

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 novembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 07 novembre 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 : MM. CLAVERIE, BERARD, GONZALEZ, HIRIGOYEN, LARROQUE, JOCOU, BUSSIRON, ARRABIT, HIRIART, IDIART A., IBARLUCIA, ETCHEBEST, ETCHEMENDY R, IRIART POULOU, MANDAGARAN, IRIGOIN, CARPENTIER, GOYENECHÉ, MMES LEICIAGUCAHAR, BEHOTEGUY,.

Excusés : MM. LAFITE, LAFLAQUIERE, SOROSTE, OLIVE, ST ESTEVEN, AIME, ELISSALDE, CACHENAUT, POURRILLOU, ECHEVERRIA, ETCHETO, MAITIA, BERGE, MMES SALABERT, CABANNE, THEBAUD, MIALOCQ

Assistaient également :

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

Mr IRIGOIN a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 12.09.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 12 septembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Validation du dossier de DUP de BAYONNE - PNRQAD

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

- l'éradication des poches d'insalubrité et le traitement des dysfonctionnements en matière de sécurité-incendie, notamment par une intervention sur les cœurs d'îlots ;
- la mise en œuvre de réhabilitations respectueuses de l'équilibre social, de la préservation patrimoniale et de la valorisation environnementale ;
- la reconquête du centre ancien et la qualité urbaine.

Parmi les opérations prioritaires validées par le Comité Technique PNRQAD du 17 juin 2013 figure l'îlot 12 correspondant aux immeubles situés entre la rue Orbe (Sud), la rue Lormand (Nord), la rue Victor Hugo (Est) et la ruelle Jardin (Ouest). Le parcellaire, l'organisation et la densité du bâti de cet îlot génèrent, en certains endroits, des dysfonctionnements importants en matière d'indignité et/ou de sécurité incendie, parfois accentués par des phénomènes aggravants (manque d'entretien, vacance structurelle...) la résolution de ces problèmes passe par :

- la mise en œuvre de curetages prévus au PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) ;
- la restructuration des logements restants et de la distribution des réseaux et circulations internes à l'échelle d'un groupe d'immeubles.

Plus précisément, les 2 groupes d'immeubles concernés par la nécessaire requalification sont :

- groupe 1 : immeubles du 20 au 30 rue V. Hugo (soit 6 immeubles) ;
- groupe 2 : immeubles du 46 au 50 rue V.Hugo (soit 3 immeubles).

Alors que l'EPFL Pays-Basque a déjà acquis des lots de copropriété dans certains de ces immeubles (part minoritaire des acquisitions nécessaires) et qu'il a engagé des négociations sur d'autres, la Ville de Bayonne le sollicite pour intervenir également par expropriation pour cause d'utilité publique, notamment pour :

- maîtriser le foncier nécessaire à une intervention concomitante et globale sur les groupes d'immeubles ;
- éviter les tentatives de spéculation foncière qui pourraient se produire du fait de l'intervention publique sur l'îlot ;
- respecter les échéances du PNRQAD à l'horizon 2018 en tenant compte des délais d'études de définition précise du projet.

Par délibération n°67 du 17 juil. 2014, la Ville de Bayonne charge l'EPFL Pays-Basque de poursuivre les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la mise en œuvre des travaux prévus au PNRQAD dans l'îlot 12, y compris par voie d'expropriation pour utilité publique.

L'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme précise que « l'EPFL est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la [...] réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'art. L. 300-1. [...]. Il peut [...] agir par voie d'expropriation »

Si ces acquisitions impliquent de recourir à une procédure d'expropriation, cette procédure n'exclut bien sûr pas la possibilité de négociations et accords amiables avec les propriétaires des terrains inclus dans le périmètre.

A ce jour, les études préalables ne sont pas suffisamment avancées pour permettre la description d'un programme global d'aménagement et de construction. La collectivité dispose d'éléments invariants qui sont autant de fondements de son projet et qui en justifient l'utilité publique. Pourtant, l'ampleur de ce projet, sa complexité et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle rendent nécessaire une maîtrise préalable des terrains d'assiette du projet.

Il a donc été privilégié l'élaboration d'un dossier d'enquête publique selon les modalités définies à l'article R. 11-3-II du Code de l'Expropriation.

Art. R. 11-3 du Code de l'Expropriation :

« L'expropriant adresse au Préfet pour être soumis à l'enquête, un dossier qui comprend obligatoirement :

[...]

II.- Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi :

- 1° une notice explicative ;*
- 2° le plan de situation ;*
- 3° le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.*

Dans les deux cas visés aux I et II ci-dessus, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

[...]. »

La procédure d'expropriation que nous allons initier comportera :

- une première phase « administrative » qui aura pour but :
 - o de déclarer d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de restructuration de l'îlot 12 du PNRQAD sur la Ville de BAYONNE, par arrêté préfectoral ;
 - o de déclarer cessibles lesdits immeubles non encore acquis, par arrêté préfectoral ;
- une seconde phase « judiciaire » qui aura pour but, si nécessaire :
 - o de déclarer expropriés les immeubles cessibles, par ordonnance du Juge de l'Expropriation ;
 - o de fixer le montant des indemnités dues aux expropriés, par jugement du Juge de l'Expropriation.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de lancer la procédure d'expropriation et de valider le dossier d'enquête publique présenté et notamment le plan délimitant les immeubles à exproprier, ci-annexé.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune de Bayonne ;
- Lancer la procédure d'acquisition des immeubles inclus dans le périmètre de l'ilot 12 de PNRQAD, y compris par voie d'expropriation.

* * * *

3./ Point d'information, ACBA commune de BAYONNE Rive Gauche Adour

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 12 sept. 2014, vous avez pris acte de de l'arrêté de préemption pris par notre Directeur, en délégation du droit de préemption ZAD de l'Agglomération Côte Basque-Adour, suite à la réception d'une DIA (reçue le 02 juil. 2014 par la Ville de Bayonne) faisant état d'une vente, au prix de 4.300.000,00 € majoré de 309.600,00 € TTC de frais d'agence, de l'intégralité de la propriété dite « SCI ROMAGNY », sise dans le périmètre d'intervention foncière de BAYONNE Rive Gauche Adour - ilot 3.

Cette préemption a été exercée à la vue de l'avis des Domaines (avis n°2014 - 102 V 0674 du 26 août 2014) au prix de 1.960.000,00 € montant de la commission d'agence en sus, sous réserve notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat.

L'arrêté (n°2014-11-P du 27 août 2014 transmis aux services du contrôle de légalité de Bayonne le 28 août 2014) a été notifié à cette même date par LRAR à Me MARTY (notaire du vendeur) et la Mr Christoph VON PLATEN (acquéreur).

Il vous a également été rappelé que conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquiescer [...], 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 ».

Par lettre RAR du 20 oct. 2014, le gérant de la SCI ROMAGNY nous répondait : « [...] Dans ces conditions, vous comprendrez que je ne puisse accepter le montant de votre offre bien que je souhaite poursuivre la vente du bien préempté. Je vous laisse donc donner à cette procédure de préemption la suite qu'il convient. [...] »

En application de l'art. R. 213-11 du Code de l'Urbanisme, et en vue de la fixation judiciaire du prix, nos services :

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR du 03 nov. 2014 adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
 - ont adressé copie de cette saisine au propriétaire ;
 - vont consigner une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le Directeur des Services fiscaux.
-

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation ;
- donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays-Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demander que le dossier lui soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

* * * *

4./ PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions engagées et réalisées

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 20 demandes d'intervention, traitées soit par :

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **7.004.445,31 €** à ce jour.

M. PORTIER commente le rapport.

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

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

- prendre note de l'information présentée.

* * * *

5./ Modification de portage, commune de LACARRE, Dossier « bâtiments Tokenia et Capatandeya »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 12 du 11 juil. 2014, nous acceptons l'acquisition des bâtiments dits Tokenia et Capantandeya à LACARRE (64120), consécutive à une procédure de licitation. En effet et pour rappel, nous avons été désignés adjudicataire du bien à l'issue d'un appel à enchères publiques auquel nous sommes les seuls à avoir répondu.

La commune avait sollicité un portage sur une durée de 12 années avec remboursement du capital porté par annuités constantes. Or, la délibération précitée fixait la durée du portage à 8 années.

Il s'agit donc de corriger une erreur matérielle contenue dans la délibération n° 12 du 12 juil. 2014.

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

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

Le bien a été acquis en vue d'y installer un nouveau commerce permettant de maintenir un lieu d'animation et de lien social et d'y aménager un ou des logements dans le surplus.

Pour précision, les montants liés à cette acquisition par licitation sont les suivants :

- Valeur adjugée :	80.500,00 €
- Frais préalables de procédures :	8.792,73 € TTC
- Emoluments des avocats :	<u>3.500,00 € TTC</u>
soit un capital porté total de :	92.792,73 € TTC

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose donc de délibérer sur les conditions de portage ainsi fixées :

- Durée de portage : 12 ans
- Modalités de remboursement du capital porté : par annuités constantes
- Frais de portage annuels : 1% HT du capital porté restant dû.

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

- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 12 (douze) années avec un remboursement par annuités constantes ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

6./ Demande d'intervention, commune d'ESPELETTE, Dossier « secteur Harriague, bâtiment LUR BERRI »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ESPELETTE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption ZAD, une parcelle bâtie située en continuité directe du centre bourg de la commune.

Dans le cadre des réflexions menées lors de l'élaboration du Programme d'Action Foncière de la Communauté de Communes Errobi, la commune d'Espelette a identifié une parcelle de 2.680 m² située en continuité du centre bourg. Celle-ci est actuellement occupée par un ancien bâtiment à vocation commerciale devenu vacant.

La commune envisage de réhabiliter ce bien bâti en équipement public avec pour projet d'installer un centre médical, une crèche et/ou l'accueil de loisirs sans hébergement.

En vue d'en assurer la maîtrise publique, la commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur la parcelle mentionnée ci-dessous. L'emprise de la parcelle à acquérir est de 2.680 m².

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Harriague	AW 12	2.680	UY

Le projet porté doit notamment permettre :

- de développer l'offre de services publics autour du centre bourg,
- d'éviter la consommation de foncier nu à travers la réhabilitation d'un bâti existant.

La commune d'ESPELETTE nous demande désormais de procéder à la négociation et à l'acquisition de cette parcelle à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption ZAD.

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

M. MOCORREA commente le rapport.

M. LE MAIRE complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

* * * *

7./ Demande d'intervention, commune d'ASCAIN, Dossier «secteur Argibelia »

La commune d'ASCAIN, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, une partie d'une parcelle bâtie située dans le centre bourg de la commune.

Dans le cadre des réflexions menées lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs secteurs voués à accueillir des équipements collectifs ont été déterminés par la collectivité. Ces espaces ont été inscrits par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque. Le secteur faisant l'objet de la présente demande d'intervention a été classé en niveau d'intervention prioritaire. La commune souhaite en effet assurer la maîtrise publique de ce secteur en vue de la réalisation à court terme d'un nouveau groupe scolaire.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur la parcelle mentionnée ci-dessous. L'emprise de la parcelle à acquérir est estimée par la commune à 5.500 m².

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Argibelia	AO 104	8.014	UE

Le projet porté doit notamment permettre :

- de construire un nouveau groupe scolaire adapté aux besoins de la commune,
- de renforcer le rôle de centralité du bourg,

Pour ce faire, la commune d'ASCAIN nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition de la partie de la parcelle nécessaire pour la construction de l'équipement public citée ci-dessus, à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption.

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

M. MOCORREA commente le rapport.

M. LE MAIRE complète la présentation.

M. BERARD précise tout l'intérêt que représente l'EPFL Pays Basque, dans ce type négociation jugée complexe.

M. LE PRESIDENT confirme tout l'intérêt de l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

* * * *

8./ Demande d'intervention, commune d'ANGLET, Dossier « complexe socio-culturel et sportif Tichina »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ANGLET, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura.

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a inscrit le complexe socio-culturel et sportif Tichina en emplacement réservé destiné à la requalification des installations sportives. Le CMCAS-CCAS, actuel propriétaire des installations, avait un temps projeté de déplacer son siège social basé à Bayonne au sein du centre Tichina à Anglet. Néanmoins, les contraintes financières inhérentes à la requalification du complexe l'ont incité à renoncer au projet et à entrevoir sa cession au profit de la ville.

Lors de l'élaboration du Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Côte Basque Adour, la commune a fléchi le centre Tichina ainsi qu'un périmètre de veille foncière en continuité. Ce périmètre de veille a pour objectif de maîtriser des emprises permettant à terme de requalifier l'accessibilité du complexe socio-culturel et de réfléchir à une densification raisonnée du tissu pavillonnaire.

Périmètre de négociations actives

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Allée du Moura	CP 341	8.313	UB
Allée du Moura	CP 254	533	UB

Périmètre de veille foncière dynamique

Parcelles : CP 100, 350, 349, 98, 97, 159, 95, 374, 94 pour une surface totale de 12.520 m².

Le projet porté doit notamment permettre :

- de restructurer les équipements du centre Tichina et de les ouvrir aux habitants de la commune,
- de développer une offre de logements à coûts maîtrisés en cœur d'agglomération.

Pour ce faire, la commune d'ANGLET nous demande de procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre de négociations actives et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière sur le périmètre élargi.

M. MOCORREA commente le rapport.

M. VENAC complète la présentation.

M. PORTIER démontre l'intérêt des P.A.F.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

* * * *

9./ Demande d'intervention, commune d'ANGLET, Dossier « Terrain UGECAM »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ANGLET, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles dans le secteur Houndaro situé à proximité de l'aéroport.

L'Union de Gestion des Etablissement de la Caisse d'Assurance Maladie d'Aquitaine (UGECAM) s'est rendu propriétaire d'un terrain dans le secteur Houndaro en Juin 2012 auprès de la société Alternative foncière en vue de construire un nouveau Centre de Soins de Suite et de Réadaptation (CSSR). Lors de cette acquisition, cet ensemble foncier était classé en zone UBd et en zone 2AU. Lors de la révision du PLU (2013), le terrain a été classé pour partie en zone UE1 et pour partie en zone N. Ce classement devait permettre à l'UGECAM de disposer d'un COS plus important dans la perspective de pouvoir réaliser son projet d'équipement de soins.

Néanmoins, l'UGECAM a finalement abandonné le projet de réalisation d'un nouveau centre dans le secteur Houndaro. L'organisme a par conséquent manifesté son intention de céder l'ensemble de cette propriété.

Situé dans un secteur à vocation résidentielle en développement, la commune souhaite désormais réorienter la vocation de cet espace vers un usage mixte à dominante habitat. Par conséquent, la ville d'ANGLET sollicite l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Houndaro	CV 815	5.503	UE
Houndaro	CV 764	3.660	N
Houndaro	CV 441	525	N
Houndaro	CV 442	2.052	UE/N

Le projet porté doit notamment permettre :

- de constituer une réserve foncière en vue de développer à terme une offre de logements en mixité sociale mais également des services de proximité.

Pour ce faire, la commune d'ANGLET nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition de ces parcelles à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption.

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

M. MOCORREA commente le rapport.

M. VENAC complète la présentation.

M. LE PRESIDENT démontre toute la complexité de ce dossier du fait que le prix d'acquisition des terres par UGECAM est bien supérieur à l'évaluation qui en est faite aujourd'hui.

M. MOCORREA précise que la différence de prix découle du changement de classification des terrains au PLU entre l'acquisition et la mise en vente de ces derniers (UB à l'acquisition et UE aujourd'hui).

M. VEUNAC précise que le différentiel est de l'ordre de 1.000.000,00 €.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- accepter la demande d'intervention formulée par la ville d'ANGLET
- autoriser le Directeur à signer tous les documents nécessaires à l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées, dans la mesure où le vendeur accepte l'offre qui leur a été transmise et que l'acte peut être régulièrement formalisé.

* * * *

10./ Décision d'Acquisition, commune de BEGUIOS, Dossier «Le Couvent ».

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°5 du 11 Juillet 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BEGUIOS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 2426 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Serorateia.

Pour rappel, le projet poursuivi par la commune doit permettre :

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

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, sur les bases et modalités d'acquisition ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Association Serorateia	La place	Bâtie	A 780,781	2426	60.000,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2014 105 V0 416 dûment établie par le service des Domaines.

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

S'agissant d'un foncier stratégique permettant à la commune de BEGUIOS de mettre en œuvre son projet de développement d'une offre de logements maitrisés à destination de jeunes couples et de personnes âgées ,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 sera réalisé sur une durée de **20 ans** avec remboursement **par annuités constantes, dans le cadre d'un bail à réhabilitation consenti par l'EPFL Pays Basque et un organisme preneur.**

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. FIEUX commente le rapport

M. LE MAIRE complète la présentation

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **acquérir pour le compte de la commune de BEGUIOS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 20 (vingt) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

11./ Décision d'Acquisition, commune de LA BASTIDE CLAIRENCE, Dossier « vente aux enchères »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LA BASTIDE CLAIRENCE, membre de notre EPFL, nous a sollicités pour l'acquisition du bâtiment dit « Chalet Désiré », situés au centre-bourg.

Cet ensemble immobilier appartenait à Mr Gilbert BORGNIET, celui-ci s'est trouvé impliqué dans une procédure de liquidation judiciaire. Les créanciers, par l'intermédiaire de leur avocat Me Basterreix, ont saisi le TGI de Bayonne qui a ordonné la vente par voie d'enchères publiques le 26 juin 2014 au TGI de Bayonne.

Plus précisément, le bien situé au cœur du village et à côté du fronton, est constitué :

- d'une partie habitation sur deux niveaux comprenant :
 - o 1 salon - salle à manger ;
 - o 1 bureau ;
 - o 5 chambres ;
 - o 1 bibliothèque ;
 - o 3 salles de bains et des sanitaires ;
- des combles ;
- un jardin ;
- 1 terrasse.

Toute personne intéressée a donc été appelée (par parutions presse et affichage public) à participer aux enchères le jeudi 26 juin 2014 à 14h00 au TGI de Bayonne. La mise à prix était fixée à 150.000,00 €.

Le bien et le prix étaient ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	MISE A PRIX
M. Gilbert BORGNIET	Place du Fronton	Sol	A 370 et A 371	581	150.000,00 €

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

Le 26 juin 2014, la dernière enchère, n'ayant fait l'objet d'aucune surenchère du dixième dans les dix jours suivant cette vente judiciaire, les biens ont été attribués au prix de 236.000 €. Conformément à l'article R. 213-15 du Code de l'Urbanisme, la collectivité titulaire d'un droit de préemption urbain, dispose de 30 jours pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère. La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

Suite à la décision de Monsieur le Maire de la Commune de La Bastide Clairence, en date du 01 juillet 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 07 juillet 2014, de déléguer à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la vente précitée, l'EPFL Pays Basque a notifié le 22 juillet 2014 à Maître Gilbert BASTERREIX, Avocat à BAYONNE et à Mme Bernadette GARAT, Greffier au TGI de BAYONNE, l'arrêté n°2014-10 valant décision de substitution à l'adjudicataire désigné.

L'estimation des Services du Domaine n°2014 - 289 V 0678 du 22 juillet 2014 confirmant la valeur de la dernière enchère.

Le bien objet de la vente, se situant au centre du bourg de la commune, qui depuis de nombreuses années, cherche à déplacer les bureaux de la mairie. En effet, ceux-ci sont situés au premier étage d'une maison, sans ascenseur. C'est donc dans un souci d'offrir un accueil décent à ses administrés que la collectivité tente de mener à bien cette opération.

Le portage par l'EPFL Pays-Basque, suite à la décision de la commune de LA BASTIDE CLAIRENCE, sera réalisé :

- sur une période de 6 ans avec remboursement par annuités ;
- au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. PORTIER commente le rapport.

M. LE MAIRE complète la présentation.

M. ETCHEBEST demande pourquoi laisser monter les enchères de 150.000,00 € à 236.000,00 € si nous souhaitons préempter.

M. PORTIER rappelle le système des enchères et précise que la mise à prix ne correspond pas à la valeur réelle du bien, permettant ainsi à de nombreux acheteur de participer à l'enchère, et que l'EPFL Pays Basque ne peut préempter que sur la dernière enchère.

M. BERARD demande quelle est la limite stratégique que l'on fixe dans le cadre d'une vente par enchère.

M. LE MAIRE précise que c'est le prix de la dernière enchère qui a décidé la commune à préempter.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- acquérir pour le compte 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 6 (six) années avec un remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

* * * *

12./ Décision d'Acquisition ACBA, commune de BAYONNE RGA, dossier « 34 bis allées Marines - indemnisation FC »

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 ensemble d'immeubles comprenant des locaux à usage professionnel et des logements, situés aux 34 et 34B Allées Marines à BAYONNE, cadastrés section BM n° 14 et 208 d'une emprise foncière totale de 786m².

L'acquisition de cet ensemble immobilier a été réalisée par devant Me DE REZOLA (notaire à USTARITZ) en date du 31 juil. 2014 au prix global de 593.000,00 €.

Un des immeubles de l'ensemble précité est occupé par la SARL Sagarmuin, bénéficiaire d'un bail commercial signé par acte sous-seing privé en date du 31 déc. 2012 ayant pris effet le 01 janv. 2010 pour une durée de 9 ans. Plus précisément, ce bail commercial s'applique à des locaux d'une superficie de 84m² et comprenant 2 fours marque Polin de 5m² chacun, une grille scellée au mur de droite en entrant dans la salle principale, avec des palettes de four, un meuble de rangement en fer forgé, le tout situé à BAYONNE (64), 34B All. Marines et cadastré BM n°208.

Il est précisé que par acte sous-seing privé signé le 01 mars 2013 pour la durée restant à courir du bail principal, la SARL Sagarmuin a donné lesdits locaux à sous-location à Mr Yannick COMMES. La convention de sous-location précise, au second paragraphe de la page 3 : « En cas de résiliation anticipée de la convention principale, quelle qu'en soit la cause, la sous-location prendra fin de plein droit au plus tard à la date de résiliation de ladite convention. Le locataire principal devra toutefois informer sans délai le sous-locataire de la résiliation du bail principal et de sa date d'effet, par lettre recommandée avec avis de réception, le sous locataire quittera les locaux au plus tard le jour de la date d'effet de la résiliation, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, ni indemnité de la part du locataire principal ».

L'EPFL Pays-Basque s'est donc substitué au bailleur et doit, 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 et Mme BORDENAVE (gérante de la SARL Sagarmuin), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 27 oct. 2014 et enregistré le 31 oct. 2014 (Bordereau n°2014/1345 Case n°8) à la somme globale et forfaitaire de 76.000,00 €.

La signature du protocole définitif, mettant un terme au bail commercial précité est programmé au 17 nov. 2014 à 18h, par devant Me ASTABIE (avocat à BAYONNE). Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 17 déc. 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 V 1036 dûment établie par le service des Domaines.

Enfin, la signature du protocole définitif est assorti de la condition particulière suivante « *la libération définitive et effective des locaux par le sous-locataire, Mr COMMES. Comme indiqué dans la convention de sous-location susmentionnée, le locataire principal est chargé d'informer le sous-locataire de la résiliation du bail principal, par lettre recommandée avec accusé de réception. La signature du protocole définitif de résiliation ne pourra avoir lieu qu'après constat du départ du sous-locataire et de la restitution des clés* ».

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la SARL Sagarmuin pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 34B Allées Marines, selon les modalités détaillées, seulement après levée de la condition suspensive ci-dessus rappelée.

Le montant cette indemnité de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajoutée par voie d'avenant à la convention de portage qui sera signée entre l'Agglomération Côte Basque-Adour et l'EPFL Pays-Basque. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

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

- Indemniser la SARL Sagarmuin pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 34 B Allées Marines, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées, sous réserve de la levée de la condition suspensive.
- Ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité à la convention de portage des immeubles dits du 34 et 34 B 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 ;
- Autoriser Monsieur Le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant

* * * *

13./ Demande de transfert de portage à l'ACBA, Dossier « BOUCAU - Centre-ville ilot n° 1 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un ensemble de propriétés bâties sur la commune de BOUCAU dans le cadre de l'opération du centre-ville dite « Biremont ».

Ce projet prévoit une mise en œuvre en deux temps, tout d'abord l'ilot n°1 au sud, puis l'ilot n°2 au nord.

Par délibération du 20 décembre 2013 l'Agglomération Côte Basque Adour a déclaré le projet de rénovation de l'ilot n°1, quartier central et stratégique aujourd'hui frappé d'obsolescence de par son parc de logement et ses activités commerciales qui périclitent, d'intérêt communautaire actant le transfert de la maîtrise d'ouvrage du projet.

Suite à la délibération du 14 février 2014 l'Agglomération a mis en place un périmètre d'étude au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme ouvrant la possibilité d'user du sursis à statuer, en vue de mener à bien une réflexion poussée sur le devenir de cet espace dans le but de définir les conditions optimales de renouvellement urbain.

Par cette délibération, l'Agglomération Côte Basque Adour l'Agglomération Côte Basque Adour sollicite l'EPFL pays Basque pour le transfert des conventions de portage ci-dessous indiquées, avec une harmonisation de la durée de portage à 12 ans avec un remboursement par annuités constantes pour les dossiers « SCI MARTINEZ » et « LANDRAU » respectivement au 7 et 19 rue Paul BIREMONT.

Les portages concernés sont les suivants :

Dossier	Adresse	Date d'acquisition	Durée de portage
SCI MARTINEZ	7 Rue Paul BIREMONT	11/02/2011	4 ans à terme
LANDRAU	19 rue Paul BIREMONT	08/04/2011	4 ans à terme
HEGUY/SEN	27 rue Paul BIREMONT	01/03/2012	12 ans annuités constantes
BELLEGARDE	25 bis rue Paul BIREMONT	14/05/2012	12 ans annuités constantes
RADIN	21 bis rue Paul BIREMONT	17/12/2012	12 ans annuités constantes
VEILLON	25 rue Paul BIREMONT	11/01/2013	12 ans annuités constantes
SOETAERT	11 rue Paul BIREMONT	28/02/2013	12 ans annuités constantes

Pour l'ensemble des acquisitions de l'ilot n°1 n'ayant pas encore fait l'objet de convention de portage (frais notarié en attente), ces dernières seront directement adressées à l'Agglomération Côte Basque Adour.

M. MAILLEY commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

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

- Modifier la durée de portage pour les dossiers SCI MARTINEZ et LANDRAU
- Autorise Le Directeur à signer l'ensemble des avenants pour les portages ci-dessus mentionnés.

* * * *

14./ Demande 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 m².

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.

Par délibération n°24 du 27 mai 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé ladite rétrocession.

Suite aux couts induits par les intempéries du 4 juillet 2014, la commune s'est rapprochée de nos services afin de solliciter une modification de la rétrocession susmentionnée.

La première phase du projet porté par la commune de Bidarray consistant à réhabiliter l'annexe du bâtiment principal, cette dernière sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession uniquement de ce bâti, le bâtiment principal à usage d'ancien hôtel restant quant à lui en portage jusqu'à la mise en œuvre de la seconde phase du projet.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Classification (RNU)	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale) €
EPFL Pays Basque	Le Village	Bâtie	D n° 724		535	60.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA à compter du 1^{er} 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 60.951,65 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 60.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 951,65 €
- TVA = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 60.951,65 €**

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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité 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.**

* * * *

15./ Budget 2015, Débat d'orientation Budgétaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays-Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Le **Chap.73** détermine le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédent l'exercice. A cela, s'ajoute les produits issus du prélèvement de l'Art.55 de la loi SRU.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 6 rétrocessions devraient avoir lieu en 2015, pour un montant de **3.400.000€**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2014 car la libération de biens situés dans l'opération du « PEM de Bayonne » devrait être compensée par la mise en occupation des biens acquis au cours de l'exercice 2014, on les estime à la somme de **300.000€**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monterait à **450.000€ HT**.

Pour le **Chap.73**, les décisions prises en décembre 2013 par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la TSE pour 2015 à **5.950.000 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2014 à **5.925.000€**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se forment en quatre chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **16.200.000€ dont 15.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont d'un niveau quasiment constant malgré une augmentation des prélèvements sociaux. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2015 à la somme de **650.000€**.
- **Chap.65** : Ce chapitre sera supprimé, l'EPFL Pays Basque ne refacturant plus les charges liées à la gestion du patrimoine.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2015**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **35.000.000€**, en huit prêts à taux fixes (entre 1.85% et 3.05%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2015 est de **575.512,76€**. Ce montant sera amené à évoluer encore dans les prochains exercices par l'appel à de nouveaux financements par emprunts.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en décembre 2013 nous permettra de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

Pour rappel, depuis notre création en décembre 2005, pour **1€ de TSE** perçue **4€ de foncier** ont été acquis, c'est dire l'importance que revêt la TSE dans notre fonctionnement.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** - Emprunts et dettes assimilées :

- Emprunts :

Nous avons mobilisé, au cours de l'année 2014, la totalité de l'enveloppe de prêt de 10.000.000€ contractualisée avec la Caisse d'Epargne. Ce tirage a été effectué afin de disposer de moyens d'acquisition conséquents à des conditions très attractives (Prêt sur 8 ans, remboursement par annuités au Taux de 2,30% et Prêt sur 6 ans, remboursement par annuités au Taux de 1.85%).

Nous engagerons alors au cours de l'exercice 2015 des consultations et des négociations avec les organismes bancaires afin de planifier nos futurs besoins en financements par emprunts.

- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2015, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **4.727.982 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser en d'ici le 31/12/2014).

Ce montant sera amené à augmenter dans les années à venir, car notre structure est toujours en phase de constitution de stock et les rétrocessions restent toujours très inférieures aux acquisitions réalisées chaque année.

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1^{er} janvier 2015**, le montant des prêts consolidés sera de **35.000.000€**, cela représentera pour l'exercice 2015, un remboursement de capital de **4.837.012,30€**. Cette somme étant amenée à augmenter dans les années à venir, compte tenu de l'appel à de nouveaux emprunts, pour faire face aux nouvelles demandes d'acquisition de la part de nos membres. Il est à noter que ce montant est supérieur aux remboursements d'annuités effectués par les collectivités, dans le cadre des conventions de portage. Cela renforce l'idée, que pour faire face à nos besoins en investissements (essentiellement constitués par de l'emprunt bancaire), nous devons disposer d'une ressource fiscale forte et pérenne.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

En résumé, et comme vous l'aurez constaté à la lecture de ce rapport, pas de révolution majeure pour 2015, en ce qui concerne notre activité quotidienne, simplement s'assurer du maintien des moyens financiers dont vous souhaitez doter cette structure au service du territoire.

M. PORTIER commente le rapport

M. LE PRESIDENT complète la présentation sur le versement de la pénalité SRU.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

Après en avoir débattu, le Conseil d'Administration :

- prend acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.

* * * *

16./ TSE 2015, Débat préalable et proposition du Conseil d'Administration

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays-Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- la Taxe Spéciale d'Equiperment (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°1 de notre Assemblée Générale du 6 décembre 2013, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi que nos nouvelles modalités d'intervention (PPI 2014-2018), de fixer le montant de la TSE pour 2014, à 5.925.000,00 € (population estimée à 296.250 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à environ **297.500 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2015 serait donc de 5.950.000,00 €.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de débattre du sujet afin de proposer un montant de TSE à l'Assemblée Générale, compétente pour l'arrêter.

M. LE PRESIDENT commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

M. BUSSIRON demande si l'EPFL Pays Basque pourra compter sur d'autres dotations, notamment du Conseil Général.

M. LE PRESIDENT à la vue de la conjoncture actuelle doute de quelconques dotation, est rappelle toute l'importance à ce que l'EPFL Pays Basque soit autonome.

Mme BEHOTEGUY demande s'il y a toujours un risque de superposition entre l'EPFL Pays Basque et un EPFL d'état.

M. PORTIER indique que la loi ALUR ne prévoit pas pour l'instant de superposition et tout cas en termes d'intervention « technique », mais si un EPF d'état était créé en Aquitaine, la recette de la TSE votée par notre EPFL serait certainement à partager quel qu'en soit le montant. De plus l'érosion du littoral Aquitain nécessitant de nombreuses acquisitions (ex : Soulac), il pourrait être envisagé de créer un EPF d'état pour intervenir sur cette problématique.

Mme BEHOTEGUY constate que la seule solution pour maintenir les objectifs que nous nous sommes fixés, est de pérenniser la TSE à son niveau actuel.

M. PORTIER confirme cette analyse.

M. ETCHEBEST s'étonne que l'Etat puisse intervenir sur ces questions en « indemnisant » les propriétaires privés.

Mme LEICIAGUCAHAR confirme qu'il ne faudra pas compter, dans le contexte actuel, sur une dotation du Conseil Général. Demande quelle est la situation de l'EPFL des LANDES, et s'il était possible de faire « alliance » avec ce dernier pour démontrer qu'un EPF d'état en Aquitaine ne serait pas utile.

M. PORTIER indique qu'à sa connaissance, l'EPFL des LANDES ne couvre pas l'ensemble des communes du littoral, que la problématique de l'érosion du trait de côte pourrait motiver ces dernières à adhérer à l'EPFL. Rappel l'opposition de certains élus importants à la création d'un EPFL pouvant ainsi favoriser la création d'un EPF d'Etat.

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

- proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour
- l'exercice budgétaire de l'année 2015, arrêté à 5.950.000,00 €.

* * * *

17./ Question diverse, commune d'HALSOU, recours contre l'arrêté de DUP

Par délibération n°2 du 12 sept. 2012, nous acceptons la demande de la commune de HALSOU d'acquérir par voie d'expropriation, les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement dit de Karrika et approuvons le dossier d'enquête publique ainsi que le périmètre des biens à acquérir, établi par nos services.

Ce dossier a été mis à l'enquête publique par décision préfectorale (arrêté d'ouverture d'enquête du 06 fév. 2013) du 01 mars et 22 mars 2013. Après réception des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur, nous approuvons l'exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publique des acquisitions et sollicitations de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la déclaration d'utilité publique des acquisitions des immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur dit de Karrika sur le territoire de la commune de HALSOU.

C'est par arrêté n°13-44 du 11 sept. 2013 que Mr le Préfet a déclaré lesdites acquisitions d'utilité publique, au bénéfice de l'EPFL Pays-Basque.

Le 21 janvier 2014, un recours en annulation dudit arrêté de DUP a été déposé par Me WATTINE (avocat au barreau de Bayonne) pour le compte des Consorts IPHARAGUERRE (propriétaires d'un terrain inclus dans le périmètre de DUP).

En réponse, nos services ont établi un mémoire répondant à chacun des moyens soulevés par la partie requérante, qu'ils ont transmis à la Préfecture. Après discussion avec les services préfectoraux, il a été décidé, en accord avec Mr le Maire de HALSOU, d'être associés à la procédure. Cette demande d'association nous permet d'être destinataires de l'ensemble des pièces échangées entre les parties dans le cadre de la procédure (recours, mémoire, réplique, jugement...). Elle nous permettra également de constituer notre mémoire et le déposer par devant le Tribunal administratif, en complément et accompagnement de celui établi par les services préfectoraux. Il est cependant nécessaire de se faire assister par un avocat.

Il vous est donc proposé ce jour de :

- Prendre acte de la demande d'association formulée auprès du Tribunal Administratif ;
- Autoriser spécialement Mr le Directeur à représenter l'EPFL Pays-Basque dans tous les actes de la procédure contentieuse, tant en 1^{ère} instance qu'en appel ou en cassation devant le Conseil d'Etat ;
- Autoriser Mr le Directeur à solliciter l'assistance d'un avocat,
- Plus généralement, autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays-Basque.

M. FAUT commente le rapport.

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

- Prendre acte de la demande d'association formulée auprès du Tribunal Administratif ;
- Autoriser spécialement Mr le Directeur à représenter l'EPFL Pays-Basque dans tous les actes de la procédure contentieuse, tant en 1^{ère} instance qu'en appel ou en cassation devant le Conseil d'Etat ;
- Autoriser Mr le Directeur à solliciter l'assistance d'un avocat,
- Plus généralement, autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays-Basque.

*_*_*

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

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 12 DECEMBRE 2014 à 11H00