

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m² situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_*_*

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune de BIRIATOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'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 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

*_*_*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA, Monsieur Michael BAUDOUIN, Monsieur Nicolas BAUDOUIN, Monsieur Yon BAUDOUIN, Madame Jacqueline Marguerite PEYROT, Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune de BIRIATOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'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 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA, Monsieur Michael BAUDOUIN, Monsieur Nicolas BAUDOUIN, Monsieur Yon BAUDOUIN, Madame Jacqueline Marguerite PEYROT, Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs).* »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties.* »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Ispeure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de BIRIATOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs).* »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties.* »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPLF ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_*_*

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n°4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

--*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs).* »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties.* »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Ispeure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

--*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).
- Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.
- En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.
- Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Ispeure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_*_*

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Ispeure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune de BIRIATOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'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 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA, Monsieur Michael BAUDOUIN, Monsieur Nicolas BAUDOUIN, Monsieur Yon BAUDOUIN, Madame Jacqueline Marguerite PEYROT, Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Préemption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »*

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »*

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_*_*

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune de BIRIATOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'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 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA, Monsieur Michael BAUDOUIN, Monsieur Nicolas BAUDOUIN, Monsieur Yon BAUDOUIN, Madame Jacqueline Marguerite PEYROT, Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).
- Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.
- En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.
- Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).
- Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.
- En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.
- Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).
- Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.
- En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.
- Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune de BIRIATOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'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 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

*_*_*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA, Monsieur Michael BAUDOUIN, Monsieur Nicolas BAUDOUIN, Monsieur Yon BAUDOUIN, Madame Jacqueline Marguerite PEYROT, Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Prémption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, Il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).
- Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs). »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.
- En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.
- Le présent avenant restera confidentiel entre les parties. »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr **BERARD** confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr **LARROQUE** interroge Mr **PORTIER** et **BERARD** sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr **BERARD** informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître **PAOLI**, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_*_*

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **6 ans** avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 décembre 2014

PROCES VERBAL

L'an deux mille quatorze le 12 décembre à 11 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à URRUGNE (64) au siège de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents : MM LAFLAQUIERE, CLAVERIE, BERARD, HIRIGOYEN, LARROGQUE, JOCOU, DONAPETRY, PONS, BUSSIRON, IDIART, IBARLUCIA, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, LARRAMENDY, ETCEMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ETCHEVERRIA, GOYENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA et MMES BISAUTA, BEHOTEGUY, MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, SALABERT.

Absent ayant donné procuration :

Mr LAFITE a donné procuration à Mr CLAVERIE.

Mr OLIVE a donné procuration à Mr LAFLAQUIERE

Excusés : MM. SOROSTE, OLIVE, LAFITE, GONZALEZ, BIDEGARAY, DUHALDE, ARRABIT, POURRILLOU, OLCOMENDY et Mme THEBAUD et CABANNE.

Assistaient également :

M. PENACQ - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Mme BISAUTA a été désignée secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 7.11.2014

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 Novembre 2014 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/. Budget 2014 : décision modificative n° 1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2014 de l'établissement a été validé par la délibération n° 4 du C.A. du 27 mai 2014.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions. Le différentiel entre les sommes nécessaires et les produits attendus étant affecté en moins-value des sommes à extraire de l'emprunt.

Enfin, et pour répondre à l'augmentation des prélèvements sociaux et l'incertitude du paiement de la taxe sur les salaires depuis l'assujettissement de notre établissement à la TVA, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
011	Charges à caractère général	22.400.934,05 €	- 600.000,00 €	21.800.934,05 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	634.000,00 €	70.000,00 €	704.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
65	Autres charges de gestion courante	99.500,00 €	0 €	99.500,00 €
66	Charges financières	850.000,00 €	0 €	850.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.211.934,05 €	0 €	6.211.934,05 €
013	Atténuations de charges	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
70	Prestations de services	700.000,00 €	600.000,00 €	1.300.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	5.975.000,00 €	0 €	5.975.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	5.000,00 €	0 €	5.000,00 €
77	Produits exceptionnels	31.500,00 €	0 €	31.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		34.646.368,10 €	0 €	34.646.368,10 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n° 1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0 €	0 €	0 €
040	Opérations d'ordre entre section	21.711.934,05 €	- 600.000,00 €	21.111.934,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.610.000,00 €	0 €	7.610.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	70.000,00 €	0 €	10.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	5.226.364,56 €	0 €	5.226.364,56 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.451.434,05 €	0,00 €	10.451.434,05 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.514.635,44 €	- 1.130.000,00 €	12.384.635,44 €
27	Autres Immobilisations financières	1.000.000,00 €	0 €	1.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	210.500,00 €	530.000,00 €	740.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		30.402.934,05 €	- 600.000,00 €	29.802.934,05 €

Le budget total est donc :

- porté à 64.449.302,15 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 34.646.368,10 €, et en section d'investissement à hauteur de 29.802.934,05 €.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Valider cette décision modificative

*-**-*

3 / . Budget 2015 : BP 2015

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2015.

Ce budget total de 48.657.500,00 € est équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 25.727.500,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 22.930.000,00 €.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.452.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	690.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	3.560.500,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	40.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	785.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

➤ Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	5.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	4.175.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.000.000,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	5.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	6.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		25.727.500,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	6.359.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.452.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.067.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	1.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	3.410.500,00 €

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT **22.930.000,00 €**

Monsieur PORTIER commente le rapport.

Le président propose de délibérer sur ce budget primitif

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le budget primitif de 2015:

- la section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- la section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

*_*_*

4/. Point d'information : délégations de signatures du Directeur :

Mr le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »,

D'autres parts, par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 16 mai 2014, vous avez validé l'ensemble des délégations faites au Directeur, Mr Arnaud PORTIER, nommé à ce poste par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme et dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire sur la base maximale d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives et judiciaires. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,

- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 20.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces acquisitions au Conseil d'Administration suivant.

Aussi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, Mr Arnaud PORTIER, a décidé, après accord du Bureau réuni le 28 novembre 2014, par arrêté n° 2014-14, en date 05 décembre 2014 :

- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer tous les actes d'acquisition d'immeubles et de fonds de commerce, conformément à l'activité de l'Etablissement et après avis favorable du Conseil d'Administration.

Il est également nécessaire de vous informer, que le Directeur a décidé par arrêté n° 2014-15, en date du 05 décembre 2014, de préciser les délégations de signature, de portée générale, faites aux différents salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de leurs fonctions. Soit :

- D'autoriser par délégation, Mademoiselle Marilène GROCCO, Assistante Administrative, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des tâches administrative de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liée à ces tâches, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Madame Marina MONTET, Assistante Foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Jean-Marie FAUT, Chargé de Missions Foncières, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Stéphane MAILLEY, Gestionnaire du Patrimoine, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant inférieur à 5.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Yannick FIEUX, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.
- D'autoriser par délégation, Monsieur Bruno MOCORREA, Chargé de mission Ingénierie et stratégie foncière, en cas d'absence ou d'empêchement, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et stratégie foncière de l'EPFL Pays Basque, ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration, et les lettres de commande, liées à ces missions, d'un montant global inférieur à 1.000 € HT.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Conseil d'Administration, après avoir oui le Président et le Directeur, prend bonne note des arrêtés de délégations de signatures pris par Monsieur Le Directeur.

*_*_*

5/. Modification de portage copropriétés Bayonne Rive droite

Mr le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque a réalisé de nombreuses acquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles pour le compte de l'Agglomération Côte Basque Adour, dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour. Certaines de ces acquisitions ont concerné des lots de copropriétés. Dans ces cas, chaque acquisition de lots de copropriété a donné lieu à la signature d'une convention de portage spécifique, fixant les modalités de portage et de rétrocession, à savoir un portage sur 8 années avec remboursement par annuités constantes.

Au gré des accords amiables ou d'interventions par préemption, nous avons pu acquérir l'intégralité des lots des copropriétés suivantes :

- Copropriété dite du 27 rue Maubec : 5 acquisitions dont la première a été réalisée en 2007 et la dernière en 2010 ;
- Copropriété dite du 13B Place Ste -Ursule : 3 acquisitions dont la première a été réalisée en 2010 et la dernière en 2014 ;
- Copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps : 7 acquisitions dont la première a été réalisée en 2009 et la dernière en 2013.

Afin de simplifier la gestion de ces immeubles, le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD) des copropriétés dites du 27 rue Maubec et 13B Place Ste Ursule ont été annulés. Ceux de la copropriété dite du 7-8 Quai de Lesseps le seront prochainement.

Ces biens ne constituent ou ne constitueront plus des copropriétés. Or, l'application des conventions de portage en vigueur impliquent que les rétrocessions soient réalisées au terme de chacun des portages, donc lot par lot, ce qui nécessiterait à nouveau la création d'une copropriété entre l'EPFL Pays-Basque et l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Il est donc proposé de modifier les conventions de portage concernées. Deux hypothèses ont été soumises à l'appréciation de l'Agglomération Côte Basque-Adour :

- Hyp. 1 : rétrocession de l'intégralité de l'immeuble au terme du portage du 1^{er} lot acquis ;
- Hyp. 2 : rétrocession de l'immeuble au rythme de l'annuité la plus forte.

Par courrier du 27 nov. 2014, l'Agglomération nous a informés que son choix se portait sur l'hypothèse 2.

Mr MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- de valider la modification des portages des biens acquis dans les immeubles dits du 27 rue Maubec, 13B Place Ste-Ursule et 7-8 quai de Lesseps ;
- de procéder aux modifications de portage par avenant ;
- d'adapter l'état des propriétés de l'EPFL Pays-Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer les avenants et mettre en œuvre toute procédure liée à l'application de cette décision.
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû.

*_*_*

6/. Modification de portage commune de Bidart terrain Lafargue/Durruty

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 11 du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune de BIDART, un terrain situé à l'entrée du bourg (terrain dit «LAFARGUE ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Ind. LAFARGUE	Av. de la Gde Plage	Non Bâti	AP 511-514-559-560	1.888 m ²	440.000 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n° 2011 - 125 V 0814 du 05/09/11.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me GOGUET, notaire à St-Jean-de-Luz, le 24 novembre 2011.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière a souhaité procéder à l'achat de cette propriété et a sollicité l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune, a été réalisé sur une durée de 4 ans avec remboursement à terme (convention de portage du 06/03/2012).

Au regard de l'avancement de son projet, la Commune de BIDART a sollicité, par courrier en date du 25 novembre 2014, une modification de portage sur une durée de 8 ans.

Dans le cas où vous acceptiez cette demande, la convention de portage initiale fera l'objet d'un avenant, portant la durée du portage à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la commune de BIDART sur les 5 années restantes (facturation 2015 à 2019).

Mr MAILLEY commente le rapport

Mr BERARD apporte des éléments d'information complémentaires sur l'avancement des études relatives à l'opération cœur de ville dont la complexité amène à demander une durée de portage supplémentaire.

Le Président propose de délibérer sur cette modification

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

- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 ans années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser Mr le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

7/. Etat des propriétés : suivi des portages

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;

- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 112 biens.

Au cours de l'exercice 2014 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2013, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 7 biens en totalité ou partiellement (actes signés):

- 4 biens en totalité :
 - Commune de Saint-Jean-le-Vieux - Maison « Michelenia » ;
 - Commune de Banca - Propriété « Erramouspe » ;
 - Commune de Pagolle - Propriété « Bellecave » ;
 - Commune d'Ustaritz - Maison « Dubois ».
- 3 biens partiellement :
 - Com.Com. Soule Xiberoa - Les chaumes - SA Bongrain ;
 - Commune de Sare - EHPAD ;
 - Commune de Gotein-Libarrenx - Le Haras.

6 biens sont en attente de signature (d'ici fin 2014)

- Commune de Bidarray - Annexe de l'Hôtel du Pont d'Enfer (rétro. partielle) ;
- Com.Com. Soule Xiberoa - ISPAC (rétro. partielle) ;
- Commune d'Ustaritz - Château Haltya (rétro partielle) ;
- Commune de Mauléon-Licharre - Aguerria - terres agricoles (rétro. totale) ;
- Commune d'Isoure - Jauberria (rétro. partielle) ;
- Commune de Boucau - Maison « Paquin » (rétro. totale).

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 7 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2015;
- 11 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2015 (à notifier) ;
- 21 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2016 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 38 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2015.

Mr MAILLEY commente le rapport

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil de délibérer.

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

- **Valider l'état des propriétés**

*_*_*

8/. PPI 2014-2018 : bilan des acquisitions

Mr Le Président présente le rapport suivant

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 24 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 **7.376.445,31 €** à ce jour.

Mr PORTIER commente le rapport

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

Le conseil d'administration après avoir oui le Président valide cet état des acquisitions

*_*_*

8/. Demande d'intervention : commune d'ARBONNE - Place Est

Mr le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié un secteur permettant d'améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre bourg. A cet effet, cet espace a été marqué d'un emplacement réservé .

Inscrit par la commune dans le Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Sud Pays Basque, ce 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 de nouvelles places de stationnement et d'un accès adapté pour les personnes à mobilité réduite en direction du cœur du bourg.

La commune sollicite ainsi l'EPFL pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Emprise	Zonage
La Place Sud	BP 186	4.030	Acquisition totale	
La Place Sud	BP 10	1.798	Acquisition partielle grevée par l'ER	
La Place Sud	BP 115	723	Acquisition partielle grevée par l'ER	

Le projet porté doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Pour ce faire, la commune d'ARBONNE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable, ou par préemption le cas échéant dans le cadre d'une délégation du droit de préemption de l'intégralité de la parcelle BP 186 et des parties des parcelles BP 10 et 115 nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie d'accès vers le futur parking public. Dans les conditions où les propriétaires souhaiteraient céder le surplus des parcelles non grevées de l'emplacement réservé, la commune nous demanderait également d'acquiescer ces surplus.

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

Mr MOCORREA commente le rapport

Mme MIALOCQ, Maire de la commune d'Arbonne, apporte quelques précisions méthodologiques et notamment le lien de ce projet avec les réflexions menées dans le cadre du PLU

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ARBONNE,
- autoriser Mr le Directeur et les services à mettre en œuvre toutes démarches nécessaires au lancement de la phase administrative ;
- engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;

*_*_*

9/. Demande d'intervention commune d'ANGLET

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d'Administration du 28 juin 2013, vous avez validé la demande d'intervention du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour et de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, de parcelles situées sur la RD 810 entre les carrefours St Jean et Bernain à Anglet (64).

Pour rappel, le projet poursuivi par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour a pour objet la mise en service d'un réseau de Bus à Haut Niveau de Service qui permettra une liaison entre les Hauts de Bayonne et Biarritz et entre Tarnos et Bassussarry.

Afin de mener à bien cet ambitieux projet dans un calendrier compatible avec les règles de mobilisation des subventions Grenelle de l'Etat, le Syndicat a fixé dans un premier temps le principe d'une conception respectant strictement les emprises publiques aisément mobilisables à très court terme.

Pour la section du projet, située entre les carrefours St Jean et Bernain mais aussi au sein du projet « Cœur de Ville » de la ville d'Anglet, une conception en adéquation avec l'amélioration du traitement urbain et la régularité du service de Bus à Haut Niveau de Service nécessiterait la maîtrise de terrains privés le long de l'Avenue de Bayonne.

Ces terrains aujourd'hui concernés par un emplacement réservé au profit du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (gestionnaire de la RD 810), sont de différentes natures (bâties ou non bâties).

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

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du Cœur de Ville d'Anglet et également de l'insertion du projet de transport en commun en site propre « Chrono 1 » développé par le Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour sur l'avenue de Bayonne, dans l'emprise de l'emplacement réservé n°2 repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2004.

La parcelle cadastrée section CO numéro 269 d'une superficie totale de 1.731 m², est composée d'une habitation de 200 m² (données fiscales) sur 3 niveaux sur une cave avec garage attenant. Le bien bâti, en bon état général d'entretien, est à usage d'habitation est occupée par les propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs surélevés d'une grille en fer forgé.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
M.et Mme CLAVERIE	11 Ave d'Espagne	Sol	CO 269	1.731

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2014 reçue en mairie d'Anglet le 25 août 2014, Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 11 avenue d'Espagne à Anglet, cadastré section CO n°269 d'une surface totale de 1.731 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 1.870.000,00 euros TTC.

Par décision en date du 17 septembre 2014, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, a décidé de déléguer son Droit de Préemption à l'EPFL Pays Basque en vertu de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2014-12-P du 22 septembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 22 septembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.050.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 - 024 V 0750 du 18 septembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 septembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOURE notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (MINDURRY PROMOTION). Cette lettre portait mention de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autre que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Enfin, par courrier du 15 octobre 2014 reçu par l'EPFL Pays Basque le 20 octobre 2014, le cabinet d'avocats SELARL RIVET DUBÈS & LOMBARD représentant de Monsieur et Madame Xavier CLAVERIE informait l'EPFL PB qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 1.870.000,00 €.

L'Etude de Maître ROBIN LATOURE, nous informait par courrier du 20 octobre 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 22 octobre 2014, que ses clients entendaient maintenir intégralement le prix fixé dans leur déclaration et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque est bien fondé à saisir le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'Urbanisme afin d'obtenir une fixation judiciaire du prix du bien 11 avenue d'Espagne à Anglet (64).

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 04 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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 vous 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.

Mr PORTIER commente le rapport

Mr LAFLAQUIERE apporte des précisions sur le projet poursuivi par la commune. Il confirme l'intention de la commune de ne pas laisser se créer de références foncières trop défavorables et déconnectées de la réalité, susceptibles de compromettre durablement le projet de TCSP.

Mr JOCOU intervient alors pour demander la nature du projet et notamment la sortie opérationnelle à l'issue de l'intervention de la commune.

Mr LAFLAQUIERE précise que le foncier acquis ne sera revendu au promoteur initialement engagé dans l'acquisition du bien concerné.

Mr BUSSIRON affirme sa satisfaction par rapport à cette dernière position.

Mr ETCHEBEST demande alors si la commune envisage de créer une ZAD.

Mr LAFLAQUIERE répond que le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la stratégie foncière.

Le Président propose de délibérer

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide 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.

*_*_*

10/. Décision d'acquisition Commune de Biriadou- Maison des religieuses

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 16 septembre 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIRIATOU, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable un immeuble bâti et une emprise foncière de 232 m2 situés dans le centre bourg, appartenant à l'Association Diocésaine de Bayonne.

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

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

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 Diocésaine	Maison Placaldia	Bâtie	AE 31	232	171.600,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 130 V 1146 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 BIRIATOU de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 **8 ans** avec remboursement **par annuités constantes**.

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

Mr **PORTIER** commente le rapport

Le Président propose de délibérer.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de **BIRIATOU**, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser **M. le Directeur**, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

..*

11/. Décision d'acquisition commune de Bidart- Camping Erreka

Mr le Président présente le rapport suivant :

Suite à la Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître **SEPZ Grégory**, Notaire à **PUGNAC**, représentant **Madame Dominique Béatrice Lucie SIERRA**, **Monsieur Michael BAUDOUIN**, **Monsieur Nicolas BAUDOUIN**, **Monsieur Yon BAUDOUIN**, **Madame Jacqueline Marguerite PEYROT**, **Monsieur Pascal BAUDOUIN**, en Mairie de Bidart le 27 janvier 2014 et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, situé Lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO n°83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91p, 115, 116 moyennant le prix de 3.800.000,00 € sachant que les seules parcelles cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2401 m² étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Suite à l'accord de la commune de Bidart en date du 25 février 2014.

Conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014.

Et après décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, en date du 03 mars 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 mars 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD 810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : les parcelles BO n°83, 84p et 85 sont classées en zone 1AU2 du PLU et doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le reste des terrains intégrés dans le périmètre de la ZAD. Cette zone 1AU2 est partiellement inscrite dans le périmètre de la ZAD du Centre et sur lequel le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Du fait que les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituent, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale. Celle-ci couvrira, à terme, près de 13 ha et constitue la principale réserve foncière de la commune dont la situation, à proximité immédiate du centre-ville, en fait un enjeu majeur. La maîtrise dans un premier temps des 3 parcelles concernées par la DIA puis, dans un second temps, du reste du tènement foncier permettra à la Collectivité Publique de gérer, dans le temps et dans l'espace, l'aménagement de l'accès depuis la RD 810 (par la réalisation d'un giratoire le cas échéant) et la déclinaison du nord au sud, afin de tenir compte de la topographie, des différentes tranches d'aménagement. A ce titre, une étude d'urbanisme actuellement en cours démontre la nécessité d'élargir le périmètre de réflexion, jusqu'ici circonscrit à la ZAD, à l'ensemble des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption ;

Le prix de 3.800.000,00 euros figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, a été refusé par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article R 213-8, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption a été exercé partiellement en vertu de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme sur les parcelles concernées par le Droit de Préemption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84p, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sachant que les propriétaires pouvaient exiger l'acquisition du reste de l'unité foncière situé en zone NCU et NK du PLU et d'une superficie d'environ 35.631 m².

Ainsi, il a été offert le prix de 1.150.000,00 euros pour les parcelles concernées par le Droit de Prémption Urbain, cadastrées section BO n°83, 84, 85, d'une superficie de 2590 m² situées en zone 1AU2, et 550.000,00 euros pour les parcelles BO n°84p, 86, 88, 89, 90, 91p, 115 et 116 située en zone NCU et NK au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

En date du 04 avril 2014, reçu par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2014, les propriétaires nous ont fait savoir, par lettre recommandée de leur notaire M° SEPZ, notaire à Bordeaux (33), qu'ils acceptaient notre proposition sur les parcelles situées en zone 1 AU2 (BO n° 83, 84p (devenue BO n° 277 après DA) et 85), et la refusait sur le reste des biens vendus.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m ²
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m ²
			Total	2.401 m ²

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000 €.

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2014 - 125 V 0202 du 19/03/14.

S'agissant d'un ensemble immobilier et foncier stratégique pour permettre à la Commune de BIDART 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 délégation du Droit de Prémption de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé avec un remboursement à **12 ans** avec remboursement **par annuités**.

D'autre part, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de M° CHEVALLIER, avocat des vendeurs, des documents portant informations complémentaires sur les accords passés entre les vendeurs et la Société Foncière Patrimoine Aquitaine. Ces modifications signées en date du 26 mai 2014, et **non portées à notre connaissance** font état d'un bail commercial au profit de la Société Foncière Patrimoine Aquitaine aux conditions suivantes :

- « *Résiliation du bail commercial sur l'ensemble des parcelles concernées par le bail commercial, par acte sous-seing privé du 03 janvier 2013, entre les vendeurs et la SARL Camping Erreka, à l'exception des parcelles BO n° 83,85 et 277 (issue de la 84).*
- *Il est fixé un loyer de 2.000 € par an pour le maintien du bail sur les parcelles 83,85 et 277 qui ont fait l'objet d'une préemption par l'EPFL agissant par délégation de la commune de BIDART au titre du droit de préemption urbain, préemption qui a été acceptée par le bailleur (les vendeurs).* »

De plus les documents font état des prises de garantie suivantes :

«

- *Il est expressément convenu que la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE fera son affaire personnelle de toutes discussions, réclamations ou contestations que pourraient élever l'EPFL ou la commune de BIDART sur le montant du loyer convenu par l'avenant en date du 23 mai 2014.*
- *En conséquence, la Société FONCIERE PATRIMOINE AQUITAINE décharge le bailleur de toute responsabilité et renonce à toute action à son encontre en cas de conflit avec l'EPFL ou la commune de BIDART portant sur l'application du bail ou de son avenant.*
- *Le présent avenant restera confidentiel entre les parties.* »

Il ressort donc, que l'ensemble de ces modifications n'ont pour seul but de nuire à l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans ce dossier.

Mr PORTIER commente le rapport.

Mr BERARD confirme que la commune a toujours agi en totale transparence avec les propriétaires et les acquéreurs et que, compte tenu des agissements précédemment décrits, il convient de se retirer de cette acquisition par préemption, dans l'attente d'une clarification de la situation par les vendeurs.

De fait, après lecture de ces éléments, le Président souhaite qu'un débat s'instaure sur le sujet et demande aux membres du Conseil d'Administration d'exprimer leur point de vue sur le dossier.

Mr LARROQUE interroge Mr PORTIER et BERARD sur les conséquences d'un éventuel retrait de l'EPFL sur cette vente. Mr BERARD informe le conseil d'administration qu'un périmètre de projet va être instauré parallèlement afin de pouvoir le cas échéant surseoir à statuer en cas de projet non compatible avec les objectifs de la commune.

Suites aux différents échanges et avis prononcés le Président propose de délibérer.

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

- ne pas autoriser M. le Directeur, à signer l'acte d'acquisition, tel que rédigé par l'Etude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz (64) ;
- demander à M. le Directeur, de mener l'ensemble des démarches nécessaires et d'engager les éventuelles procédures nécessaires pour faire aboutir ce dossier.

*_**

12 /. Décision d'acquisition commune de GARRIS-IBARRONDO

Mr Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 19 avril 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GARRIS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, d'une parcelle située à proximité du centre du bourg, le long de la route départementale n° 11, contiguë de l'Eglise et du cimetière.

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

- de réaliser un lotissement communal,
- de favoriser, à court ou moyen terme une offre de logements aux habitants de la commune,
- de réaliser une extension du cimetière actuel.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires, 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
Indivision IBARRONDO	Errecalde	Non Bâtie	D 312	16.444	197.328,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2013 235 V 0697 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 GARRIS de mettre en œuvre son projet de développement de son centre bourg, 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 6 ans avec remboursement par annuités constantes.

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- d'acquérir pour le compte de la commune de GARRIS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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.

*_*_*

13/. Décision d'acquisition commune d'Anglet - Tichina

Mr le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 7 novembre 2014, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville d'Anglet pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Tichina » situé allée du Moura à Anglet (64).

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.

Parmi ces biens, figure les immeubles de la propriété dite « Indivision BOSVIEL ».

Le bien se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

La parcelle cadastrée section CP numéro 94 d'une superficie totale de 1.211 m², supporte une habitation de 87 m² (données fiscales) sur 1 niveaux composée de 6 pièces principales (3 chambres). Le bien bâti, en état général d'entretien médiocre, est à usage d'habitation et occupé par un des propriétaires.

Le terrain d'agrément de l'habitation est arboré et clos de murs.

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)
Indivision BOSVIEL	5 Allée du Moura	Sol	CP 94	1.211

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 octobre 2014 reçue en mairie d'Anglet le 06 octobre 2014, l'Indivision BOSVIEL informait la collectivité de leur intention de vendre un terrain bâti et non bâti, non occupé, situé 5 Allée du Moura à Anglet, cadastré section CP n°94 d'une surface totale de 1.211 m². Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000 €, auquel s'ajoute 20.000€ TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 05 novembre 2014, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 05 novembre 2014, déléguant à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;

Par arrêté n°2014-13-P du 02 décembre 2014 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 décembre 2014, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2014 024 v 1019 du 01^{er} décembre 2014.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 03 décembre 2014 tant au mandataire du vendeur (Maître Philippe BOMPOINT notaire à Biarritz) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL de l'Hydro).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 02 décembre 2014.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet en sa version du 30 juillet 2014, la Ville d'Anglet souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville d'Anglet, sera réalisé :

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

Mr PORTIER commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'acquisition et de son portage selon les conditions précitées.

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

- d'acquérir pour le compte de la ville d'ANGLET, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

*_*_*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h30.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 6 Février 2015 à 9H 00