en façade sur la rue, un local à usage d'habitation de type 2, avec porte sur escalier de l'immeuble (sur rue Victor Hugo) d'une superficie globale d'env. 41 m² et les 115/1000^{ème} des parties communes générales de la copropriété ;

Lot n°33 : au 4^{ème} étage droit du Bâtiment en partie arrière, un local à usage d'annexe, avec porte sur escalier de l'immeuble (sur rue Victor Hugo) d'une superficie globale d'env. 29 m² et les 79/1000^{ème} des parties communes générales de la copropriété ;

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

Les lots 31 et 33 ont été évalués conjointement par les parties à 400,00 €/m², le surplus du prix étant constitué par les lots 30 et 32.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0033 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.

Les vendeurs étant non assujettis, 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.

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

M. 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 BAYONNE - PNRQAD Dossier «26 rue de la Salie - Cts DUCASSE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du 13 septembre 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, un immeuble situé dans l'ilot 14 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Cet immeuble comprend :

- 1 local commercial situé au RDC, accessible depuis la rue de la Salie, occupé ;
- 6 logements dont :
 - o 1 T1bis situé au 1^{er} étage à l'avant de l'immeuble, avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur rue de la Salie), occupés (Sauvegarde de l'Enfance) ;
 - o 1 T1bis situé au 2nd étage à l'avant de l'immeuble, avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur rue de la Salie), libre de toute occupation ;
 - o 1 T3 duplex situé au 3^{ème} étage à l'avant de l'immeuble, avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur rue de la Salie), libre d'occupation ;
 - o 2 T2 situés aux 1^{er} et 3^{ème} étages à l'arrière de l'immeuble, avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur rue de la Salie), tous libres d'occupation ;
 - o 1 T2 situé au 2^{ème} étage à l'arrière de l'immeuble, avec accès sur l'escalier de l'immeuble (sur rue de la Salie), occupé (M^{elle} Poulard).

La Ville de Bayonne souhaite maîtriser, par notre intermédiaire, l'intégralité de cet immeuble jusqu'à l'approbation d'un programme de travaux exigé par le PSMV du secteur sauvegardé du centre ancien de la ville, et réalisé dans le cadre du PNRQAD.

Plus précisément, il s'agit entre autre pour cet immeuble de :

- la sécurisation notamment au regard du risque incendie ;
- le curetage des parties-arrières de l'immeuble ;
- la réhabilitation de logements à vocation locative sociale (PLUS) et/ou très social (PLAI).

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée par eux en date du 15 janv. 2014 et enregistrée en date du 20 janv. 2014 (bordereau n°2014/100 Case n°17).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Consorts DUCASSE	26 rue de la Salie	Sol	BX 72	142	370.000,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0034 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.

Les vendeurs étant non assujettis, 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.

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

M. 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.

19/ Décision d'acquisition BAYONNE - RD810 - Dossier «Mme MUÑOZ»

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Bayonne, membre de notre EPFL, nous sollicite par courrier en date du 21 novembre 2013 pour acquérir par voie amiable, un ensemble de parcelles identifiées comme intéressantes pour réaliser une liaison piétons/cycles entre la RD 810 et la rue Louis Seguin.

Ce tènement est inscrit au projet de Programme d'Actions Foncières (PAF) de l'Agglomération Cote Basque Adour (fiche n°35).

L'ensemble :

- est composé des parcelles CT 350 et 353 ;
- a une contenance globale de 777m² ;
- est qualifié de terrain à bâtir, inclus dans la zone UB du PLU de Bayonne actuellement en vigueur.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée par elle en date du 20 janv. 2014 et enregistrée en date du 22 janv. 2014 (bordereau n°2014/129 Case n°18).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Mme Luisa MUNOZ	Av. Maréchal Soult Av. Maréchal Soult	Sol Sol	CT 350 CT 353	758 19	148.000,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2013 - 102 V 0653 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de condition particulière, l'acquisition par l'EPFL Pays-Basque est effectuée à charge pour lui, de procéder au remboursement auprès de la vendeuse des études de projets de construction (études de maîtrise d'œuvre) engagées par elle et pour lesquelles la présente vente met un terme, d'un montant de 3.750,00 Euros TTC (Trois Mille Sept Cent Cinquante Euros Toutes Taxes Comprises) ; laquelle somme sera payée directement et hors comptabilité du Notaire, à la vendeuse sur présentation de la copie de la facture du maître d'œuvre.

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

Bien qu'il s'agisse de terrains à bâtir tels que définis à l'art. 257-I-2-1° du CGI, la vendeuse étant non assujettie, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

La Ville de Bayonne sollicite l'acquisition par voie amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque. 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.

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

M. 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.

20/ Question diverse - Acquisition d'un logiciel métier - « Désignation du lauréat »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle qu'à ce jour, l'EPFL Pays Basque ne possède pas d'outil de gestion des opérations et des acquisitions, mais utilise un certain nombre de fichiers en format Excel pour le suivi de son activité acquisition, cession, gestion locative ...

Il utilise pour le suivi de sa comptabilité le logiciel : MAGNUS.

Afin de palier cette carence, il a été décidé de lancer une consultation ayant pour objet la fourniture et la mise en œuvre d'une solution intégrée opérationnelle couvrant toutes les missions attribuées à l'EPFL Pays Basque c'est à dire : les acquisitions foncières par voie amiable ou judiciaire, la cession de biens immobiliers, la gestion patrimoniale, les travaux (démolition, dépollution) et les études menées sur son territoire dans le cadre de ses compétences.

D'une façon générale, les attentes de l'EPFL Pays Basque sont les suivantes :

- une gestion intégrée des conventions et des opérations, complétée par des fonctionnalités électroniques de documents ;
- des fonctionnalités de gestion des opérations permettant le suivi financier, l'état d'avancement opérationnel, les conventions de portage des biens, les délais réglementaires
- des fonctionnalités de suivis des acquisitions foncières par voie amiable ou judiciaires, des cessions, et occupations temporaires, baux
- un outil qui intègre les fonctionnalités de gestion classique à base de données structurées avec des supports cartographiques
- une intégration des données existantes
- une aide en ligne
- une documentation utilisateur et technique
- un service de maintenance

Les prestations attendues se divisent en trois parties:

- **partie 1 forfaitaire:** acquisition et mise en œuvre d'une solution couvrant les champs de la gestion des acquisition/cessions foncières, gestion patrimoniale et gestion opérationnelle des opérations et des conventions foncières,
- **partie 2 forfaitaire:** maintenance corrective et évolutive,
- **partie 3 à bons de commande:** relative aux prestations complémentaires (formation spécifique approfondie, interventions hors maintenance), sans minimum avec un maximum de 20 jours d'intervention par an.

La présente procédure adaptée ouverte est soumise aux dispositions de l'article 28-I du Code des marchés publics.

D'autres parts, et conformément au Règlement des Marchés Publics de l'EPFL Pays Basque adopté par le Conseil d'Administration, il est convenu que pour un marché d'études et de prestations intellectuelles, dont le montant HT se situe entre 20.000 et 193.000 € :

- la Commission d'Appel d'Offre donne un avis préalable à l'attribution du marché,
- puis le Conseil d'Administration désigne le lauréat et autorise le Directeur à signer le marché

A la date convenue de remise des offres, 3 candidats se sont fait connaître, rendant pour chacun d'entre eux l'ensemble des pièces qui leur étaient demandées.

Après analyse des offres transmises, un classement a été réalisé et présenté à la Commission d'Appel d'Offre de l'EPFL Pays Basque, afin qu'elle se prononce et donne un avis préalable à l'attribution du marché.

M. PORTIER commente le rapport.

Après avoir fait part des conclusions de la CAO de l'EPFL Pays Basque, le Président soumet cette proposition au débat et au vote.

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

- désigner la société PROGISEM, lauréate de cette consultation;
- autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer le marché.

*L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 11h45.*

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 16 MAI 2014 à 9H00

Lieu à préciser