

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 06 FEVRIER 2015

# PROCES VERBAL

L'an deux mille quinze le 06 février à 09 heures 00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque s'est réuni à la Grande Caserne de la Nive (salle Bakia) à BAYONNE (64), sur convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents :

MMES THEBAUD, LEICIAGUECAHAR,  
MM. BERARD, HIRIGOYEN, BIDEGARAY, LARROQUE, JOCOU, PONS, AIME, IBARLUCIA, POULOU,  
LARRAMENDY, ETCHEBEST, IRIART, ECHEVERRIA, GOYHENECHÉ, CARPENTIER, MAITIA,

Pouvoirs :

Mr LAFITE a donné procuration à Mme THEBAUD ;  
Mr LAFLAQUIERE a donné procuration à Mr BERARD ;  
Mr BUSSIRON a donné procuration à Mr AIME ;  
Mme BEHOTEGUY a donné procuration à Mr PONS ;

Excusés :

MMES. BEHOTEGUY, GUENARD, SALABERT, MIALOCQ et CABANNE et MM. LAFLAQUIERE,  
LAFITE, CLAVERIE, GONZALEZ, DONAPETRY, BUSSIRON, DUHALDE, IDIART A, HIRIART,  
LABORDE LAVIGNETTE, ELISSALDE, MANDAGARAN, IRIGOIN,

Assistaient également :

Mr BIDEGARAY - Suppléant de M. HIRIGOYEN,  
Mr PENACQ - SAFER,  
Mr PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle GROCCQ - Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme MONTE - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque  
Mr FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr MAILLEY - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque.

M. BERARD a été désigné secrétaire de séance.

## 1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 12.12.2014

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

\* \* \* \*

## 2/. Point d'information : AYHERRE - Centre Bourg

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°4 du 31 janv. 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait acte de l'ordonnance d'expropriation n°13/69 rendue par Mr le Juge des Expropriations le 24 oct. 2013 et transférer la propriété des parcelles incluses dans le périmètre d'acquisition déclaré d'utilité publique, à son profit.

Par délibération n°13, 14 et 15, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait les accords indemnitaires intervenus avec certains des ayants-droits concernés (Mme DEZEST et les indivisaires ETCHEVERRY et DEZEST). Cependant, au moment de la signature des conventions d'adhésion à ordonnance par devant le notaire retenu par les parties (Me DARMENDRAIL - notaire à Hasparren) courant avr. 2014, les expropriés refusaient de signer aux motifs principaux que :

- l'expropriation d'une partie d'une parcelle emportait l'enclavement du surplus et que le désenclavement devait être à la charge de l'expropriant ;
- que les terres de l'indivision ETCHEVERRY-DEZEST étaient soumises à bail agricole et que l'indemnité du preneur à bail devait être supportée par l'expropriant.

Après discussion avec la commune, pour laquelle nous agissons, il a été convenu :

- de faire étudier les modalités et conditions de réalisation d'un accès au surplus de la parcelle partiellement expropriée et d'en faire estimer le coût ;
- de faire estimer le coût de l'indemnité d'éviction du fermier ;

ce qui fut fait par :

- Mr LESIEUR (géomètre) au titre de l'accès ;
- Mme LACARRA (expert foncier) au titre de l'indemnité d'éviction.

Concernant la création de l'accès, Mr LESIEUR a proposé 3 scénarii parmi lesquels 1 a été retenu selon le bilan coût/avantage. Ce scénario, qui nécessite l'acquisition d'une emprise de 180m<sup>2</sup> environ sur la propriété riveraine, a été présenté et accepté par les expropriés. Le coût estimatif de réalisation des travaux (terrassements, chaussée, busage des eaux pluviales, clôtures...) est évalué à env. 12.500,00 € HT.

Concernant l'indemnité d'éviction et de réduction de surfaces exploitées, le montant estimé par Mme LACARRA (soit 7.500,00 €) a été accepté par la commune ainsi que par le preneur à bail concerné.

Désormais, plus rien ne s'oppose à la signature des conventions d'adhésion à ordonnance.

Reste à :

- Procéder à l'acquisition de la parcelle de 180m<sup>2</sup> (pré accord intervenu) qui servira de terrain d'assiette au nouvel accès ;
- Faire réaliser les travaux de l'accès.

Nous ne manquerons pas de vous présenter, lors d'une des prochaines séances :

- La décision d'acquisition de la parcelle d'env. 180m<sup>2</sup> ;
- Le détail sur la réalisation des travaux de l'accès (calendrier et coût) ;
- La prise de possession des biens expropriés.

Il vous est proposé de prendre acte de ces informations.

Mr FAUT commente le rapport.

Mr HIRIGOYEN, Président, propose aux membres du Conseil d'Administration de prendre acte de ces informations.

Après avoir ouï l'exposé, le CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- décide de prendre note de l'information présentée.

\*\_\*\_\*

### **3/. Point d'information : USTARITZ - Château Haltya**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 11 janvier 2012, le conseil d'administration de l'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune d'USTARITZ d'une propriété bâtie et non bâtie, cadastrée section AE n°49, 50, 51, 53, 54, 179, 455 et 456 d'une surface totale de 34.613 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 31 janvier 2012 par devant Maître LARRALDE (notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ - 64) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 1.700.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 4 ans avec un remboursement à terme a été signée le 22/01/2013.

Le projet porté par la commune constituait à :

- Conserver et ouvrir au public le parc et notamment les bois de chênes centenaires du château, sous la forme d'un parc urbain,
- Installer les services administratifs de la Mairie dans le château,
- Créer dans l'annexe du château une salle communale,
- Construire et donc permettre une offre de logements collectifs en mixité sociale sur les parcelles constructibles.

Suite au changement de mandature, la commune d'USTARITZ n'ayant plus pour projet l'installation de sa Mairie dans le château ainsi que la réalisation de la salle communale dans l'annexe, a souhaité revendre sur le marché libre le château, son parc et son annexe. Pour se faire la commune a sollicité la rétrocession des parcelles concernées par cette vente.

Le tènement et son prix ont été ainsi arrêtés :

Désignation des biens							
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Classement	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale €)	PRIX TOTAL
EPFL Pays Basque	Haltya	S	AE n° 50	N	6.320	12.660,00	1.452.372,00 €
EPFL Pays Basque	1 imp. Arika	S	AE n° 51	N/1AU	14.654	29.308,00	
EPFL Pays Basque	1 imp. Arika	S	AE n° 455	UC	713	310.404,00	
EPFL Pays Basque	1 imp. Arika	S	AE n° 456	N	342	1.100.000,00	

Cette rétrocession devant se faire par acte notarié au prix de 1.469.538,44 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur). La différence étant constituée du remboursement des frais d'acquisition par l'EPFL Pays Basque (17.166,44 €).

La commune d'Ustaritz comptant sur la revente dudit tènement pour financer son acquisition, il avait été convenu que la signature de l'acte de rétrocession se ferait en fin d'année 2014.

La commune d'Ustaritz a confié la vente à l'agence immobilière BARNES. Cette dernière n'ayant pas trouvé d'acquéreur pour ce bien, la commune d'Ustaritz par courrier en date du 6 janvier 2015, sollicite de l'EPFL Pays Basque la poursuite du portage jusqu'à ce que ce dernier, trouve preneur.

Il vous est proposé de prendre acte de ces informations et d'entendre les arguments de Monsieur le Maire.

**Mr PORTIER** commente le rapport.

**Mr le Maire** précise la municipalité nouvellement installée a décidé que l'installation de la mairie dans le château n'était pas prioritaire car, en premier lieu, elle n'en avait pas les moyens, et qu'en second lieu, cela ne répondait pas du tout à des besoins des Ustaritzars ni des services de la mairie. La solution était donc de remettre ce château sur le marché immobilier avec le concours d'une agence immobilière. Il reconnaît que les engagements de discrétions de ladite agence n'ont pas été tenus et s'engage à faire en sorte que les publicités de l'agence, notamment celles visibles sur le net, soient retirées. Prioritairement, la commune souhaiterait vendre ce château à un investisseur qui y réaliserait une activité à dominante hôtellerie-restauration. L'acquéreur potentiel n'étant pas à ce jour trouvé, la commune demande donc la continuité du portage jusqu'à son terme, à savoir 2016.

**Mr le Président** récapitule les options de sorties :

- maintenir le portage comme demandé par la commune, jusqu'à trouver un acquéreur potentiel ;
- demander à la commune, comme proposé par le Bureau qui s'est précédemment réuni, de réaffecté ce patrimoine immobilier à une opération d'initiative publique à vocation de développement économique (réhabilitation du château pour y installer des activités tertiaires et/ou de services) ;

et ouvre le débat.

**Mr PORTIER** précise les options :

- soit la commune maintien la volonté de céder le bien et doit donc faire face à ses engagements de rétrocession ;

- soit la commune réoriente la destination de ce bien sur un projet public et les modalités de portage peuvent être rediscutées et allongées.

**Mr le Maire** répond que s'il trouve un acquéreur, la commune privilégie la vente, sans réaliser une opération spéculative, le prix net vendeur demandé à l'agence étant fixé à 1,5M€ alors que le prix de rétrocession fixé par l'EPFL Pays Basque est de 1,469M€. Il ajoute que la démarche globale de la commune est cohérente avec celle poursuivie par l'EPFL Pays Basque qui est de lutter contre la spéculation immobilière et limiter les augmentations des valeurs foncières. Pour preuve, il ajoute que si la commune avait décidé de poursuivre le projet initial défini par l'ancienne municipalité aurait condamné la commune à vendre des propriétés communales à des prix très importants pour assumer les charges financières des opérations.

**Mr le Président** propose de laisser un délai, qui doit être défini ce jour, à la commune pour qu'elle opte pour l'une ou l'autre des propositions à savoir :

- décider de poursuivre la vente et donc procéder au rachat du château à l'EPFL Pays Basque sans aller jusqu'au terme du portage ;
- réorienter la destination du château et modifier les modalités de portages.

**Mr BIDEGARAY** indique que le délai qui pourrait être laissé à la commune d'Ustaritz devra s'imposer à tous les nouveaux cas similaires qui pourraient être présentés au Conseil d'Administration.

**Mr MAITIA** considère quant à lui que les règlements de l'EPFL Pays Basque sont suffisants et qu'ils contiennent tout l'arsenal juridique nécessaire au traitement de la question posée. Il ajoute que la commune d'Ustaritz a les moyens de prendre une délibération, dans un délai de 1 ou 2 mois, réengageant ce site sur son objet initial, à savoir une opération d'intérêt public. Dès lors, la possibilité d'un portage sur 9 années supplémentaires est ouverte par le règlement d'intervention actuel. Pour lui, la commune d'Ustaritz a donc le choix de choisir une opération d'intérêt public et s'y engager tout de suite et opter pour les 9 ans de délai que l'EPFL offre.

**Mr JOCOU** demande si, dans le cas où le château était vendu à un privé, les frais de portage sont maintenus à 1%, ou passés à 3%.

**Mme LEICIAGUECAHAR** considère que l'EPFL Pays Basque n'a pas à attendre que la commune tente de vendre le bien.

**Mr BERARD** considère que vu la complexité du dossier, un délai de 1 ou 2 mois n'est pas suffisant. Peut-être que 5 à 6 mois seraient plus opportuns.

**Mr LARROQUE** est partisan de cette solution de laisser jusqu'au conseil d'administration de juin pour que la commune prenne une décision définitive, mais demande qu'une réflexion plus globale sur les règles de sortie d'un dossier, soit engagée, notamment consécutive à un changement de choix politique ou d'alternance municipale.

**Mr GOYHENECHÉ** intervient pour rappeler que l'ambition première de la commune n'est pas de vendre ce bien à un privé mais que n'ayant aucune porte de sortie, elle envisage cette option. Sans cela, elle serait contrainte de regarder les terrains communaux qu'elle possède et les vendre au plus offrant pour financer le portage de Haltya, ce qui va à contre sens de son souci de contenir les références de prix de vente immobilière sur son territoire.

**Mme LEICIAGUECAHAR** demande à la commune s'ils sont déjà étudié leur capacité à assumer un portage sur 9 ans avec un remboursement de 160.000,00 € par an et s'ils en avaient conclu que ce n'était pas possible au regard de leur capacités budgétaires.

Mr le Maire répond qu'ils ont effectivement étudié cette question et qu'ils auraient capacité à assumer à partir de 2016 le remboursement de ces annuités. Mais il ajoute qu'à ce jour, ils n'ont aucune garantie sur la faisabilité réelle d'une telle opération sur ce site, à savoir est-ce qu'une opération publique à vocation économique sur ce site est réaliste.

A l'issue des débats, Mr le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de laisser un délai supplémentaire de réflexion à la commune pour décider de l'orientation ou de la destination de ce site et d'en tirer toutes conséquences.

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

- maintenir la demande de rétrocession validée par délibération du CA du 11 juillet 2014 ;
- accorder un délai à la commune d'Ustaritz, dont la limite est fixée au 12 juin 2015, afin que cette dernière transmette, aux services de l'EPFL Pays Basque, la délibération de son Conseil Municipal validant l'option choisie sur ce dossier, vente sur le marché libre ou mise en œuvre d'un projet d'intérêt public ;
- dans les deux cas, remettre le dossier à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 26 juin 2015 afin de statuer définitivement sur celui-ci.

\*\_\*\_\*

#### **4/. Point d'information : BIDART - ZAD du Centre-Camping ERREKA**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Mairie de Bidart a reçu le 27 janvier 2014 une Déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître SEPZ Grégory, Notaire à PUGNAC (33), représentant la famille SIERRA Dominique, et concernant la vente d'un bien bâti et non bâti occupé, 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 2.401m<sup>2</sup> étaient concernées par le Droit de Préemption Urbain.

Le 25 février 2014, la commune de Bidart donnait son accord pour que, conformément à l'estimation des Services du Domaine n°2014 - 125 V 0202 du 19 mars 2014, nous exerçons le Droit de Préemption Urbain que nous avait délégué, après décision de son Président en date du 03 mars 2014, la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour.

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 2.590 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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.

Cette préemption s'inscrivant 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 classées en zone 1AU2 du PLU, devaient 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 le Conseil Municipal de Bidart, par délibération du 03 juin 2013, a pris l'initiative d'y créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

Ainsi les parcelles BO n°83, 84p et 85 constituaient, avec les autres terrains inscrits en zone UYa et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de la ZAD, la porte d'entrée nord de cette opération d'urbanisme globale.

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.

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 <sup>2</sup> )
Consorts SIERRA	CUMBA	Bâtie	BO n° 83	894 m <sup>2</sup>
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 85	938 m <sup>2</sup>
Consorts SIERRA	CUMBA	Non Bâtie	BO n° 277	569 m <sup>2</sup>
			Total	2.401 m <sup>2</sup>

L'ensemble est cédé au prix de 1.150.000,00 €.

D'autres parts, nous avons reçu, en date du 14 novembre 2014, par e-mail de Me 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 pourrait 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.

De fait, après lecture de ces éléments, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 12 décembre 2014, après en avoir délibéré à l'unanimité, a décidé 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.

Après la réunion du 20 janvier 2015, entre élus et techniciens, il ressort, qu'à la vue des nouvelles réflexions portées par la collectivité, sur le projet global du secteur, la maîtrise des terrains, objets de la préemption exercée par l'EPFL Pays Basque, ne soit plus nécessaire et souhaitée par la commune de BIDART.

Par conséquent, il nous est demandé de renoncer à l'achat. Il sera nécessaire pour cela, de trouver un motif de renonciation à la préemption, afin de dégager l'EPFL Pays Basque de ses obligations.

Dans ce but, nous travaillons actuellement, avec notre avocat, afin de voir si le point de désaccord sur le bail commercial peut nous offrir une possibilité pour sortir de la préemption.

Si ce n'est pas le cas, quelles sont les risques encourus par l'EPFL Pays Basque et de fait quelle est la stratégie à adopter ?

Sur la base de ces éléments le bureau, du 23 janvier dernier, s'est demandé, comment l'EPFL devait se comporter dans cette situation et quelles garanties devons-nous discuter et obtenir de la collectivité ?

Après un premier échange avec notre avocat, il semble que nous soyons mal positionnés pour pouvoir refuser la signature de l'acte. Reste à déterminer qui prend l'initiative du lancement de la procédure contentieuse, nous ou la partie adverse ?

Mr le Président de prendre acte de ces informations, ainsi que d'en débattre après avoir entendu les arguments apportés par Mr Marc BERARD, adjoint au Maire de la Commune de Bidart.

**Mr PORTIER** commente le rapport.

Mr BERARD ajoute que les nombreux rebondissements de ce dossier le rendent très compliqué. La commune a engagé une réflexion avec l'Agglomération Côte Basque Adour et a décidé d'instaurer sur ce secteur, un périmètre d'étude permettant de surseoir à toute demande de construction que pourrait déposer le promoteur. Ainsi, 2 hypothèses sont possibles :

- soit l'EPFL Pays Basque peut renoncer à l'acquisition et les propriétaires initiaux conservent la propriété de ces biens mais ne pourront y réaliser quelque construction que par l'application du sursis à statuer jusqu'à la définition du projet d'aménagement global par la commune ;
- soit ces propriétaires retirent les avenants aux baux commerciaux signés postérieurement à la préemption, et dans ce cas, l'EPFL Pays Basque mène l'acquisition à son terme.

Il confirme enfin que si l'EPFL Pays Basque était condamné à acheter suite à un recours des propriétaires, la commune de Bidart s'engage à y faire face.

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

- **Prend acte de la demande de la commune de BIDART ;**
- **Demande, à la commune de BIDART, de nous confirmer par courrier signé de Mr le Maire, qu'elle nous assure de son engagement dans le cas où nous serions condamnés à régulariser la vente.**

\*\_\*\_\*

## **5/. Point d'information : MAULEON - Domaine Aguerria**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de sa séance du 24 mars 2010, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de MAULÉON-LICHARRE de la propriété dite d'AGUERRIA d'une superficie totale de 97 ha, située sur les coteaux surplombant son centre-ville.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 08 juin 2010 par devant Maîtres BOUIN (notaire à Lyon) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 1.900.000,00 € (frais de notaire en sus).

Deux conventions de portage ont été signées le 21 février 2011, une de 3 ans avec un remboursement à terme, pour les terres agricoles, et une autre de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes pour les parcelles bâties et les parcelles classées en 1AU.

Afin de d'engager son projet d'aménagement d'un lotissement communal, constitué de lots de 800 m<sup>2</sup>, la commune de MAULÉON-LICHARRE a souhaité que l'EPFL Pays Basque lui rétrocède les parcelles cadastrées AC n° 139 et 140 classées en 1 AU. Cette rétrocession s'est faite par acte notarié au prix de 171.941,90 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) le 04 juin 2012.

Le portage des bois et des terres agricoles arrivant à son terme le 8 juin 2013, la commune au regard de :

- de la commercialisation des lots de son lotissement,
- du coût,

A sollicité, à titre exceptionnel, une modification du principe de portage de ces terrains, pour une année supplémentaire avec un remboursement par annuités constantes. Après validation par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, un avenant à la convention de portage a été signé le 16 mai 2013.

Le Conseil d'Administration du 11 juillet 2014 par la délibération n°16 décidait que le portage des bois et des terres agricoles étant arrivé à son terme, la rétrocession des terres agricoles devait être réalisée par acte notarié au prix de 175.102,15 € hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur). Cette cession a été signée devant notaire le 19 décembre 2014.

En parallèle de ces événements normaux dans la vie d'un dossier de portage foncier, nous sommes confrontés à des difficultés d'ordre financier avec la commune.

En effet, en 2012, lors de la rétrocession des terrains situés en zone 1AU une première difficulté est apparue. La commune de Mauléon nous informait qu'elle n'avait pas inscrit un montant suffisant dans son budget pour pouvoir faire face à nos facturations. Le souci venant d'une mauvaise interprétation de nos règles de fonctionnement, la collectivité pensant que le montant de la cession venait en déduction de l'annuité facturée en 2012.

A compter de cet exercice 2012, la commune de MAULEON a décidé de faire racheter rapidement la propriété de l'EPFL Pays Basque, par la SEM Aguerria (Constituée à l'initiative de la commune pour devenir le propriétaire puis le gestionnaire du site), Monsieur le Maire engageant alors des démarches auprès de différents organismes bancaires en vue d'obtenir le financement nécessaire.

Le problème vient du fait qu'en attendant les accords bancaires, la collectivité n'a plus prévu une seule ligne budgétaire pour lui permettre d'assumer ses engagements auprès de notre organisme. Ainsi, depuis 2012, le montant des titres émis par notre comptabilité et non-payés à ce jour s'élève à la somme de 702.754,52 €. Représentant les annuités 2012-2013 et 2014, ainsi que les frais de portages pour la même période.

De nombreux échanges ont eu lieu entre Mr le Président, Mr le Maire de Mauléon ainsi que Mr le Trésorier Payeur de l'EPFL Pays Basque, afin de trouver une issue favorable à cette situation.

A ce jour, aucune garantie écrite n'a été transmise par la commune, bien que Mr le Maire nous ait assuré que le Crédit Agricole lui a donné un accord pour le financement global de cette acquisition.

Aujourd'hui, le bureau de l'EPFL Pays Basque, souhaite qu'à la vue des éléments ci-avant énoncés, toute la lumière soit faite sur la situation de ce dossier.

Par conséquent, le bureau souhaite proposer au Conseil d'Administration que les points suivants soient éclaircis :

- la SEM Aguerria a-t-elle bien reçu un accord de la part du Crédit Agricole pour lui permettre d'engager le rachat de la propriété auprès de l'EPFL Pays Basque ;
- l'annonce faite par Mr le Maire de Mauléon, dans le journal Sud-Ouest du 19/01/2015, d'un démarrage des travaux sur le domaine Aguerria à la fin du mois de février 2015. Ces travaux étant impossibles sans une validation préalable par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, de la rétrocession à la SEM, des biens concernés. Or cette rétrocession n'est pas à l'ordre du jour du CA du 06/02/2015 et le prochain CA est prévu le 27/03/2015 ;
- si aucune certitude ne peut être donnée, sur la rétrocession des biens au profit de la SEM, dans un délai rapide, alors il est impératif que la commune, fasse le nécessaire, pour inscrire dans son budget les montants à rembourser à l'EPFL Pays Basque ;

- par mail en date du 15/01/2015, Mr YAOUANC, trésorier payeur de l'EPFL Pays Basque, nous informait de sa décision d'engager une procédure de mandatement d'office via le Préfet, afin de parvenir au recouvrement des sommes dues à l'EPFL. Interrogé sur cette démarche, le bureau a considéré qu'à ce jour aucun élément ne lui permettait de s'y opposer, mais que si dans un délai rapide de nouvelles garanties étaient apportées par la collectivité alors la rétrocession à la SEM après demande de la collectivité serait privilégiée.

Il vous est proposé de prendre acte de ces informations et d'en débattre après avoir entendu l'exposé de Mr le Maire de Mauléon.

**M PORTIER** commente le rapport.

**Mr le Maire** précise que des négociations ont été ouvertes entre la SEM et des banques pour l'obtention d'un prêt lui permettant d'honorer le paiement des annuités demandées. Or, ces banques ont refusé ces prêts au motif qu'elles n'avaient pas d'actifs ou de garanties sur lesquels appuyés ces prêts ou sur lesquels elles pourraient inscrire une hypothèque. La seule solution proposée était donc le rachat anticipé de l'intégralité de la propriété. Parallèlement, des études de faisabilité, de programmation et pré opérationnelles ont été réalisées par la SEM pour justifier aux banques de l'intérêt d'acheter cette propriété en vue d'y réaliser des projets dont l'opportunité et la faisabilité avaient été étudiées (exigence des banques). Toutes ces études ont nécessité du temps, tout comme les études de prêts et propositions faites par les différents établissements bancaires. A ce jour, 2 banques ont répondu positivement (Crédit Coopératif pour 1/4 du financement et Crédit Agricole pour le reste, pendant une durée de 20 ans), avec comme garantie, un cautionnement de la commune. La rédaction des offres de prêts est en cours mais ne sont pas encore émises à ce jour. Il ne peut donc les communiquer à l'EPFL Pays Basque.

Les contours du projet sont décrits comme suit :

- création d'un hôtel 3\* ou 4\* d'environ 18 chambres, car le site le mérite et il n'y a pas d'offre équivalente en Pays Basque Intérieur ;
- lancement d'un appel à candidature avec cahier des charges pour trouver un restaurateur désireux de créer dans ce site, un restaurant gastronomique permettant de valoriser la puissance des produits et productions agricoles locales ;
- plantation d'une vigne sur 4ha ;
- création d'une activité d'accueil de groupes (hébergement, mais aussi séminaires, formations, réunion...).

Le prêt bancaire concerne donc le rachat de la propriété et le financement de 1M€ de travaux du projet, ce qui a fait que son obtention ait pris autant de temps.

Pour le prochain conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque, il espère disposer des offres bancaires, la délibération de la commune pour se porter cautionnaire de la SEM étant acquise.

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

- **entend les éléments rapportés par Mr le Maire concernant les engagements pris par les organismes de crédit pour le financement d'un rachat des biens par la SEM Aguerria ;**
- **souhaite que les accords transmis par mails soient confirmés par des éléments écrits, et qu'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mauléon soit prise avant le bureau du 13 mars 2015, afin de mettre ce dossier à l'ordre du jour du prochain Conseil d'Administration du 27 mars 2015 ;**

- souhaite, dans cette attente, qu'aucuns travaux ne soient engagés dans les biens portés par l'EPFL Pays Basque ;
- décide de ne pas s'opposer, pour l'instant, aux démarches engagées par Mr YAOUANC, trésorier payeur de l'EPFL Pays Basque. Les éléments produits devant être confirmés par des actes.

\*\_\*\_\*

## **6/. PPI 2014-2018 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé 28 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 9.345.373,31 € à ce jour.

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

- décide de prendre note de l'information présentée.

\*\_\*\_\*

## **7/. Demande d'intervention : ALOS SIBAS ABENSE DE HAUT-Dossier Hastoy**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE-DE-BAS, membre de l'EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, une parcelle située en continuité directe du centre bourg de la commune.

A l'occasion de la mise en œuvre de son projet d'aménagement et de création d'un équipement public sur la place d'ALOS, la commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE-DE-BAS a identifié un ensemble parcellaire non bâti de 2.345 m<sup>2</sup> situé en continuité du centre bourg.

La commune, soucieuse de préserver l'avenir en disposant d'une réserve foncière de long terme, souhaiterait acquérir cette emprise foncière sur laquelle, par ailleurs, elle envisagerait de positionner un réservoir d'eau permettant de répondre aux normes de sécurité incendie liées à la création de l'équipement public.

En vue d'en assurer la maîtrise publique, la commune a demandé en Décembre 2014 à la communauté de communes de solliciter le bureau de l'EPFL Pays Basque en vue de référencer ce projet dans le Programme d'Action Foncière de Soule Xiberoa.

Après avoir obtenu la validation de cette inscription dans le PAF de Soule Xiberoa, la commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE-DE-BAS sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour assurer une mission de négociation active sur les parcelles mentionnées ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale Totale (m <sup>2</sup> )	Zonage
ALOSSE	A 378, A 731	2.345 m <sup>2</sup>	RNU

Le projet de constitution d'une réserve foncière de long terme répond aux objectifs stratégiques de la commune et l'intervention de l'EPFL Pays Basque lui permet par ailleurs de prioriser ses investissements de court et moyen termes sur le projet d'aménagement du centre bourg.

La commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE-DE-BAS nous demande donc de procéder à la négociation et à l'acquisition de ces parcelles à l'amiable.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**M. FIEUX** commente le rapport.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE-DE-BAS ;
- 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 ;
- demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.

\*\_\*\_\*

## **8/. Demande d'intervention : BAYONNE-Secteur St Esprit-22 Quai Bergeret**

Mr PORTIER indique que ce point est retiré de l'ordre du jour.

\*\_\*\_\*

## 9/. Demande d'intervention : BAYONNE-Secteur St Esprit-32 boulevard Alsace Lorraine

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception d'une DIA par la mairie de BAYONNE, transmise par Me Nicolas JOLY (notaire à BIARRITZ), le 21 janvier 2015, concernant la vente par Monsieur Alexandre ANDREIS, d'un immeuble bâti à usage professionnel, libre de toute occupation, situé 32 Boulevard Alsace Lorraine à Bayonne, cadastré section BH numéro 286, d'une superficie cadastrale globale de 193 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de deux cent quatre-vingt-dix milles (290 000 €).

La commune de Bayonne entend demander à Monsieur le Président de l'Agglomération Côte Basque-Adour de déléguer son droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, en vertu de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme.

L'acquisition de cette propriété s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles L.300-1 et L.210-1 du code de l'urbanisme. Le souhait de la Ville de Bayonne est d'assurer, sur cet îlot en cours de mutation, un aménagement d'ensemble cohérent, en vue de la production d'un programme de logements en mixité sociale, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Détails du bien soumis à la vente :

Commune	BAYONNE
Adresse du bien	32 Bd Alsace Lorraine
Section Cadastre et Superficie	BH 286 (193 m <sup>2</sup> )
Situation au PLU	Zone UA du PLU de Bayonne
Caractéristique physique	Construction à usage professionnel, sur un niveau.
Nature du Bien	Entrepôt
Occupation	Bien libre

Les biens objets de cette saisine par la commune de Bayonne porte sur une parcelle identifiée dans le Programme d'Action Foncière validé avec l'Agglomération Côte Basque-Adour en Octobre 2014.

La DIA a été transmise aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme. Dès réception de leur avis, et si vous validez cette demande d'intervention, Monsieur le Directeur, transmettra à l'ensemble des personnes concernées, un arrêté de préemption.

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'autoriser l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain qui sera pris par le Directeur dès réception de l'avis des Domaines et de la délégation du DPU de Monsieur le Président de l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**M. PORTIER** commente le rapport.

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de BAYONNE.
- 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 ;
- demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.

\*\_\*\_\*

### 10/. Décision d'Acquisition : UHART-CIZE-Dossier Landaburu

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'UHART-CIZE, membre de notre EPFL, nous avait sollicités en Juillet 2014 pour négocier et acquérir par voie amiable 4 parcelles situées au lieu-dit Cihecurutchemendy dans l'objectif de développer une offre de lots à bâtir destinée à l'accueil de jeunes ménages du secteur.

Les négociations, après une première tentative avortée en 2013, ont été relancées avec les propriétaires du bien qui est constitué de 4 parcelles contiguës, plates, situées à proximité du centre bourg d'UHART-CIZE, le long de la départementale n°933 par laquelle on accède. Il est desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif.

A ce jour, ces négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire qui a consenti à l'EPFL Pays Basque une promesse de vente signée le 9 Janvier 2015.

Le bien et son prix sont ainsi définis :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Nom propriétaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement CC	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
Landaburu	Cihecurutchemendy	TAB	A	1240	Constructible	8.991
		TAB		1414		33
		TAB		1416		6.886
		TAB		1418		628
		TAB		1421		2.298
TOTAL						18.836

La valeur vénale ci-dessus a été fixée à 244.868,00 €, conformément à l'estimation n°2015 - 538 V 0023 dûment établie par le service des Domaines.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune d'UHART-CIZE de développer une offre de lots à bâtir à coûts maîtrisés, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune d'UHART-CIZE, sera réalisé :

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

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune d'UHART-CIZE, 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 : AINHOA-Dossier Musteikoborda**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de AINHOA, membre de notre EPFL, nous avait sollicités pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble de parcelles constituant la ferme dite Mutcheteikoborda, situées au lieu-dit Acatenia, au Nord du bourg, dans l'objectif de réhabiliter ou faire réhabiliter le bien en le transformant en 2 ou 3 logements destinés à la location sociale.

Il s'agit d'un ensemble bâti de type ferme basque, comprenant en façade principale et sur 2 niveaux, un logement dont l'état général est qualifié de médiocre, comprenant une cuisine, une pièce commune de type eskatz, une SDB et 2 chambres. Le surplus du bâtiment, à vocation agricole, est composé d'une ancienne étable en RDC et d'un vaste grenier / fenil à l'étage.

Cette propriété, d'une emprise cadastrale globale d'environ 2.170 m<sup>2</sup>, a comme particularité que le bâti a été construit, pour partie, sur l'emprise foncière voisine. Ainsi et afin de régulariser les emprises foncières supportant les constructions, il a été convenu qu'un échange foncier sans soulte serait préalablement réalisé entre les indivisaires propriétaires de la ferme Mutcheteikoborda et le propriétaire riverain (SCI AGRICOLE D'AINHOA, représentée par Mme DE MEDINACELLI).

Au vu des accords de régularisation foncière préalable susmentionnés, les négociations ouvertes avec les propriétaires indivisaires de la ferme ont abouti à un accord amiable. Ils ont ainsi consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vente signée le 12 janv. 2015 et enregistrée en date du 14 janv. 2015 (bordereau n°2015/36 Case n°22).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Ind. MIHURA-IRAZOQUI	Acatenia	Sol	A 241, A 275p (A), A 277p (C), A 278p (F) et A 351p (H)	2.172	150.000,00

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

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 014 V 1034 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de conditions particulières, il est convenu que l'EPFL Pays Basque procédera au remboursement des frais générés par la régularisation foncière préalable sus-indiquée et plus précisément :

- Frais de géomètre : arpentage, divisions cadastrales... ;
- Frais de notaire : émoluments acte d'échange, frais de publication...

Ces frais constituant des frais annexes à l'opération d'acquisition, ils seront remboursés à l'EPFL Pays Basque par la commune conformément au règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque actuellement en vigueur.

S'agissant d'un foncier nécessaire à la commune de AINHOA afin qu'elle réalise son projet de conservation et réhabilitation de ce patrimoine mais aussi de production de logements locatifs aidés, 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.

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune d'AINHOA, 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.**

\*\_\*\_\*

## 12/. Décision d'Acquisition : VIODOS ABENSE DE BAS-ZAD de la Plaine d'en Bas

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La communauté de communes SOULE-XIBEROA, membre de notre EPFL, nous avait sollicités pour négocier et acquérir par voie amiable ou de préemption, un ensemble de parcelles situées dans le périmètre de la ZAD dite de La Plaine d'en Bas sur la commune de VIODOS-ABENSE-DE-BAS, dans l'objectif de constituer des réserves foncières destinées à la création d'une zone d'activités économiques.

Les négociations ont été ouvertes avec l'ensemble des propriétaires de ces parcelles et à ce jour, une seule acquisition amiable a été réalisée (à la S.A. BONGRAIN).

Ces parcelles, pour parties incluses dans la zone constructible à vocation économique de la carte communale de la commune de VIODOS, sont majoritairement à usage agricole. Au cours des différentes rencontres avec lesdits propriétaires, les demandes de compensation en terres agricoles ont été exprimées à plusieurs reprises. Cependant, ni la communauté de communes, ni l'EPFL Pays Basque ne possèdent dans leur patrimoine, de terres à vocation agricole. Une démarche de veille foncière a été mise en œuvre en collaboration avec la SAFER mais elle n'a donné aucun résultat à ce jour.

Des contacts ont alors été pris avec les propriétaires (indivision ETCHEGOYHEN) d'un tènement situé sur le secteur de La Plaine d'en Bas mais en dehors de la ZAD. Cet ensemble, situé en bordure du complexe industriel de la Fromagerie des Chaumes, est à usage agricole et libre d'occupation. Il pourra être proposé en échange foncier ou à la Fromagerie des Chaumes qui cherche également à s'agrandir.

A ce jour, un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires qui acceptent de céder ces parcelles à l'EPFL Pays Basque sous réserve que l'acquisition concerne toutes les parcelles de leur compte de propriété. Ces autres parcelles, situées sur la commune de VIODOS-ABENSE-DE-BAS et BERROGAIN-LARUNS, sont en nature de landes ou de bois taillis.

Les propriétaires ont donc consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vente signée le 11 janv. 2015 et enregistrée en date du 16 janv. 2015 (bordereau n°2014/54 Case n°10).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

### COMMUNE DE VIODOS-ABENSE-DE-BAS :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Ind. ETCHEGOYHEN	Viodos Nord	Bois taillis	ZC 115	1.418	22.000,00 €
	Viodos Nord	Culture maïs	ZC 116	13.224	

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Ind. ETCHEGOYHEN	Lurupia	Touya	AN 76 (BND)	7.435 (lot 2)	2.755,00 €
	Sallaberry Altoa	Bois taillis	AN 99	1.750	

### COMMUNE DE BERROGAIN LARUNS :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Ind. ETCHEGOYHEN	Laruns	Landes	B 39	105	245,00 €
	Laruns	Landes	B 40	685	
	Laruns	Landes	B 54	420	

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

Le coût global d'acquisition est donc de 25.000,00 €.

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

Les valeurs vénales ci-dessus ont été fixées au vu de l'estimation n°2014 - 115 V 0480 dûment établie par le service des Domaines.

S'agissant d'un foncier nécessaire pour permettre à la communauté de communes SOULE XIBEROA pour constituer des réserves foncières utiles à ses projets de développement futur, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cet ensemble sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la communauté de communes SOULE XIBEROA, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- **d'acquérir pour le compte de la Communauté de Communes SOULE XIBEROA, 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.**

\*\_\*\_\*

### **13/. Décision d'Acquisition : BAYONNE PNRQAD-1Bis rue des Lisses**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, nous a sollicités pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, une partie de l'ensemble immobilier dit du 1bis rue des Lisses dans le cadre de son Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

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

Le PNRQAD du centre ancien de la Ville de Bayonne est entré en phase opérationnelle. A ce jour, plusieurs immeubles ou parties d'immeubles ont été acquis par nos soins. Certains d'entre eux sont occupés par les locataires et les travaux de restructuration de ces immeubles nécessiteront leur relogement, temporaire ou définitif.

L'immeuble dit du 1bis rue des Lisses est quant à lui frappé d'une servitude de curetage instauré par la Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Bayonne. La Ville souhaite donc en maîtriser les étages afin de faire réaliser ledit curetage et réhabiliter/restructurer les logements en les destinant à la location aidée.

Les propriétaires de l'immeuble dit du 1bis rue des Lisses étant vendeurs des étages à usage de logements, la Ville nous a demandé de négocier l'acquisition de ces étages.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires de l'ensemble immobilier. L'EPFL Pays Basque acquerrait les logements situés dans les étages (au nombre de 8), les propriétaires conservant les locaux commerciaux situés en RDC.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 déc. 2014 et enregistrée en date du 24 déc. 2014 (bordereau n°2014/1554 Case n°3). Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
Ind. BISCAY	1bis rue des Lisses	Sol	BZ 295	110	470.000,00 €

Lot n°4 : au 1er étage du bâtiment A, un cellier accessible depuis la 3ème porte sur le palier des bâtiments et les 1/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°5 : au 1er étage du bâtiment A, un appartement accessible depuis la porte de droite en arrivant sur le palier des bâtiments et comprenant un séjour avec coin cuisine, deux placards et une salle d'eau et les 66/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°6 : au 1er étage du bâtiment B, un appartement accessible depuis la porte en face des escaliers sur le 1er palier des bâtiments et comprenant une entrée, un WC, un séjour avec coin cuisine et un dégagement desservant une salle de bain et une chambre et les 135/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°7 : au 2ème étage du bâtiment A, un cellier accessible depuis la 3ème porte sur le palier des bâtiments et les 1/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°8 : au 2ème étage du bâtiment A, un appartement accessible depuis la porte de droite en arrivant sur le palier des bâtiments et comprenant un dégagement desservant une chambre et une cuisine et une salle d'eau et les 63/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°9 : au 2ème étage du bâtiment B, un appartement accessible depuis la porte en face des escaliers sur le palier des bâtiments et comprenant une entrée, un WC, un séjour avec coin cuisine et un dégagement desservant une salle de bain et une chambre avec placard et les 135/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°10 : au 3ème étage du bâtiment A, un cellier accessible depuis la 3ème porte sur le palier des bâtiments et les 1/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°11 : au 3ème étage du bâtiment A, un appartement accessible depuis la porte de droite en arrivant sur le palier des bâtiments et comprenant un dégagement desservant une chambre et une cuisine et une salle d'eau et les 64/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°12 : au 3ème étage du bâtiment B, un appartement accessible depuis la porte en face des escaliers sur le palier des bâtiments et comprenant une entrée, un WC, un séjour avec coin cuisine et un dégagement desservant une salle de bain et une chambre avec placard et les 138/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°13 : au 4ème étage du bâtiment A, un appartement accessible depuis la porte de droite en arrivant sur le palier des bâtiments et comprenant un séjour avec coin cuisine et un dégagement avec placard et une salle d'eau avec placard et les 81/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Lot n°14 : au 4ème étage du bâtiment B, un appartement accessible depuis la porte en face des escaliers sur le palier des bâtiments et comprenant une entrée, un WC, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain et un dégagement desservant un placard et une chambre et les 143/1000ème des parties communes générales de la copropriété.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0764 dûment établie par le service des Domaines en date du 03 oc. 2014. La différence de prix est justifiée par la modification de l'état d'occupation des logements. Tous occupés lors de la visite de l'évaluateur des Domaines, il n'y en a à ce jour plus que 2 qui sont occupés par bail d'habitation. Les abattements d'occupation appliqués par l'évaluateur sur les logements libérés ont ainsi été supprimés.

Jusqu'à leur revente à un bailleur social chargé de réaliser le curetage et la restructuration des logements pour les adapter à la demande, l'EPFL Pays Basque pourra utiliser les logements existants pour le relogement temporaire des locataires des immeubles inclus dans les périmètres opérationnels du PNRQAD.

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

Le vendeur étant non assujetti, et l'immeuble étant achevé depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée. Le bien étant destiné à être revendu à un opérateur social, la vente est exonérée de l'imposition sur les plus-values immobilières au titre de l'art. 150-U-II-8° du Code Général des Impôts.

S'agissant d'une opportunité foncière améliorant les conditions de réalisation des travaux des immeubles inclus dans les périmètres opérationnels du PNRQAD de la Ville de Bayonne, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette partie de propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Le portage, suite à la décision de la Ville de BAYONNE, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

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

- **d'acquérir pour le compte de la Communauté de BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
  - o **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
  - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\*\_\*\_\*

## 14/. Décision d'Acquisition-BAYONNE PNRQAD-Ilot 12 Nord-26 rue Victor Hugo

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 06 déc. 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de Bayonne, membre de notre EPFL, pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, voire d'expropriation, les immeubles situés dans l'ilot 12 Nord du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

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

Le PNRQAD du centre ancien de la Ville de Bayonne entre désormais en phase opérationnelle. Parmi les opérations prioritaires validées par le Comité Technique PNRQAD du 17 juin 2013 figure l'ilot 12 Nord correspondant à plusieurs immeubles situés rue Victor Hugo (Grand Bayonne), dont celui dit du 26 rue Victor Hugo.

L'immeuble est ainsi constitué :

- 1 local commercial situé au RDC, accessible depuis la rue de la Victor Hugo (entrée principale) ainsi que depuis la ruelle Gardin (accès technique) ;
- 4 niveaux à usage de réserves commerciales, accessibles uniquement depuis le local commercial situé en RDC ;

le tout occupé par bail commercial.

Pour rappel, le projet opérationnel doit permettre :

- la sécurisation des immeubles notamment au regard du risque incendie ;
- le curetage des parties centrales de l'immeuble ;
- la création de vues et de jours pour tous les logements ;
- la redistribution des accès et dessertes (escaliers et ascenseur).

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire de cet immeuble dit du 26 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 janvier 2015 et enregistrée en date du 28 janvier 2015 (bordereau n°2015/97 Case n°23).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
Mme ROUSSO	26 rue Victor Hugo	Sol	BY 65	184	400.000,00 €

Ainsi que le(les)dit(s) immeuble(s) existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 102 V 0610 dûment établie par le service des Domaines.

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

Le vendeur étant non assujetti, et l'immeuble étant achevé depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise foncière d'un immeuble destiné à recevoir des travaux programmés par la PNRQAD de la Ville de Bayonne, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la Ville de BAYONNE, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- **d'acquérir pour le compte de la Communauté de BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
  - o **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
  - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\*\_\*\_\*

## **15/. Décision d'Acquisition-BAYONNE PNRQAD-Ilot 12 Nord-26 rue Victor Hugo-Indem.Fonds de Commerce**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Ville de BAYONNE adhérente de notre EPFL Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir à l'amiable, un immeuble comprenant des locaux à usage professionnel, situé au 26 rue Victor Hugo à BAYONNE, cadastré section BY n°65 d'une emprise foncière totale de 184m<sup>2</sup>.

Suite à la promesse de vente consentie par la propriétaire (Mme ROUSSO Nicole) le 26 janv. 2015 et enregistrée le 28 janv. 2015 (Bordereau n°2015/97 Case n°23) moyennant le prix de 400.000,00 €, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a décidé l'acquisition dudit bien avec signature de l'acte authentique au cours du printemps 2015.

L'acquisition du bien immobilier ci-dessus présenté, sera faite devant Me SALOMON-SALZEDO (notaire à BAYONNE). Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé par la SARL TRAIT D'UNION (commerçante), bénéficiaire d'un bail commercial signé par acte sous-seing privé le 24 oct. 2006 et ayant pris effet le 01 oct. 2006 pour une durée de 9 ans.

Lors de la visite des locaux dans le cadre de la négociation préalable à l'acquisition de l'immeuble, la représentante de la SARL TRAIT D'UNION nous a informés des démarches qu'elle avait entamées en vue de la cession de son droit au bail à un acquéreur éventuel ou de libérer les locaux avec indemnités. Compte tenu de la complexité du projet porté par la commune, des réflexions ont été menées pour savoir s'il était opportun de laisser s'installer un nouveau commerçant alors que des travaux lourds de restructuration de cet immeuble seront prochainement engagés, obligeant au déplacement temporaire de ce nouveau commerçant appelant la aussi des indemnités et des couts de déménagements. Il a alors été décidé d'accepter la demande de libération des locaux avec indemnités.

Après négociation entre l'EPFL Pays Basque (qui se substituera au bailleur) et la SARL TRAIT D'UNION (preneur), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 30 janv. 2015 et enregistré le 04 fév. 2015 (Bordereau n°2015/124 Case n°8) à la somme globale et forfaitaire de 205.000,00 € à laquelle s'ajoutera le remboursement des frais de licenciements (montant non connus à ce jour).

La signature du protocole définitif de résiliation du bail professionnel précité sera postérieure à la signature de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble du 26 rue Victor Hugo par laquelle l'EPFL Pays Basque aura la qualité de propriétaire bailleur. La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 30 avr. 2015 à 18h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 31 mai 2015, exclusivement pour stockage du matériel non vendu et débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature entre les parties d'une convention temporaire d'occupation gratuite, d'une durée non renouvelable de 1 mois.

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

L'indemnité principale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2015 - 102 L 0067 dûment établie par le service des Domaines.

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

- de l'indemnisation de la SARL TRAIT D'UNION pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 26 rue Victor Hugo, selon les modalités détaillées ci-avant ;
- du paiement des indemnités de licenciements, dues sur justificatifs à produire par le preneur.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui sera signée entre la Ville de Bayonne et l'EPFL Pays Basque après acquisition par ce dernier de l'immeuble du 26 rue Victor Hugo. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- indemniser la SARL TRAIT D'UNION pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 26 rue Victor Hugo, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;
- payer des indemnités de licenciements, dues sur justificatifs à produire par la SARL TRAIT D'UNION ;

- d'ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité à la convention de portage de l'immeuble dit du 26 rue Victor Hugo, qui sera signée avec la ville de Bayonne et l'EPFL Pays Basque après acquisition. Le remboursement de cette indemnité sera effectué par annuités constantes sur la durée restante de ladite convention ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

\*\_\*\_\*

## **16/. Décision d'Acquisition-HALSOU-Secteur Karrika-Propriété URIA/GARAT**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Halsou, membre de notre établissement, sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition d'un ensemble de parcelles situé au lieu-dit Karrika.

Pour rappel, la commune :

- poursuit le dessein d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble destiné à :
  - o la construction de logements en mixité sociale ;
  - o la création d'espaces publics de qualité ;
  - o la réalisation d'infrastructures urbaines internes nécessaires à l'urbanisation du secteur (voiries et réseaux de viabilité) ;
  - o la construction de locaux pour des services et des activités économiques ;
- avait intégré ces terrains dans un périmètre de ZAD instaurée par arrêté préfectoral du 20/12/2002 (dite ZAD dite du bourg).

Par délibération n°15 du 27/06/2012, le Conseil d'Administration acceptait la demande d'intervention de la commune de Halsou pour l'acquisition des terrains du secteur dit de Karrika, y compris par voie d'expropriation.

Par délibération n°2 du 12/09/2012, le Conseil d'Administration décidait :

de lancer la procédure d'expropriation ;

de valider le dossier d'enquête publique dûment établi au titre du II°) de l'article R. 11-3 du Code de l'Expropriation et qui lui avait été présenté.

Par arrêté du 11/09/2013, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques déclarait l'acquisition des terrains du secteur dit de Karrika d'utilité publique. Parallèlement, les négociations en vue d'acquérir les terrains par voie amiable, étaient lancées avec plusieurs propriétaires.

A ce jour, les négociations ont abouti avec l'indivision Michel URIA/Véronique Garat, propriétaire d'un ensemble de parcelles constructibles (classées en zone UBs au PLU de la commune), à usage agricole.

Pour rappel, ces parcelles de terres avaient fait l'objet d'une procédure de vente par licitation judiciaire, dans laquelle nous étions intervenus. Cette procédure, au vu du lancement de l'enquête préalable à la DUP, n'avait pas été poursuivie.

Après négociations, l'indivision a consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vente signée le 23 janv. 2015 et enregistrée en date du 27 janv. 2015 (bordereau n°2015/92 Case n°12).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Ind. URIA-GARAT	Karrika	Jardin	AC 29	1.183	660.000,00
		Terres	AC 67	9.664	
		Terrain à bâtir	AC 72	1.280	
		Pré et bois taillis	AC73	33.827	

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

En complément de ce prix, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour le **BENEFICIAIRE**, de procéder au paiement auprès du **PROMETTANT**, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **67.000,00 Euros** (Soixante Sept Mille Euros) pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 11-46 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2015 - 255 V 0056 dûment établie par le service des Domaines.

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement :

- directement et hors comptabilité du Notaire à Mme Véronique GARAT, les frais avancés par elle à savoir :
  - o frais de géomètre expert (facture Pinatel Bigourdan) d'un montant de 2.176,72 € TTC ;
  - o honoraires d'avocat (facture Me ANCERET) d'un montant de 2.990,00 € TTC
- directement et hors comptabilité du Notaire à Mr Michel URIA, les frais avancés par lui à savoir :
  - o frais de géomètre expert (facture Arrayet) d'un montant de 2.311,75 € TTC ;
  - o honoraires d'avocat (facture Me UHALDEBORDE) d'un montant de 2.990,00 € TTC ;
  - o frais de licitation d'un montant de 8.515,86 € TTC.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de HALSOU afin qu'elle réalise son projet d'aménagement du secteur dit de Karrika en cours d'études et de programmation, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable sous DUP.

Ce portage, suite à la décision de la commune de la commune de HALSOU, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- d'acquérir pour le compte de la commune d'HALSOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'assurer le portage :
  - o sur une durée de 12 (douze) années avec un remboursement par annuités ;
  - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

\*\_\*\_\*

## 17/. Décision d'Acquisition-HALSOU-Secteur Karrika-Propriété URIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Halsou, membre de notre établissement, sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition d'un ensemble de parcelles situé au lieu-dit Karrika.

Pour rappel, la commune :

- poursuit le dessein d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble destiné à :
  - o la construction de logements en mixité sociale ;
  - o la création d'espaces publics de qualité ;
  - o la réalisation d'infrastructures urbaines internes nécessaires à l'urbanisation du secteur (voiries et réseaux de viabilité) ;
  - o la construction de locaux pour des services et des activités économiques ;
- avait intégré ces terrains dans un périmètre de ZAD instaurée par arrêté préfectoral du 20/12/2002 (dite ZAD dite du bourg).

Par délibération n°15 du 27/06/2012, le Conseil d'Administration acceptait la demande d'intervention de la commune de Halsou pour l'acquisition des terrains du secteur dit de Karrika, y compris par voie d'expropriation.

Par délibération n°2 du 12/09/2012, le Conseil d'Administration décidait :

- de lancer la procédure d'expropriation ;
- de valider le dossier d'enquête publique dûment établi au titre du II°) de l'article R. 11-3 du Code de l'Expropriation et qui lui avait été présenté.

Par arrêté du 11/09/2013, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques déclarait l'acquisition des terrains du secteur dit de Karrika d'utilité publique. Parallèlement, les négociations en vue d'acquérir les terrains par voie amiable, étaient lancées avec plusieurs propriétaires.

A ce jour, les négociations ont abouti avec Mr Michel URIA, propriétaire d'une maison d'habitation ancienne située le long de la route communale n°1.

Ce dernier a ainsi consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vente signée le 23 janv. 2015 et enregistrée en date du 27 janv. 2015 (bordereau n°2015/92 Case n°10).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Mr Michel URIA	Karrika	Sol	AC 28	2.485	220.000,00

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

En complément de ce prix, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour le **BENEFICIAIRE**, de procéder au paiement auprès du **PROMETTANT**, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **23.000,00 Euros** (Vingt Trois Mille Euros) pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 11-46 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

Les parties déclarent que la négociation a été réalisée directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2015 - 255 V 0055 dûment établie par le service des Domaines.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de HALSOU afin qu'elle réalise son projet d'aménagement du secteur dit de Karrika en cours d'études et de programmation, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable sous DUP. Ce portage, suite à la décision de la commune de la commune de HALSOU, sera réalisé :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

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

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

- **d'acquérir pour le compte de la commune d'HALSOU, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
  - o **sur une durée de 12 (douze) années avec un remboursement par annuités ;**
  - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\*\_\*\_\*

## 18/. Demande de Rétrocession-BIDARRAY-Hôtel du Pont d'Enfer-Modification de la rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 11 mai 2011, le Conseil d'Administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, sur la commune de BIDARRAY d'un tènement bâti et non bâti, cadastré section D n°722, 723, 724, 725 et 726 d'une surface totale de 3.825 m<sup>2</sup>.

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

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

Cette propriété est :

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

La Commune de BIDARRAY a pour projet de :

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

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

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

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

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

Par délibération n°13 du 7 novembre 2014, le Conseil d'Administration a autorisé la rétrocession de la parcelle bâtie cadastrée D n° 724.

Très vite la commune a souhaité une modification de la rétrocession, en demandant l'ajout de deux parcelles supplémentaires, nécessaires à la réalisation de travaux de voirie et d'aménagement.

Les biens et leurs prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Classification (RNU)	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	Le Village	Bâtie	D n° 724		535	60.000,00 €
EPFL Pays Basque	Le Village	Bâtie	D n° 722		1040	520,00 €
EPFL Pays Basque	Le Village	Non bâtie	D n° 723		100	50,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 61.530,70 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 60.570,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 960,70 €
- TVA = 0,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 61.530,70 €**

Le montant de la rétrocession étant inférieur à 75.000,00 €, et du fait que la parcelle bâtie cadastrée D n° 724 avait fait l'objet d'une confirmation de son évaluation par le service des Domaines en date du 31/10/2014 (ref : 2014 124 V 1016), il n'a pas été demandé un nouvel avis.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

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

- **rétrocéder à la commune de BIDARRAY, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **autorise M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\*\_\*\_\*

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

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

**VENDREDI 27 MARS 2015 à 9H00**

**Grande Caserne de la Nive (Salle Bakia)**