

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MARS 2015

# PROCES VERBAL

L'an deux mille quinze le 27 mars 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, BEHOTEGUY, MILAOCO, SALABERT,  
MM. HIRIGOYEN, JOCOU, DONAPETRY, PONS, IDIART, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU,  
LARRAMENDY, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, IRIGOIN, ECHEVERRIA, MAITIA.

Pouvoirs :

Mr HIRIART a donné procuration à Mr POULOU ;  
Mr CARPENTIER a donné procuration à Mr ECHEVERRIA ;

Excusés :

MMES. BISAUTA, THEBAUD et MM. LAFLAQUIERE, BERARD, SOROSTE, CLAVERIE, GONZALEZ,  
OLIVE, BIDEGARAY, LARROQUE, SAINT-ESTEVEN, BUSSIRON, AIME, HIRIART, ELISSALDE,  
POURRILLOU, GOYHENECHÉ, CARPENTIER,

Assistaient également :

Mr IBARLUCIA - Suppléant de MME MIALOCQ,  
Mr BACHO - Suppléant de Mr MANDAGARAN  
MME LEICIAGUECAHAR - Suppléante de MME SALABERT

Mr PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle GROCOQ - 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. JOCOU a été désigné secrétaire de séance.

## 1/. Adoption du Procès Verbal de la séance du 06.02.2015

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 06 février 2015 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 2/. Demande d'intégration dans les Programmes d'Action Foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Ainsi que le prévoit le règlement d'intervention (Art 1.3), les communes souhaitant solliciter une intervention de l'EPFL Pays Basque pour un nouveau projet doivent faire référencer ce dernier au sein du Programme d'Action Foncière de leur EPCI.

Le Bureau de l'EPFL Pays Basque, chargé d'examiner et de valider les demandes d'inscription dans les PAF portées par les EPCI, a ainsi été sollicité pour les secteurs suivants :

EPCI	COMMUNE	OPERATION	THEMATIQUE PPI	DATE BUREAU	DECISION BUREAU
CC AMIKUZE	UHART MIXE	Maison diocésaine	1 et 4	13/03/2015	FAVORABLE
	ARRAUTE CHARRITTE	Secteur Centre bourg	1	13/03/2015	FAVORABLE
CC GARAZI BAIGORRI	ST MARTIN D'ARROSSA	Maison Amorena	1	13/03/2015	FAVORABLE
	ST JEAN-PIED-DE-PORT	Secteur Merkata	3	13/03/2015	FAVORABLE
	ISPOURE	Secteur Bidoncoa	1	13/03/2015	FAVORABLE
	ISPOURE	Secteur Alhastia	1	13/03/2015	FAVORABLE
ACBA	BAYONNE	Secteur Quai Saint-Bernard	2	13/05/2015	FAVORABLE

Le Président propose de prendre note de ces inscriptions dans les différents Programmes d'Action Foncière.

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

- décide de prendre note de l'information présentée.

\*\_\*\_\*

### **3/. 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 **11.810.241,31 €** à ce jour.

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

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

- décide de prendre note de l'information présentée.

\*\_\*\_\*

#### 4/. Demande d'intervention : ACBA- BAYONNE RGA-Dossier DUP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque-Adour, membre de notre EPFL, nous a sollicités à plusieurs reprises pour acquérir, par voie amiable et/ou de préemption, des immeubles situés dans le périmètre d'action foncière (dit ilot 3) du secteur de renouvellement urbain de BAYONNE Rive Gauche Adour, délimité par :

- les Allées Marines au Nord ;
- la rue Dubrocq à l'Est ;
- le boulevard du BAB au Sud ;
- la rue Sauveur Narbaitz à l'Ouest.

Pour rappel, l'Agglomération délibérait :

- les 25 février et 2 juin 2011, sollicitant M. le Préfet pour créer la Zone d'Aménagement Différé dite « Tête de Pont - Rive gauche Adour », dont le périmètre et défini par le Bd du BAB, le canal d'Atchinette, l'Adour et la rue Dubrocq ;
- le 14 juin 2013 instaurant un secteur d'étude au titre de l'article L. 111-10 du C.Urb.

Des contacts avec l'ensemble des propriétaires des biens inclus dans le périmètre de l'ilot 3 ont été pris dès 2011 et certains ont même permis de conclure des négociations et procéder à :

- des acquisitions amiables de biens bâtis :
  - o propriété VIGNERTE : acte du 30/05/2012, publié le 08/06/2012 (vol. 2012P n°5569)
  - o propriétés HONTABAT : acte du 31/07/2014, publié le 28/08/2014 (vol. 2014P n°6874) ;
- des résiliations de baux commerciaux avec indemnités :
  - o Bar de la Marine : acte du 01/08/2014, enregistré le 05/08/2014 (bordereau n°2014/1047 Case n°1)
  - o Petite Boutique Vintage : acte du 31/07/2014, enregistré le 01/08/2014 (bordereau n°2014/1033 Case n°1).

Un autre accord de résiliation de bail commercial a été trouvé, mais les actes restent à réitérer.

Enfin, et bien que de nombreuses tentatives amiables aient été préalablement établies, une procédure en fixation judiciaire de prix par Mme le Juge des Expropriations du département, suite à une préemption avec offre d'achat, est toujours pendante. En effet, les écarts de valeur entre les prétentions du propriétaire et l'offre de l'EPFL Pays-Basque sont très importantes, signe que l'intervention publique peut entraîner des comportements spéculatifs. Les dates de transport sur les lieux et d'audience ont été fixées par Mme le Juge respectivement au 09 avr. 2015 et au 07 mai 2015.

Il reste cependant un grand nombre d'acquisitions à réaliser pour maîtriser l'intégralité des biens inclus dans le périmètre de l'ilot 3.

Les réalisations en cours de Marinadour et Rives d'Adour, de part et d'autre de la rive gauche de la tête de pont Henri Grenet incitent l'Agglomération à relancer et poursuivre les études de programmation urbaine mais comme rappelé plus avant :

- la rétention foncière ;
- les tentatives spéculatives qui se font jour ;
- le temps déjà passé (plus de 10 ans) ;
- les nombreuses tentatives d'acquisition amiable échouées ou non encore conclues ;

rendent nécessaire une intervention foncière plus active afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une future opération dont le programme global d'aménagement et de construction restent à définir.

La volonté de requalification de l'îlot 3 est parfaitement connue, en raison :

- des contacts déjà établis avec la totalité des propriétaires inclus dans le périmètre d'intervention foncière ;
- de communication institutionnelle sur cette opération (bulletins municipaux, réunion publique) ;
- de l'instauration de la ZAD « Tête de Pont-Rive Gauche Adour » et du secteur d'étude susmentionné.

Pour ces raisons, l'Agglomération Côte Basque-Adour a délibéré le 04 mars 2015 pour solliciter l'intervention de l'EPFL Pays-Basque y compris par expropriation pour cause d'utilité publique, notamment pour :

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

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

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

A ce jour, les études préalables ne sont pas suffisamment avancées pour permettre la description d'un programme global d'aménagement et de construction. La collectivité dispose d'éléments invariants qui sont autant de fondements de son projet et qui en justifient l'utilité publique, tels que :

- d'une opération d'urbanisme en renouvellement urbain sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- la production de logements (y compris de logements financés par des prêts aidés de l'Etat),
- la production de commerces de proximité ;
- l'aménagement d'espaces publics.

Pourtant, l'ampleur de ce projet, sa complexité et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle rendent nécessaire une maîtrise préalable des terrains d'assiette du projet dans le souci :

- d'anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du projet global d'aménagement.
- d'éviter des comportements spéculatifs de vente et revente au prix fort, classiquement connus lorsqu'un projet d'aménagement d'envergure est annoncé. Il s'agit au contraire pour l'expropriant de maîtriser les valeurs foncières alors que la ZAD est déjà en vigueur depuis près de 4 ans ;
- de mener les acquisitions foncières très en amont de la mise en œuvre du projet afin de bien prendre en compte la situation des propriétaires et surtout des occupants qui doivent organiser leur avenir, ceux-ci étant majoritairement des professionnels avec par conséquent l'enjeu d'anticiper la relocalisation de leurs activités.

Il a donc été privilégié l'élaboration d'un dossier d'enquête publique selon les modalités définies à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation.

Art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation :

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*

*4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

La procédure d'expropriation que nous allons initier comportera :

- une première phase « administrative » qui aura pour but :
  - o de déclarer d'utilité publique, par arrêté préfectoral, l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de renouvellement urbain de BAYONNE Rive Gauche Adour-Ilot 3 ;
  - o de déclarer cessibles, par arrêté préfectoral, lesdits immeubles non encore acquis ;
  
- une seconde phase « judiciaire » qui aura pour but, si nécessaire :
  - o de déclarer expropriés les immeubles cessibles, par ordonnance du Juge de l'Expropriation ;
  - o de fixer le montant des indemnités dues aux expropriés, par jugement du Juge de l'Expropriation.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'accepter la demande d'intervention par expropriation pour cause d'utilité publique formulée par l'Agglomération Côte Basque Adour et indique que les autres procédures, amiables ou par préemption, se poursuivent concomitamment.

**M. FAUT commente le rapport.**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION après débat DECIDE :

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

- Approuve la demande d'intervention telle que présentée par l'Agglomération Côte Basque Adour.
  
- Lancer la procédure d'acquisition des immeubles inclus dans le périmètre dit ilot 3 du secteur de renouvellement urbain de BAYONNE Rive Gauche Adour, y compris par voie d'expropriation.

\*\_\*\_\*

## 5/. Demande d'intervention : ORDIARP-Maison centre Bourg

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ORDIARP, membre de l'EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, une maison vacante, en très mauvais état d'entretien, située au cœur du centre bourg de la commune.

Soucieuse de préserver l'homogénéité de son centre bourg pour lequel elle a consenti des investissements importants destinés à son embellissement, la commune souhaite aujourd'hui remédier à cette situation de ruine.

Après avoir engagé de nombreuses démarches auprès des propriétaires et faisant un constat de carence de la part de ces derniers, la commune entend désormais acquérir cette maison en la destinant à l'accueil d'un équipement public à vocation patrimoniale ou touristique.

Après avoir fait référencer le projet dans le Programme d'Action Foncière de la communauté de communes de Soule Xiberoa, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour assurer une mission de négociation active sur les biens mentionnés ci-dessous

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale Totale (m <sup>2</sup> )	Zonage
Route de Garaibie	AV 46	95 m <sup>2</sup>	RNU

La commune d'ORDIARP nous demande donc de procéder à la négociation et à l'acquisition amiable de ce bien dont la maîtrise doit contribuer activement au développement de son projet touristique en lien avec son statut d'étape sur la voie du piémont du chemin de St Jacques de Compostelle.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de ORDIARP.
- 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.

\*\_\*\_\*

## 6/. Demande d'intervention : ACBA - Secteur Labordotte- Dossier DUP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil d'Agglomération, en date du 04 mars 2015, l'Agglomération Côte Basque - Adour, compétente en matière de développement économique, a décidé d'entamer une réflexion en vue de créer une zone de développement économique et d'activités destinée notamment à accueillir des entreprises, nouvelles ou en développement, endogènes ou exogènes, en recherche insatisfaite de foncier aménagé pour s'installer.

Confrontée à des besoins récurrents et non satisfaits en termes d'offre foncière économique et d'activités, et dans un contexte de marché tendu, l'Agglomération a affirmé sa volonté d'engager une opération de développement économique et d'activités sur les terrains situés sur le secteur de Labordotte, sur la commune d'Anglet.

Le secteur de Labordotte constitue une assiette foncière d'environ 41 709 m<sup>2</sup> (4.2ha) au sein de l'espace aggloméré du territoire, dans le prolongement :

- de la Zone de Maignon
- du Plateau de Parme, puisque le secteur occupe le coteau Est longeant le seuil de l'aéroport

Ces intentions se sont concrétisées par plusieurs délibérations du Conseil de l'Agglomération :

- 12 novembre 2014 : délibération du conseil communautaire approuvant l'initiative de l'Agglomération comme maître d'ouvrage en vue d'une opération publique d'aménagement.
- 4 mars 2015 : délibération du conseil communautaire créant la ZAD de Labordotte.

L'action foncière à mener sur le secteur de Labordotte par l'Agglomération avec le concours de l'EPFL-Pays Basque se fera à l'amiable, ou par voie plus coercitive. Deux déclarations d'intention d'aliéner déposées en 2014 ont donné lieu à des décisions d'exercice du droit de préemption urbain par offre d'achat en révision de prix, les écarts de valeurs entre les estimations de France Domaine et les prétentions des propriétaires étant trop importants, signes de tentatives de spéculation sur ce secteur en extension de la zone de Maignon.

Ce projet viendra compléter l'offre foncière à vocation économique, aujourd'hui déficitaire sur l'Agglomération, dans le prolongement des zones existantes de Maignon, et à venir, d'Aritxague - Melville Lynch.

Au regard de l'ensemble des éléments ci-dessus, de la volonté de mettre en œuvre un projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques, l'Agglomération souhaite disposer, par l'intervention de l'EPFL Pays Basque, de la maîtrise foncière du secteur de Labordotte.

Pour autant, le projet n'est à ce jour pas défini, mais les intentions programmatiques sont claires puisqu'elles conduisent à envisager la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique et d'activités, sous maîtrise d'ouvrage publique.

La nécessaire acquisition des terrains préalablement à la connaissance de l'opération, y compris par voie d'expropriation pour utilité publique, est justifiée par :

- le souci d'anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du projet global d'aménagement.
- le souci d'éviter des comportements spéculatifs de vente et revente au prix fort, classiquement connus lorsqu'un projet d'aménagement d'envergure est annoncé. Il s'agit au contraire pour l'expropriant de maîtriser les valeurs foncières alors qu'une ZAD est en train d'être instaurée en mars 2015 ;

- la nécessité de mener les acquisitions foncières très en amont de la mise en œuvre du projet afin de bien prendre en compte la situation des propriétaires et surtout des occupants qui doivent organiser leur avenir.

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

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

A ce jour, les études préalables ne sont pas suffisamment avancées pour permettre la description d'un programme global d'aménagement et de construction.

Pourtant, l'ampleur de ce projet, sa complexité et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle rendent nécessaire une maîtrise préalable des terrains d'assiette du projet dans le souci :

- d'anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du projet global d'aménagement.
- d'éviter des comportements spéculatifs de vente et revente au prix fort, classiquement connus lorsqu'un projet d'aménagement d'envergure est annoncé. Il s'agit au contraire pour l'expropriant de maîtriser les valeurs foncières ;
- de mener les acquisitions foncières très en amont de la mise en œuvre du projet afin de bien prendre en compte la situation des propriétaires et surtout des occupants qui doivent organiser leur avenir.

Il a donc été privilégié l'élaboration d'un dossier d'enquête publique selon les modalités définies à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation.

Art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation :

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*

*4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

La procédure d'expropriation que nous allons initier comportera :

- une première phase « administrative » qui aura pour but :
  - o de déclarer d'utilité publique, par arrêté préfectoral, l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la future Zone d'Activités de Labordotte en extension de la ZA de Maignon ;
  - o de déclarer cessibles, par arrêté préfectoral, lesdits immeubles non encore acquis ;
- une seconde phase « judiciaire » qui aura pour but, si nécessaire :
  - o de déclarer expropriés les immeubles cessibles, par ordonnance du Juge de l'Expropriation ;

- o de fixer le montant des indemnités dues aux expropriés, par jugement du Juge de l'Expropriation.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'accepter la demande d'intervention par expropriation pour cause d'utilité publique formulée par l'Agglomération Côte Basque Adour et indique que les autres procédures, amiables ou par préemption, se poursuivent concomitamment.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- Approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour ;
- Lancer la procédure d'acquisition des immeubles compris dans le périmètre de la ZAD de Labordotte y compris par voie d'expropriation.

\*\_\*\_\*

## 7/. Demande d'intervention : ACBA- ANGLET-Secteur Labordotte- Cts GELLIBERT

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de son Programme d'Action Foncière, validé le 26 septembre 2014, l'Agglomération Côte Basque Adour avait identifié le secteur dit de « Labordotte » avec pour objectif une opération de développement économique. Opération confirmée par la délibération du Conseil d'Agglomération du 12 novembre 2014.

Ce secteur constitue une assiette foncière d'environ 41 709 m<sup>2</sup> (4.2ha) au sein de l'espace aggloméré du territoire, dans le prolongement :

- de la Zone de Maignon
- du Plateau de Parme, puisque le secteur occupe le coteau Est longeant le seuil de l'aéroport

L'Agglomération Côte Basque - Adour, compétente en matière de développement économique, entame une réflexion en vue de créer une zone de développement économique et d'activités sur le secteur de Labordotte, sur la commune d'Anglet. Cette zone est destinée notamment à accueillir des entreprises, nouvelles ou en développement, endogènes ou exogènes, en recherche insatisfaite de foncier aménagé pour s'installer.

L'Agglomération s'est engagée dans une politique dynamique de maintien et de développement d'une offre de foncier économique et d'activités en son sein. La pression foncière résidentielle issue de l'attractivité du territoire littoral tend à repousser le tissu économique et les activités, en dehors de l'Agglomération.

Attractif et doté d'équipements structurants (aéroport, port, Centre Européen de Fret, etc.), le territoire de l'Agglomération souffre de la rareté du foncier à vocation d'activités, aménagé et disponible, susceptible de garantir l'accueil d'activités.

Face à cette pénurie d'offre foncière économique, la demande insatisfaite ne cesse de croître. De nombreuses activités souhaitent s'implanter ou se développer sur le territoire de l'Agglomération.

L'initiative de la collectivité vise cumulativement à répondre à une attente insatisfaite et promouvoir le maintien et la création d'emplois sur son territoire.

Dans ce contexte, une intervention publique sur le secteur de Labordotte a principalement comme objectifs :

- de réguler le marché par l'affichage d'une politique foncière volontariste, via une Zone d'Aménagement Différée dans le prolongement de la zone d'activités de Maignon ;
- à une échelle plus opérationnelle, d'encadrer le développement urbain et immobilier, via une opération publique d'aménagement à mettre en œuvre.

*Ces terrains font l'objet d'un classement en ZAD, suite à la délibération du Conseil d'Agglomération du 04 mars 2015.*

Parmi ces biens, figure la parcelle CZ n°86 propriété de Messieurs Pierre-Yves et Bruno GELLIBERT.

La parcelle cadastrée section CZ numéro 86 d'une superficie totale de 2.101 m<sup>2</sup>, est située, sur la commune d'Anglet, à l'entrée de la Zone Industrielle dite de Maignon, le long de la route communale dite de Labordotte. En nature de prairie, légèrement en pente, de forme carrée, celle-ci est comprise dans un îlot de pâture plus important, occupé par des chevaux. Bordée au Nord par un chemin rural lui servant d'accès, la parcelle est séparée de la Route de Labordotte par un fossé.

Les biens sont ainsi constitués :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )
Mrs GELLIBERT	Route de Maignon	Landes	CZ 0086	2.101

Par déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie d'Anglet le 08 décembre 2014, Messieurs Pierre-Yves et Bruno informaient la collectivité de leur intention de vendre un terrain non-bâti, non occupé, situé route de Maignon à Anglet, cadastré section CZ n°86 d'une surface totale de 2.101m<sup>2</sup>. Le prix mentionné dans la DIA est de 165.000,00 euros auxquels s'ajoutent 16.000,00 euros TTC de frais d'agence.

Par décision en date du 02 février 2015, 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°2015-01-P du 03 février 2015 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 février 2015, 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 42.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines n°2015-024 V 0017 du 26 janvier 2015.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 04 février 2015 tant au mandataire du vendeur (Maître Bernard LAFONT notaire à Bayonne) qu'à l'acquéreur mentionné dans la DIA (PEINTURES PAYS BASQUE). 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 20 février 2015 reçu par l'EPFL Pays Basque le 24 février 2015, le cabinet d'avocats SCP DEFOS du RAU - CAMBRIEL - REMBLIERE représentant de Monsieur Bruno Xavier Jean Maurice GELLIBERT informait l'EPFL Pays Basque qu'ils désiraient maintenir la vente de leur bien en maintenant le prix initialement proposé de 165.000,00 €, et souhaitaient le cas échéant, que celui-ci soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Il est nécessaire de préciser qu'à ce stade de la procédure, Mr Pierre-Yves GELLIBERT, propriétaire indivis des biens vendus, n'a pas fait connaître sa position. Mais, par mesure conservatoire, et afin de respecter les délais légaux qui nous sont autorisés, nous avons décidé de vous transmettre, dès ce jour le présent mémoire.

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.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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.

\*\_\*\_\*

## 8/. Demande d'intervention : ISPOURE - Secteur ALHASTIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ISPOURE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées à l'entrée Est du bourg de la commune.

Marquée par un phénomène de vacance structurelle et une insécurité routière liée à la dangerosité du croisement entre la RD 933 et la voie communale, l'entrée du bourg de la commune d'ISPOURE apparaît comme un point noir que la commune souhaite résorber à travers notamment la requalification du front bâti existant (réhabilitation ou démolition/reconstruction).

En outre, la commune souhaite répondre à une demande croissante de ménages du territoire désireux de pouvoir se loger à proximité des services et commerces de proximité.

Inscrit dans le Programme d'Action Foncière de la Communauté de Communes Garazi-Baigorri, 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 procéder à sa requalification.

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 <sup>2</sup> )	Emprise	Zonage
Alhastia	C n° 285, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 294, 902, 903, 904, 905.	7.719	Acquisition totale	U

Le projet porté doit notamment permettre :

- de valoriser l'entrée Est du centre bourg et d'améliorer son fonctionnement
- de sécuriser les déplacements automobiles et piétons,
- de proposer une offre en logements à prix maîtrisés (notamment locatifs),

Pour ce faire, la commune d'ISPOURE nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable de l'intégralité des parcelles identifiées.

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

M. MOCORREA commente le rapport.

M. BARETS apporte des compléments d'information sur les motivations de la commune.

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'ISPOURE.
- 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.

\*\_\*\_\*

#### 9/. Demande d'intervention : ACBA-BAYONNE : Quai St-Bernard - Bâtiment LARRE.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour, membre de l'EPFL Pays-Basque nous a sollicités par courrier du 19 mars 2015, en vue de l'acquisition par voie amiable, d'un ensemble de bâtiments situés au quartier St-Bernard à BAYONNE.

Plus précisément, cet ensemble bâti est composé de 3 bâtiments contigus à usage industriel. L'un d'eux, cadastré AC 273 (emprise foncière de 1.915m<sup>2</sup>) a déjà été acquis directement par l'Agglomération en avr. 2011 à Mme Josée LARRE. Elle souhaite poursuivre les acquisitions sur les 2 autres bâtiments qui appartiennent à Mr André LARRE et Mr Pierre LARRE, frères de la première.

Le dessein poursuivi par l'Agglomération est de procéder à une opération de renouvellement urbain, impliquant la démolition des constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment unique destiné à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires (essentiellement de services) en relation avec le port de commerce. En effet, le site est localisé à l'entrée de la rive droite de la zone portuaire.

Dans le détail, les biens à acquérir sont cadastrés section AC n°274 et 293 (825m<sup>2</sup>) et AC 275 et 292 (716m<sup>2</sup>). Le premier est occupé par la société SERIPACK (entreprise de cartonnage et sérigraphie). Le second est libre d'occupation.

Il nous est donc demandé de rencontrer les propriétaires concernés, afin de négocier avec eux la cession des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet de l'Agglomération, et d'envisager avec eux la cession de l'ensemble de leur propriété.

Par conséquent l'Agglomération Côte Basque Adour sollicite l'intervention de l'EPFL Pays-Basque afin de mener à bien ces acquisitions et lui assurer le portage des biens jusqu'au lancement opérationnel de son projet, à savoir une durée de 4 années avec un remboursement par annuités constantes.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par l'agglomération Côte Basque Adour.
- 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/. Demande d'intervention : SAINT-JEAN-PIED DE PORT - Secteur MERKATA**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou par voie de préemption, un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées à l'Est de la commune, en limite avec SAINT-JEAN-LE-VIEUX.

La commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT se caractérise par une richesse patrimoniale, paysagère et environnementale. Ses aménités forgent les atouts de la commune mais présentent également des contraintes élevées pour procéder à des projets de développement. La conjugaison d'une superficie réduite et de normes prescriptives en matière de préservation du patrimoine architectural et environnemental réduisent les disponibilités foncières favorables à la mise en œuvre des projets communaux. Dans ces conditions, la saisie d'opportunités de maîtrise foncière publique s'affirme comme une priorité communale dans la perspective de permettre la réalisation de projets d'initiative publique à court/moyen et long terme.

Inscrit dans le Programme d'Action Foncière de la Communauté de Communes Garazi-Baïgorri, ce secteur faisant l'objet de la présente demande d'intervention a été classé en niveau d'intervention prioritaire. Il est par ailleurs couvert par une zone d'aménagement différé.

La commune souhaite en effet assurer la maîtrise publique de ce secteur. Les espaces réservés à l'activité agricole conserveraient leur fonction. Ils pourront le cas échéant servir de stocks de compensation ou d'échange dans le cadre de projets futurs d'aménagement. Les biens bâtis quant à eux pourront donner lieu à un projet de requalification afin de réaliser des logements à coûts maîtrisés.

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 <sup>2</sup> )	Emprise	Zonage
Merkata	A n° 465, 466, 467, 475, 476, 477, 484, 485.	3.9465	Acquisition totale	(RNU)

Le projet porté doit permettre :

- de procéder à la requalification des biens bâtis dans la perspective de rendre possible la réalisation de logements maitrisés,
- de doter la collectivité d'une réserve foncière à vocation agricole permettant de réaliser des échanges fonciers ou de procéder à des mesures de compensation dans le cadre de projets futurs.

Pour ce faire, la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT nous demande de procéder à la négociation et à l'acquisition à l'amiable et/ou par voie de préemption ZAD de l'intégralité des parcelles identifiées.

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

M. MOCORREA commente le rapport.

M. IDIART apporte des compléments d'information sur les intentions de la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande d'intervention telle que présentée par la commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT.
- 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.

\*\_\*\_\*

## 11/. Demande d'intervention : BIDART-ZAD du Centre- Cts BERNATEAU.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à la réception d'une DIA par la mairie de BIDART, transmise par Me Jérôme PAOLI (notaire à ST JEAN DE LUZ), le 29 janvier 2015, concernant la vente par l'Indivision BERNATEAU, d'un terrain non bâti, situé lieu-dit Cumba à Bidart, cadastré section BO numéro 082, d'une superficie cadastrale de 7 530 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 790 974 € HT répartis entre 753 000 € HT de prix de vente et 37 974 € de frais de portage.

La commune de BIDART a demandé, le 10 mars 2015, 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. Ce qu'il a fait par un arrêté en date du 16 mars 2015, transmis le même jour à la Sous-Préfecture de Bayonne, pour contrôle de légalité.

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 BIDART 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.

Cette intervention dans le cadre de la constitution de réserves foncières pour faire le lien entre la RD810 et la ZAD du Centre définie par arrêté préfectoral du 17 octobre 2008 : la parcelle BO n°82 est classée en zone 1AU2 du PLU et doit 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, par délibération du 3 juin 2013 a pris l'initiative de créer une ZAC à vocation principale d'habitat, en mixité sociale.

La parcelle BO n°82 constitue, avec les autres terrains inscrits en zone UY et 1AU2, situés entre la RD 810 et le périmètre de 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 de la parcelle concernée 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 tout ou partie des zones 1AU et 2AU du secteur, motivant l'intérêt de préemption.

**Détails du bien soumis à la vente :**

Commune	BIDART
Adresse du bien	CUMBA
Section Cadastre et Superficie	BO 82 (7.530 m <sup>2</sup> )
Situation au PLU	Zone 1AU2 du PLU de Bidart
Nature du Bien	Terrain nu en friches
Occupation	Bien libre

Les biens objets de cette saisine par la commune de Bidart 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.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

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

- accepter la demande d'intervention formulée par la Commune de BIDART ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, à saisir Mr le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la CDC ;
- autoriser le Directeur à signer tous les documents nécessaires à l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées, dans la mesure où le vendeur accepte l'offre qui leur a été transmise et que l'acte peut être régulièrement formalisé.

\*\_\*\_\*

## 12/. Décision d'Acquisition : AYHERRE Centre Bourg- Propriété REY

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Le périmètre des biens à acquérir scindait des parcelles dont entre autre la parcelle B 1051 (10.272m<sup>2</sup>). Un document d'arpentage a donc été établi par Mr LESIEUR (géomètre) pour diviser ladite parcelle en application du périmètre de DUP. De cette division, sont donc issues les parcelles :

- B 1429 d'une contenance de 4.522m<sup>2</sup> ;
- B 1430 d'une contenance de 5.750m<sup>2</sup>.

La parcelle B 1429, qui comportait l'accès au tènement initial, étant expropriée, nous étions dans l'obligation de reconstituer un accès au surplus conservé par les propriétaires indivisaires. Comme nous vous en avons fait part lors de conseils d'administration précédents, la création de ce nouvel accès nécessitait l'acquisition d'une petite emprise foncière sur la propriété riveraine.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec Mme Florence REY.

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 (en principal)
Mme Florence REY	Gellos	TNAB	B 564p	180	180,00 €

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.

Le montant de la vente étant inférieur au seuil défini par les articles L. 1211-1 du CG3P et L. 1311-10 du CGCT, il n'y avait pas lieu de consulter préalablement les services des Domaines.

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

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

Le portage de cette parcelle 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.

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 d'AYHERRE, 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 : ST MICHEL-Centre Bourg - Propriété IRIBARNE**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-MICHEL, membre de notre EPFL, nous avait sollicités pour acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre bourg de la commune. Par délibération n°03 du 11 juil. 2014, nous acceptons cette demande d'intervention.

Pour rappel, ladite demande portait sur un ensemble de parcelles contigües (section B n°37, 49, 50, 293 et 294), situées en continuité du centre-bourg actuel. La maîtrise foncière de ces parcelles, incluses dans le périmètre de la ZAD Nord créée par arrêté préfectoral n°2010-83-15 du 24/03/2010 instaurant un droit de préemption au bénéfice de la commune de SAINT-MICHEL.

Le projet opérationnel doit permettre :

- de favoriser la mixité sociale souhaitée par la commune en développant une offre de logements à couts maîtrisés (accession et location) destinée à l'accueil de jeunes ménages du secteur.
- de concentrer l'extension du bourg autour de son centre historique
- préserver les terres agricoles qui enserrant le village

Tous les propriétaires et/ou ayants-droits de ces biens ont été contactés et des négociations amiables ont été entamées.

Une d'entre elles s'est soldée par un accord formalisé par le consentement d'une promesse de vente, signée le 11 mars 2015 et enregistrée le 11/03/2015 (bordereau n°2015/281, Case 17).

Les biens et leur prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (en principal)
Mme Marie-Hélène IRIBARNE	Village	TNAB	B 49 et 50	6.100 m <sup>2</sup>	55.000,00 €

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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2014 - 492 V 0722 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que :

- les négociations et accords ont été conclus sans l'intervention de tiers ou agent immobilier ;
- les biens sont cédés libres de toute occupation.

Me Pierre CABROL, notaire à St-Jean-Pied-de-Port (64220) sera chargé d'établir l'acte de vente.

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

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

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

**M. FAUT** 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 ST MICHEL, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- D'assurer le portage sur une durée de 4 (ans) années avec un remboursement par annuités constantes ;
- 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-ALOS SIBAS ABENSE DE HAUT- Dossier HASTOY

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE DE HAUT, membre de notre EPFL, nous a sollicités lors du Conseil d'administration du 6 février 2015 pour négocier et acquérir par voie amiable 2 parcelles situées au lieu-dit ALOSSE dans l'objectif de constituer un stock foncier de long terme.

Les négociations ont donc été engagées avec les propriétaires du bien qui se situe à proximité du centre bourg d'ALOS-SIBAS-ABENSE DE HAUT, le long de la départementale n°247 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 13 Mars 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 RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
HASTOY	ALOSSE	TAB	A	378	Constructible PAU	10
		TAB		731		2 335
TOTAL						2 345

La valeur vénale ci-dessus a été fixée à **35 000 €**, ce qui conformément à la réglementation ne nécessite pas la consultation de France Domaines.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE DE HAUT de disposer d'une réserve foncière de long terme, 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. Une partie du foncier, de l'ordre de 300 m<sup>2</sup> fera toutefois l'objet d'une rétrocession à court terme afin de permettre à la commune d'implanter un ouvrage de protection contre l'incendie, en lien avec la construction à proximité d'un équipement public communautaire.

Le portage, suite à la décision de la commune d'ALOS SIBAS ABENSE DE HAUT, sera réalisé :

- sur une période de 15 ans avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. FIEUX commente le rapport.

M. IRIART apporte des précisions sur les motivations de la commune.

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 d'ALOS SIBAS ABENSE DE HAUT, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- D'assurer le portage :
  - o sur une durée de 15 ans (quinze) 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/. Demande de Rétrocession : SARE- EHPAD

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, sur la commune de SARE d'un tènement bâti, ancien EHPAD, cadastrée section G n°1533, 2206, 2207, 2208, 2211, 2212, 2215 et 2217 d'une surface totale de 7.412 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 10 janvier 2012 par devant Maître JAUREGUI (notaire à BAYONNE 64100) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines n° 2011-504V0909, soit la somme de 1.600.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes, a été signée le 13 novembre 2012.

Pour ce patrimoine exceptionnel localisé en plein cœur du bourg, le projet porté par la commune consiste à réaliser un ambitieux programme de réhabilitation, permettant :

- La production de logements en mixité sociale ;
- La création de locaux destinés à l'implantation de services publics et de commerces.

Ce programme de réhabilitation sera réalisé en deux phases :

1. La réhabilitation, du bâtiment en R+1 dit « OLHAIN » afin de permettre l'implantation de commerces et de services de proximité, ainsi que du rez-de-chaussée du bâtiment en R+4 dit « LARRUN » en vue de créer une bibliothèque, une cafétéria et une crèche, mais aussi de mettre à disposition ou de vendre la salle paroissiale au diocèse.
2. La réhabilitation des étages du bâtiment dit « LARRUN » afin de réaliser une opération de logements en mixité.

Pour permettre ce phasage un document d'arpentage ainsi qu'une division en volume du bâtiment « LARRUN » a été effectué par le cabinet de géomètre MONEDERO en date du 24/07/2013.

Par délibération n° 17 en date du 25/10/2013, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la rétrocession du bâtiment Olhain, ainsi que ses emprises d'aisance et le rez-de-chaussée du bâtiment Larrun composé des volumes V1a, V1b, V2 et V3.

Afin de mettre en œuvre la deuxième phase de son projet, la Commune de SARE par délibération du 06 février 2015, sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de l'ensemble des parcelles et du volume restant en portage.

Les biens et leurs prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens						
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature des parcelles	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Surface vendue (m²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays-Basque	L'Eglise	Bâties	G n° 2207, 2208, 2212, 2405, 2407, 2411, 2412 et 1533		3.449	853.433,33 €
EPFL Pays-Basque	L'Eglise	Volume	Volume V4		Surface plancher 2.276	

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 863.258,32 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénal du bien = 853.433,33€
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 9.824,99 €
- **Montant total de la rétrocession : 863.258,32 €**

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

M. MAILLEY commente le rapport et lance la projection d'un film retraçant l'historique du projet.

M. LABORDE-LAVIGNETTE précise les éléments du projet concerné par la deuxième tranche de cette opération globale.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- rétrocéder à la commune de SARE, 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.

\*\_\*\_\*

## 16/. Demande de Modification de Portage : ANGLET-SUTAR-DUMAI

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°4 du 11 janvier 2012, le Conseil d'Administration décidait d'acquérir, pour le compte de la commune d'ANGLET, un terrain situé à Sutar (terrain dit «DUMAI ») aux conditions suivantes :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Consorts DUMAI	Rte de ST PEE	Non Bâti	DE n° 64 et 280	49.509 m <sup>2</sup>	3.267.594,00 €

Le prix global ci-dessus mentionné a été établi à la vue de l'estimation des Domaines n°2011 - 024 V 0603.

L'acquisition définitive a été réalisée par la signature d'un acte authentique par devant Me CLERISSE, notaire à BAYONNE, le 26 janvier 2012.

En date du 10 avril 2013 la Commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage pour une durée de 4 ans avec un remboursement à terme.

Cet ensemble constitue un ensemble d'un seul tenant, facilement accessible, relativement plat, facile à aménager et situé à proximité du giratoire de Maignon, ce qui en fait un site de grand intérêt pour la collectivité, notamment du point de vue de sa politique de l'habitat mais aussi de l'activité économique.

En effet, la commune d'ANGLET souhaite pouvoir développer dans ce secteur, dans le temps et en plusieurs étapes, une offre d'habitat en mixité sociale, des commerces de proximité ainsi que des services publics.

Le PADD de la Commune d'ANGLET interdisant toute opération d'aménagement sur ce secteur pour plusieurs années, cette dernière devra engager une révision de son PLU.

Par courrier en date du 5 mars 2015, la Commune d'ANGLET sollicite l'EPFL Pays Basque pour une modification de la durée de portage de ce bien, sur une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes.

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 12 ans avec un remboursement par annuités constantes. Le capital porté sera remboursé par la Commune d'ANGLET sur les 9 années restantes (facturation 2016 à 2024).

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- valider la demande de modification de portage telle que présentée ;
- assurer le portage sur une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes 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.

\*\_\*\_\*

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 11h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

**VENDREDI 22 MAI 2015 à 9H00**

Grande Caserne de la Nive (Salle Bakia)