CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 02 JUIN 2017

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix sept

Et le deux juin à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au Pôle Territorial du Pays d'Hasparren, sur la convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents *:* MM. HIRIGOYEN, BIDEGARAY, PONS, BUSSIRON, ARRABIT, POULOU, ETCHEBEST, MANDAGARAN, LAFLAQUIERE, BERARD, GASTAMBIDE, LARRAMENDY, BACHO et MMES THEBAUD, MIALOCQ, GALLOIS, BERLAN.

Excusés :

- Titulaires : MM. LABORDE-LAVIGNETTE, IDIART, ITHURRALDE, IRIGOIN, ECHEVERRIA, CARPENTIER et MMES DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE.
- Suppléants : MM. ESCAPIL INCHAUSPE, CLAVERIE, ALZURI, NOUSBAUM, ELISSALDE, GUILLEMOTONIA, DAGORRET, CACHENAUT, ETCHEBER, CHASSERIAUD et MMES PARGADE, DUTOYA.

Présent(e)s non votants :

Mr PENACQ – SAFER Aquitaine-Atlantique,
Mr PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays-Basque,
Mlle GROCQ – Assistante de l'EPFL Pays-Basque,
Mme MONTET – Assistante de l'EPFL Pays-Basque,
Mlle CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays-Basque,
Mr FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays-Basque,
Mr FAUT - 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,
Mlle LARROQUE – Doctorante à l'EPFL Pays-Basque et la SAFER AA,

M. BACHO a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 07 avril 2017

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 07 avril 2017 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2.1/ Examen et vote du Compte Administratif 2016

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur Michel ETCHEBEST, 3ème Vice-Président, Monsieur HIRIGOYEN étant absent pour le vote conformément à l'article L2012.31 du CGCT, vote le Compte Administratif de l'exercice 2016 et arrête ainsi les comptes :

Investissement

Dépenses	Prévus :	**32 146 974,65**
	Réalisé :	**19 685 895,39**
	Reste à réaliser :	**0,00**
Recettes	Prévus :	**32 146 974,65**
	Réalisé :	**18 675 780,33**
	Reste à réaliser :	**0,00**

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	**35 557 432,72**
	Réalisé :	**14 783 772,28**
	Reste à réaliser :	**0,00**
Recettes	Prévus :	**35 557 432,72**
	Réalisé :	**20 356 731,29**
	Reste à réaliser :	**0,00**

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	**- 1 010 115,06**
Fonctionnement :	**+ 5 572 959,01**
Résultat global :	**4 562 843,95**

M. PORTIER commente le rapport.

M. Michel ETCHEBEST propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2016.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

D'approuver à l'unanimité le compte Administratif 2016, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.

* * * *

2.2/ Examen et vote du Compte de Gestion 2016

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par le Comptable M. Joël Texier, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	DEFICIT	- **6 238 076,71**
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ **12 793 891,73**
TOTAL DES SECTIONS :			+ **6 555 815,02**

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2016.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

D'approuver à l'unanimité le Compte de Gestion 2016, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.

* * * *

2.3/ Affectation des résultats 2016

Le président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur HIRIGOYEN, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2016, par délibération n°1 du 02 juin 2017.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2016

CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	**+ 5 572 959,01**
- un excédent reporté de 2015 :	**+ 7 220 932,72**
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	**+ 12 793 891,73**
- un déficit d'investissement de :	**- 1 010 115,06**
- un déficit des restes à réaliser de :	**0,00**
- un déficit reporté de 2015:	**- 5 227 961,65**
Soit un déficit de financement de :	**- 6 238 076,71**

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2016 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2016 : EXCÉDENT	+ **12 793 891,73**
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	**6 238 076,71**
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	**6 555 815,02**
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- **6 238 076,71**

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2016 de l'exercice 2016.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

A l'unanimité d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2016 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2016 : EXCÉDENT	+ **12 793 891,73**
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	**6 238 076,71**
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	**6 555 815,02**
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- **6 238 076,71**

* * * *

2.4/ Budget supplémentaire 2017

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2017 le résultat budgétaire de 2016, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	**Libellé**	**BP**	**BS**	**Total**
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	4.599.740,00 €	6.555.815,02 €	11.155.555,02 €
011	Charges à caractère général	16.200.000,00 €	0,00 €	16.200.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	750.000,00 €	0,00 €	750.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	6.210.500.00 €	0,00 €	6.210.500.00 €
65	Autres charges de gestion courante	115.000,00 €	0,00 €	115.000,00 €
66	Charges financières	541.500,00 €	0,00 €	541.500,00 €
67	Charges exceptionnelles	400.000,00 €	0,00 €	400.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €
69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		**28.971.740,00 €**	**6.555.815,02 €**	**35.527.555,02 €**
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	6.555.815,02 €	6.555.815,02 €
013	Atténuations de charges	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €	0,00 €	15.530.000,00 €
70	Prestations de services	7.135.000,00 €	0,00 €	7.135.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	6.255.240,00 €	0,00 €	6.255.240,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0,00 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €
77	Produits exceptionnels	25.500,00 €	0,00 €	25.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		**28.971.740,00 €**	**6.555.815,02 €**	**35.527.555,02 €**

INVESTISSEMENT				
Chp.	**Libellé**	**BP**	**BS**	**Total**
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	6.238.076,71 €	5.227.961,65 €
040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €	0,00 €	15.530.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	5.848.013,00 €	0,00 €	5.848.013,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	1.300.000,00 €	0,00 €	1.300.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		**22.719.013,00 €**	**6.238.076,71 €**	**28.957.089,71 €**
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	4.599.740,00 €	6.555.815,02 €	11.155.555,02 €
10	Dotation fonds divers réserves	0.00 €	6.238.076,71 €	6.238.076,71 €
16	Emprunts et dettes assimilées	10.608.773,00 €	- 6.555.815,02 €	4.052.957,98 €
27	Autres Immobilisations financières	1.300.000,00 €	0,00 €	1.300.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	6.210.500,00 €		6.210.500,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		**22.719.013,00 €**	**6.238.076,71 €**	**28.957.089,71 €**

Le budget total est donc :

- porté à 64.484.644,73 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 35.527.555,02 €, et en section d'investissement à hauteur de 28.957.089,71 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **De valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2017 de l'EPFL Pays-Basque.**

* * * *

2.5/ Mise en place de la CAPA : rectificatif à la délibération n°01 du 07/04/2017

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis sa mise en place en Décembre 2005, le volume général des activités de l'EPFL Pays Basque ainsi que la nature des sollicitations des collectivités locales a fortement évolué, amenant notre outil à se positionner progressivement en tant que pouvoir adjudicateur potentiel.

Ainsi l'activité de portage de l'EPFL représente aujourd'hui plus d'une cinquantaine de biens, bâtis et non bâtis, qui appellent régulièrement l'engagement de travaux d'entretien, notamment dans le cas des remises en location des logements ou locaux concernés.
Le volume annuel de ces travaux d'entretien peut en moyenne être estimé autour de 25 000 Euros et devrait sensiblement s'accroitre au cours des prochaines années.

D'autre part, l'EPFL Pays Basque est amené de plus en plus à solliciter des prestations d'études pour accompagner ses adhérents.

Par conséquent et pour l'ensemble de ces éléments, il a été décidé de mettre en place une Commission d'Analyse des Procédures Adaptées (C.A.P.A.), en application de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Dans le respect des règles édictées par l'Art. 42 de ladite ordonnance.

La Commission d'Analyse des Procédures Adaptées sera composée comme suit :

- Le directeur en sa qualité de représentant de l'Etablissement public foncier ;

- Entre deux et quatre membres titulaires et autant de membres suppléants, élus par le Conseil d'Administration.

Il vous est donc proposé de procéder à un appel à candidatures puis à un vote désignant les membres titulaires et les membres suppléants de la Commission d'Analyse des Procédures Adaptées de l'EPFL Pays Basque.

A l'appel de son nom chaque délégué dépose son bulletin dans l'urne.

La commission sera constituée par :

Le Directeur de l'EPFL : M. PORTIER	
Membres titulaires	**Membres suppléants**
M. HIRIGOYEN	M. LARRAMENDY
M. MANDAGARAN	M. GASTAMBIDE
M. CARPENTIER	M. LAFLAQUIERE
M. BUSSIRON	M. POULOU

Le Président proclame les résultats ci-dessus et propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'adopter à l'unanimité la mise en place et la composition de la Commission d'Analyse des Procédures Adaptées de l'EPFL Pays-Basque.**

* * * *

2.6/ Validation du règlement de la CAPA : rectificatif à la délibération n°02 du 07/04/2017

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le présent règlement relatif à la passation des marchés publics a pour objet d'accompagner l'EPFL dans la mise en œuvre des règles issues de la réglementation des marchés publics.

Rappel des grands principes :

L'article 1er de l'Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1er Euro dépensé :

- Liberté d'accès à la commande publique
- Transparence des procédures de la commande publique
- L'égalité de traitement des candidats

Depuis le Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics - Article 31 à 37 (publicité préalable), les marchés inférieurs à 209 000 Euros HT (fournitures, services prestations intellectuelles) et 5 225 000 Euros HT (travaux) relèvent d'une « procédure adaptée ». Au-delà de ces seuils, la procédure « d'appel d'offres » doit être engagée.

Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent de toute façon respecter les principes généraux de la commande publique.
Pour le cas des marchés à bons de commande l'estimation des besoins se fait par rapport au seuil maximum. Si la durée du marché est supérieure à un an ou reconductible, il convient d'apprécier le seuil sur la période globale du marché (reconductions comprises).

En conséquence, il est proposé de fixer les règles internes suivantes aux fins de respecter les principes édictés :

1 / Etudes et prestations intellectuelles:

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 25 000 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
25 000 à 209 000 Euros	- Avis d'appel public à concurrence - CAPA EPFL pour sélection des candidats - CAPA EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché	
> 209 000 Euros		Avis d'appel public à concurrence - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Dépôt du marché en Préfecture - Notification du marché - Avis d'attribution

2 / Marché de travaux :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 25 000 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
25 000 à 5 225 000 Euros	- Avis d'appel public à concurrence - CAPA EPFL pour sélection des candidats - CAPA EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché	
> 5 225 000 Euros		Avis d'appel public à concurrence - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Dépôt du marché en Préfecture - Notification du marché - Avis d'attribution

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur ce règlement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'adopter à l'unanimité le règlement intérieur ci-dessus relatif à la passation des marchés publics.**

* * * *

3.1/ Mise en place des ateliers préparatoires au PPI 2019-2023

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Un contexte institutionnel en mutation :
- EPCI unique depuis le 1er Janvier 2017
- Une remise en cause des 10 PAF
- Un nouveau PPI à anticiper

Des objectifs pour l'EPFL Pays Basque :
- Plus d'efficacité et de réciprocité au service du territoire
- Mieux répondre aux différents temps de l'action foncière , du court terme au long terme
- Conventionner des objectifs et des moyens adaptés aux attentes des collectivités

PPI 2019 -2023 : 3 temps de travail
- **Temps 1 : Février 2017-Juillet 2017** : Bilan analytique d'activité opéré par chacun des pôles de l'EPFL (conseil études développement, négociation foncière, gestion)
- **Temps 2 : Septembre 2017-Mars 2018 :** Analyse prospective de l'évolution du territoire, de ses nouveaux besoins . Proposition d'adaptation du cadre d'intervention de l'EPFL
  - **Travail en ateliers spécifiques piloté par les élus du Bureau et associant les partenaires de l'EPFL Pays Basque : 1er atelier en juin 2017 interne au bureau**
- **Temps 3 : Avril 2018-Juillet 2018 :** Finalisation du PPI. Définition du rôle de l'EPFL et des moyens à mobiliser.

M. FIEUX commente le rapport.

A la suite de cette présentation, **M. PORTIER** intervient afin de préciser l'importance des ateliers dont la mission sera de préciser le nouveau cadre d'intervention de l'EPFL. Ce cadre opérationnel devra répondre non seulement aux attentes des élus locaux mais également à la politique d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ainsi qu'à celle du SCOT. Il est proposé aux membres du bureau de se réunir dans les semaines qui viennent pour définir le socle des valeurs de l'EPFL.

* * * *

3.2/ Nouvelles sollicitations du pôle CED

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le bureau du 12 mai 2017 a examiné et validé les sollicitations suivantes :

Collectivité	Nature de la demande	Opération projetée	Commentaires
Commune d'ISPOURE	Assistance à l'élaboration d'un projet urbain	Opération de requalification du secteur Alhastia *(démarche EPFL + CAUE)*	Etude en vue de l'élaboration d'un dossier de DUP
Commune de LAHONCE	Production d'un référentiel foncier et d'une analyse du marché local	Révision du PLU	-
Commune de MOUGUERRE	Production d'un référentiel foncier et d'une analyse du marché local	Démarche de production de LLS	Relations avec la DDTM sur le contrat de mixité sociale

M. MOCORREA commente le rapport.

M. ARRABIT revient sur l'accompagnement de la commune d'ISPOURE et s'interroge sur la complémentarité entre le projet porté par la commune et le projet de déviation de Saint-Jean-Pied-de-Port porté par le Conseil Départemental.

M. MOCORREA précise que les études urbaines portées par la commune d'ISPOURE n'ont pas encore été engagées et que le projet reste à définir. En outre, il a été proposé aux élus de la commune d'associer le Conseil Départemental à leur Comité de Pilotage.

* * * *

4/ 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 **91 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'adjudication ;

- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **33.021.032,10 €.**

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

- **décide de prendre note de l'information présentée.**

* * * *

5.1/ Demande d'intervention : AICIRITS CAMOU SUHAST – Centre Bourg

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AICIRITS CAMOU SUHAST, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un ensemble foncier constitué de 5 parcelles dont 4 occupées par un Hangar en l'état d'abandon présentant une surface au sol de l'ordre de 500 m2.

Souhaitant réorganiser son centre Bourg, la commune, qui vient d'engager les études relatives à la mise en œuvre d'un PLU, envisage de mettre un terme à cette situation de vacance dévalorisante en destinant l'emprise une fois libérée, d'une surface de l'ordre de 2 131 m2, au développement d'une opération d'aménagement et d'offre de logements maitrisés.

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable des biens mentionnés ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée de 6 ans.

Le cas échéant, la commune d'AICIRITS CAMOU SUHAST pourrait confier à l'EPFL Pays Basque le pilotage des opérations de démolition et de dépollution préalables à la réalisation de son projet.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Zonage
Goxoki	AA 83	180 m2	Carte communale
Goxoki	AA 140	620 m2	Carte communale
Goxoki	AA 150	312 m2	Carte communale
Goxoki	AA 151	154 m2	Carte communale
Goxoki	AA 154	1027 m2	Carte communale

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

M. MALAQUIN, adjoint au maire, présente le dossier ainsi que le projet de la commune. Il explique également avoir solliciter l'EPFL pour une expertise d'un quartier pavillonnaire appartenant pour le moment à la caisse de retraite pro BTP.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune d'AICIRITS CAMOU SUHAST.**

- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**

- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

* * * *

5.2/ Demande d'intervention : ARBONNE – La Place Nord – Boulangerie

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARBONNE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un bien bâti à usage de boulangerie situé dans le bourg de la commune.

Dans le cadre de son projet global de redynamisation du centre bourg intégrant une programmation mixte hiérarchisée sur plusieurs années, la commune d'Arbonne bénéficie d'une opportunité d'acquisition du bâtiment à usage de boulangerie dont l'emplacement demeure particulièrement stratégique. En effet, ce bâtiment historique référencé dans le cadastre napoléonien, composé d'un local commercial et d'un logement à l'étage, établit le lien entre les deux principales places publiques de la commune en voie de requalification.

Si le projet global de redynamisation du bourg doit notamment permettre à terme d'améliorer son fonctionnement, de favoriser les déplacements doux, de valoriser les espaces publics, de développer l'offre de services/commerces et d'aménager de nouveaux équipements publics, le bien faisant l'objet de la présente demande d'intervention serait prioritairement destiné à l'accueil d'un commerce de proximité et à la réhabilitation du logement situé à l'étage.

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable de ce bien et à son portage foncier sur une durée de 12 ans.

Référence cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Emprise	Zonage
BS n°51	167	*Acquisition totale*	UA

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

Mme MIALOCQ, maire d'Arbonne, présente le projet de la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune d'ARBONNE.**

- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**

- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

* * * *

5.3/ Demande d'intervention : BIARRITZ – Secteur Iraty - Geltokia

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BIARRITZ, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un ensemble foncier, sis 6 Boulevard Marcel Dassault, de 7 parcelles dont 3 occupées par un ensemble immobilier constitué d'un bar restaurant de 300 m², avec fonds de commerce et d'un appartement de 200 m².

Réfléchissant à la réorganisation du Quartier dit d'Iraty-Négresse, la commune, qui vient d'engager les études relatives à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, souhaite saisir les opportunités de cession se présentant.

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable des biens mentionnés ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée de 12 ans.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Zonage PLU
Bd M. Dassault	AP 239	292 m2	UC
All du Moura	AP 313	140 m2	
	AP 355	244 m2	

Bd M. Dassault	AP 417	36 m2	
	AP 419	51 m2	
All du Moura	AP 421	26 m2	
	AP 423	31 m2	

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

M. PORTIER commente le rapport.

M. TOURRET, Directeur Général Adjoint des Services à la mairie de Biarritz, apporte des précisions.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune de BIARRITZ.**

- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**

- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

* * * *

6.1/ Intervention par préemption : CAPB ANGLET Secteur Landes de Juzan – Prop. DULAU - REFERE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 07 avr. 2017 et par délibération n°18, vous avez pris acte des requêtes :
- n°1700447 demandant la suspension de la décision de préemption n°2017-01-P du 30 janv. 2017 ;
- n°1700445 demandant l'annulation de la décision de préemption n°2017-01-P du 30 janv. 2017 ;

déposées au Tribunal Administratif de PAU par les acquéreurs évincés (Epoux DULAU).

Par ordonnance n°54-03 rendue le 11 avr. 2017, le Juge des Référés ordonne :

- art. 1 : l'exécution de l'arrêté du 27 janvier 2017 par lequel l'EPFL Pays-Basque a exercé le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CX n°578, située 63 rue de Mirambeau à ANGLET est suspendue jusqu'à ce qu'il soit statué sur sa légalité ;
- art. 2 : l'EPFL Pays-Basque versera aux époux Robert une somme de 1.000,00 € (Mille Euros) sur le fondement des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- art. 3 : les conclusions de l'EPFL Pays-Basque présentées sur le fondement des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative sont rejetées ;
- […/…].

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'ordonnance n°54-03 du 11 avr. 2017 rendue par le Juge des Référés, y acquiescer et ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat ;
- autoriser Mr le Directeur à l'exécuter notamment dans le paiement auquel l'EPFL Pays-Basque a été condamné en application de l'art. 2.

La requête n°1700445 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption est toujours pendante par devant le Tribunal Administratif. L'audience n'a à ce jour pas encore été fixée. Nous vous tiendrons informés des suites données à cette procédure.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'ordonnance n°54-03 du 11 avr. 2017 rendue par le Juge des Référés, y acquiescer et ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat ;**

- **d'autoriser Mr le Directeur à l'exécuter notamment dans le paiement auquel l'EPFL Pays Basque a été condamné en application de l'art. 2.**

* * * *

6.2/ Intervention par préemption : MENDIONDE Centre Bourg – Cts ETCHEBARNE - RENONCIATION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre conseil d'administration du 07 avril 2017, nous vous informions :

- avoir reçu une déclaration d'intention d'aliéner d'un bien soumis à DPZAD (une propriété de deux parcelles non bâties de 3.296 m² et 6.408 m² à usage de terrains à bâtir, déclarées libres de toute occupation, situées HEYDERRE KO LANDIA ALDIAC à Mendionde, cadastrées section A n°349 et 878 d'une contenance totale de 9.704 m²) transmise par Maître Olivier GANET, Notaire à Espelette, à la mairie de MENDIONDE le 08 février 2017, moyennant le prix de 300.000,00 euros et une commission de 25.000,00 euros TTC à la charge de l'acquéreur ;
- avoir transmis ladite DIA pour avis aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme ;

- que Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionné (avis n°2017-377 V 0124 du 23 mars 2017) et à la vue dudit avis, avait exercé son droit de préemption ZAD en révision de prix, soit la valeur de 240.000,00 €, montant de la commission d'agence en sus, par arrêté n°2017-04-P du 24 mars 2017 transmis aux services du contrôle de légalité de Bayonne le même jour ;
- que ledit arrêté a été notifié en date du 27 mars 2017 par lettre recommandée avec accusé de réception :
    - aux propriétaires ;
    - au mandataire des vendeurs (Me Olivier GANET, notaire à ESPELETTE) ;
    - à l'acquéreur évincé (Mr Alain GASSUAN).

Par délibération n°17 du conseil d'administration du 07 avril 2017, vous décidiez :
- de prendre acte de la préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- d'autoriser Mr le Directeur à saisir le Juge des Expropriations du département en vue de la fixation judiciaire du prix, si telle était la demande du vendeur ;
- de demander à ce que le dossier vous soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

Par courrier LRAR en date du 06 avril 2017, les propriétaires du bien vendu, par l'intermédiaire de leur notaire (Me Olivier GANET, notaire à ESPELETTE) informaient l'EPFL Pays-Basque, préempteur, qu'ils refusaient le prix proposé et renonçaient à la vente dans les conditions notifiées par la DIA, par application de l'art. R. 213-10-c) du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, je vous propose de :
- prendre acte de cette renonciation de vente par les propriétaires ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la commune de MENDIONDE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président proposer de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ENTEND et DECIDE DE :

- **prendre acte de cette renonciation de vente par les propriétaires ;**

- **retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;**

- **autoriser, conformément à la demande de la commune de MENDIONDE, les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

7.1/ Décision d'acquisition : BOUCAU Secteur Sémard – Prop. TESTEMALE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n°9, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de BOUCAU pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption par délégation du DPU, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Sémard ».
Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 28 mars 2017 reçue en mairie de BOUCAU le 30 mars 2017, Maître Xavier ROBIN LATOUR (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client, Mr Jean-François TESTEMALE, de vendre un immeuble cadastré section AO n°144 d'une emprise cadastrale de 90m², situé 4 Place Pierre Sémard sur la commune de BOUCAU, bâti sur terrain propre, à usage mixte de commerce et de logement, d'une surface habitable déclarée de 67,95m², occupé par un locataire, élevé de 2 niveaux sur RDC.

Le prix mentionné dans la DIA est de 180.000,00 € (Cent Quatre-Vingt Mille Euros). La vente a été consentie sans l'intervention d'un intermédiaire.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 28 avr. 2017 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 28 avr. 2017 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier LRAR du 02 mai 2017, Mr Jean-François TESTEMALE nous informait accepter la demande de visite.

Les documents demandés nous ont été adressés par courrier LRAR du 03 mai 2017 par Me Xavier ROBIN LATOUR, notaire.

La visite ayant été réalisée le 15 mai 2017 et toujours en application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à partir de cette visite pour prendre sa décision.

Par arrêté n°2017-09-P du 22 mai 2017 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 23 mai 2017, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption susmentionné :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2017 - 140 V 0295 du 17 mai 2017,
- aux motifs que :
    - le bien objet de la préemption est situé dans un secteur identifié comme secteur d'intervention foncière dans le programme d'action foncière signé entre l'Agglomération Côte Basque.Adour et l'EPFL Pays-Basque le 27 novembre 2014, définissant les périmètres sur lesquels l'intervention de l'EPFL Pays-Basque est programmée et notamment la fiche « 140_SEMA » ;
    - l'objet de la préemption est d'assurer la restructuration et la redynamisation du centre-ville de BOUCAU. La commune prévoit sur le site

de poursuivre les aménagements publics déjà réalisés sur la place Sémard, auxquels s'ajouterait un programme mixte commerces-habitat. Ces réalisations viendraient compléter les projets de l'ilot Biremont (en cours d'études) et du terrain Lartigue (en cours de travaux).

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 24 mai 2017 tant :

- au propriétaire (Mr Jean-François TESTEMALE),
- au notaire du vendeur (Maître Xavier ROBIN-LATOUR, notaire à BAYONNE - 64),
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Mr Jorge GOMEZ).

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, Mr le Directeur procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays-Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 22 mai 2017.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune du BOUCAU, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

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

- sur une période de 8 (huit) 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 :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2017-09-P ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
    - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
    - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2017-09-P ;**

- **décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**

- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**

- **donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense**

* * * *

7.3/ Décision d'acquisition : ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY - Secteur Borciriette (Ind. OLCOMENDY)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 08 avril 2016 et par délibération n°02, nous acceptions la demande d'intervention présentée par la commune de Saint-Etienne-de-Baigorry, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, une emprise foncière située à l'entrée Nord du bourg de la commune.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec l'indivision OLCOMENDY, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 11 avril 2017 et enregistrée en date du 18 avril 2017 (bordereau n°2017/364 Case n°5).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
Indivision OLCOMENDY	Borciriette	Terre	AB 0082	2.245	70.500,00 €

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.

Compte tenu de la valeur arrêtée lors de la négociation, inférieure au seuil de 180.000,00 €, le bien n'a pas fait l'objet d'une demande d'estimation par le service des domaines.

Terrain inclus dans un périmètre de ZNIEFF de type 2 et dans une zone spéciale de conservation définie par la Directive Habitats-Faune-Flore de la Nive (Réf. : FR7200786),

partiellement couvert par un emplacement réservé. L'ensemble est libre de toute location, occupation et/ou mise à disposition.

La contenance réelle de la parcelle mesurée par Mr DELPECH (géomètre à St-Jean-Pied-de-Port) est de 2.562m² (Cf. DA du 06 sept. 2013).

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune de Saint-Etienne-de-Baigorry de mettre en œuvre son projet de réalisation d'une opération d'équipement public et de développement économique à proximité immédiate du centre bourg, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

Ce portage, suite à la décision de la commune, sera réalisé :
- sur une période de **4 ans** avec remboursement **par annuités ;**
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune de ST ETIENNE DE BAIGORRY, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **d'assurer le portage :**
  - **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
  - **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.**

* * * *

7.4/ Décision d'acquisition : UHART-MIXE - Secteur Centre Bourg – « Maison Diocésaine »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 04 novembre 2016 et par délibération n°10, nous acceptions la demande d'intervention présentée par la commune d'Uhart-Mixe, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble bâti situé au cœur du centre bourg de la commune.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec l'Association Diocésaine de Bayonne, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 avril 2017 et enregistrée en date du 24 avril 2017 (bordereau n°2017/382 Case n°2).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
Association Diocésaine de Bayonne	ARTHEIXALDIA	Sol	A 569	1.066	70.000,00 €
	ARTHEIXALDIA	Sol	A 570	110	

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.

Compte tenu de la valeur arrêtée lors de la négociation, inférieure au seuil de 180.000,00€, le bien n'a pas fait l'objet d'une demande d'estimation par le service des domaines.

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

Maison d'habitation composée :
- au rez-de-chaussée : d'une entrée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, une salle d'eau, un débarras, une salle à manger et un garage ;
- au 1er étage : d'un palier, quatre chambres et toilettes WC. Au 2ème étage des combles et greniers.

Local annexe composé :
- au rez-de-chaussée : d'une entrée dégagement et quatre pièces ;
- au 1er étage d'une pièce et une salle d'eau ;
- au 2ème étage : des combles et greniers.

Le tout sur un terrain clos et arboré.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune d'Uhart-Mixe de mettre en œuvre son projet de création d'une salle publique dans l'objectif d'accueillir des manifestations diverses et de disposer d'un bien permettant dans un second temps de créer soit du logement maitrisé, soit d'accueillir un équipement public, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

Ce portage, suite à la décision de la commune, 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 du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune d'UHART-MIXE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **d'assurer le portage :**
  - **sur une durée de 12 (douze) années avec un remboursement par annuités ;**
  - **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.**

* * * *

7.5/ Décision d'acquisition : ISPOURE – Secteur MITCHADOY – Ind. APALATEGUI

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 23 septembre 2016 et par délibération n°08, nous acceptions la demande d'intervention présentée par la commune d'ISPOURE, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, un foncier nu situé en continuité du centre bourg à proximité du lotissement communal « Jauberria » pour lequel l'EPFL avait assuré la maitrise foncière.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec l'indivision APALATEGUI, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 mai 2017 et enregistrée en date du 31 mai 2017 (bordereau n°2017/512 Case n°7).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
Indivision APALATEGUI	Mitchadoy	Pré	B 213	2.930	183.000,00 €
	Mitchadoy	Pré	B 900	6.693	

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°2017 – 275 V 0058 dûment établie par le service des Domaines le 23 février 2017.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune d'ISPOURE de mettre en œuvre son projet d'aménagement, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la commune, 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 du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune d'ISPOURE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **d'assurer le portage :**
  - **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
  - **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.**

* * * *

7.6/ Décision d'acquisition : MAULEON-LICHARRE – Secteur Elissa Ondo – SA Ets Etchegoyhen

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 17 février 2017 et par délibération n°03, nous acceptions la demande d'intervention présentée par la commune de MAULEON-LICHARRE, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, une partie d'un immeuble bâti situé en arrière de la mairie et longeant le Saison.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec la SA Ets ETCHEGOYHEN, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 mai 2017 et enregistrée en date du 24 mai 2017 (bordereau n°2017/490 Case n°20).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
SA Ets ETCHEGOYHEN	Elissa Ondoa	Terre	AL 45	427	20.000,00 €

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 exception ni réserve.

Compte tenu de la valeur arrêtée lors de la négociation, inférieure au seuil de 180.000,00€, le bien n'a pas fait l'objet d'une demande d'estimation par le service des domaines.

L'immeuble vendu 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 est un ancien immeuble bâti en longueur sur terrain propre, élevé de 1 étage sur RDC. L'ensemble est en très mauvais état, inoccupé, anciennement composé de bureaux et d'un local commercial en rez-de-chaussée et de plusieurs logements à l'étage, impropres à l'habitation.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune de MAULEON-LICHARRE de mettre en œuvre son projet d'aménagement, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

Ce portage, suite à la décision de la commune, 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.

M. ETCHEBEST apporte des précisions.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune de MAULEON-LICHARRE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **d'assurer le portage :**
  - **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
  - **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.**

* * * *

8.1/ Demande de rétrocession : CAPB BAYONNE – PEM RDA – 1 place STE URSULE – « Etcheverry »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 26 janvier 2011, le Conseil d'Administration de **l'EPFL Pays Basque** a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, sur la commune de BAYONNE des lots n° 5 et 8 (appartement T3 et débarras) de copropriété de l'immeuble du 1 place ST URSULE, d'une surface globale de 74,71 m².

L'Agglomération avait justifié sa demande pour permettre la réorganisation du quartier de la gare en matière :

- de logements,
- de commerce de proximité,
- de mise en place d'un pôle multimodal qui permettra de garantir durablement la qualité de l'accès et de la desserte de la métropole littorale basque.

Et plus précisément pour ce bien, afin de disposer d'un logement-tiroir dans le cadre du relogement des occupants de l'ilot dit du Quai de Lesseps ayant vocation à être démoli.

Cette acquisition a été réalisée par **l'EPFL Pays Basque**, en date du 28 février 2011 devant Maître SOULE-THOLY (notaire à Bayonne), au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 135.000,00 €, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

En date du 26/04/2011, l'Agglomération et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention pour portage foncier qui précisait les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autre convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce bien pour le compte de l'Agglomération, pour une durée fixée à 8 ans avec un remboursement par annuités constantes.

Le logement n'étant plus nécessaire pour assurer le relogement des anciens occupants, l'acquéreur évincé, Monsieur EYMARD a fait une demande de rachat du bien par courrier, la collectivité a accepté le principe de rétrocession à ce dernier.

L'EPFL Pays Basque a donc contacté l'ancien propriétaire afin de purger le droit de priorité (article L.213-11-1 du Code de l'Urbanisme) dont il dispose. Ce dernier, par courrier en LRAR en date du 12/12/2016, nous a fait part de son renoncement à acquérir le bien.

Par délibération en date du 02/05/2017, la CAPB a autorisé l'EPFL Pays Basque à rétrocéder le bien à M. Emmanuel EYMARD, acquéreur évincé lors de la préemption du bien par l'EPFL.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :
Lots 5 et 8 de la copropriété dite du 1 Place ST Ursule à Bayonne (64100), un appartement et un débarras :

Désignation du bien					
Nom Propriétaire	**Lieu-dit**	**Nature de la parcelle**	**Section du cadastre**	**Surface vendue (m²)**	**PRIX (valeur vénale)**
EPFL Pays Basque	1 Place Ste-Ursule	Sol	BI n°231	74,71	135.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, le bien vendu étant constitué d'un bien bâti de plus de 5 ans, la vente exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 136.607,38 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 135.000,00 €
- Remboursement des frais d'agence immobilière = 1.607,38 €
- **Montant total de la rétrocession : 136.607,38 €.**

Il est à noter, après encaissement du montant de la vente auprès de M. EYMARD, que l'EPFL procédera au remboursement à la CAPB des annuités versées au titre du portage (facturations 2012 à 2016), à savoir la somme de 85.379,60 €.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée à M. Emmanuel EYMARD ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.
- Autoriser le remboursement à la CAPB des annuités versées au titre du portage.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **rétrocéder à M. Emmanuel EYMARD, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

9.1/ Point d'information sur les procédures contentieuses : BOUCAU-BAYONNE – Tribunal Correctionnel – Agence BBS Century 21 Anglet

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre dernier Conseil d'Administration, vous avez été informés qu'après un signalement de l'Administration Fiscale et une plainte de l'EPFL Pays-Basque, les agents immobiliers (MM. Jérôme HAMON et Christophe PFEFFERLE) intervenus dans les dossiers :
- BOUCAU Secteur La Lèbe propriété LATXAGUE ;
- BAYONNE Secteur Rive Gauche Adour propriété SCI BAB ROMAGNY ;

étaient poursuivis par le Ministère Public pour tentative d'escroquerie et infractions prévues par les articles 313-1, 313-2, 313-3 et 313-7 du Code Pénal.

L'EPFL Pays-Basque s'était également porté partie civile et avait demandé que les prévenus, s'ils étaient jugés coupables des faits qui leur étaient reprochés, soient condamnés :
- à lui verser la somme de 30.141,10 € au titre des dommages et intérêts ;
- à lui verser la somme de 8.700,00 € en application des dispositions de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale.

L'audience a été tenue au tribunal correctionnel de BAYONNE le 16 mars 2017.

Le 18 mai 2017, le Tribunal Correctionnel Collégial de BAYONNE prononçait son verdict et :
- relaxait les prévenus des faits qui leur étaient reprochés ;
- rejetait l'intégralité des demandes de l'EPFL Pays-Basque, constitué partie civile.

La décision comprenant notamment la motivation, ne nous a pas encore été notifiée.

Le parquet a fait appel de cette décision dans le délai des 10 jours qui lui était imparti.

Mr le Directeur, après discussion avec :
- le Directeur des Finances Publiques du Département ;
- Me LOUIS (avocate) ;

a également décidé de faire appel, sur le dispositif civil (n° d'Appel : 274/2017 – Acte d'appel du 26 mai 2017).

Nous vous proposons de :
- prendre acte de la décision du Tribunal Correctionnel de BAYONNE (minute n° : 760/17) ;
- prendre acte de la décision du Parquet de faire appel de la décision susmentionnée ;
- prendre acte de la décision de Mr le Directeur de faire appel de la décision du Tribunal Correctionnel de BAYONNE, sur le dispositif civil ;
- donner tous pouvoirs au Directeur pour mettre en œuvre toute action ou procédure permettant la bonne fin de nos requêtes.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER apporte des précisions sur l'affaire.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de la décision du Tribunal Correctionnel de BAYONNE (minute n° : 760/17) ;**

- **prendre acte de la décision du Parquet de faire appel de la décision susmentionnée ;**

- **prendre acte de la décision de Mr le Directeur de faire appel de la décision du Tribunal Correctionnel de BAYONNE, sur le dispositif civil ;**

- **donner tous pouvoirs au Directeur pour mettre en œuvre toute action ou procédure permettant la bonne fin de nos requêtes.**

* * * *

10.1/ Question Diverse : CAPB – Transfert des Conventions de Portage EPCI/CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un ensemble de propriétés bâties et non bâties dans le cadre d'opérations portées par les anciens EPCI.
Suite à la fusion générale des 10 EPCI du Pays Basque permettant la création de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, à compter du 1er janvier 2017, il convient

de lui transférer l'ensemble des Conventions pour Portage Foncier en vigueur (46) liant l'EPFL Pays Basque et les anciens EPCI.

Les portages concernés sont les suivants :

Ancien EPCI	Commune	Opération	Nom du dossier	Durée de portage	Date d'acquisition
ACBA	ANGLET	Secteur LAZARET	SCI Etche Pettan	4 ans	21/12/2016
ACBA	ANGLET	Secteur PARME	Etat	8 ans	19/10/2012
ACBA	BAYONNE	Arrousets	ASF	8 ans	17/10/2014
ACBA	BAYONNE	Petit Deyris	Cts De Gesnais De Bodinat	8 ans	18/12/2013
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	7-8 QDL (Copro)	8 ans	2009 à 2013
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	9-10 QDL (Dravasa)	8 ans	27/02/2009
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	9b Quai de Lesseps (Greciet)	8 ans	20/07/2012
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	10b QDL (Toledo)	8 ans	04/06/2010
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	13 QDL (SGS)	8 ans	30/09/2011
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	14 QDL (Champarnaud)	8 ans	04/01/2013
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	15 QDL (Pradier)	8 ans	02/06/2014
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	16-17 QDL (Ville de Bayonne)	8 ans	06/12/2010
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	18 QDL (Défence)	8 ans	06/12/2016
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	11 rue Neuve (Berrote)	8 ans	31/01/2011
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	11 rue Neuve (SCI Uhaina)	8 ans	31/05/2012
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	11 rue Neuve (J Schneider)	8 ans	30/09/2011
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	1 Pl. Ste Ursule (Etcheverry)	8 ans	28/02/2011
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	13b Place Ste Ursule (copro)	8 ans	2010 à 2014
ACBA	BAYONNE	Rive Droite Adour	27 rue Maubec (Copro)	8 ans	2007 à 2011
ACBA	BAYONNE	St Amand	SCI La Feuillée	4 ans	17/12/2013
ACBA	BAYONNE	Secteur ST Bernard	Pierre LARRE (SERIPACK)	4 ans	28/09/2015
ACBA	BAYONNE	Tête de Pont R.G.A	34-34b all. Marines (hontabat)	8 ans	31/07/2014
ACBA	BAYONNE	Tête de Pont R.G.A	34T all. Marines (Vignerte)	8 ans	30/05/2012
ACBA	BAYONNE	Tête de Pont R.G.A	55-56 all. Marines RGA	8 ans	02/11/2011
ACBA	BAYONNE	Tête de Pont R.G.A	CG 64	8 ans	26/03/2014
ACBA	BAYONNE	Tête de Pont R.G.A	15 rue Balichon (Bouresmau)	8 ans	12/12/2016
ACBA	BIARRITZ	IZARBEL 2	Secteur Barroilhet	4 ans	01/12/2016
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	5 rue P.B (Perret)	12 ans	01/10/2013
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	7 rue P.B (SCI Martinez)	12 ans	11/02/2011
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	11 rue P.B (Soetaert)	12 ans	28/02/2013
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	13 rue P.B (SCI Cote d'Argent)	12 ans	13/12/2013
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	19 rue P.B (Landrau)	12 ans	08/04/2011
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	21 rue P.B (Courtiau 1)	12 ans	11/03/2014
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	21b rue P.B (Radin)	12 ans	17/12/2012
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	25 rue P.B (Ananou)	12 ans	05/12/2013
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	25 rue P.B (Veillon)	12 ans	11/01/2013
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	25b rue P.B (Copro)	12 ans	2012 et 2016
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	27 rue P.B (Heguy-Sen)	12 ans	01/03/2012
ACBA	BOUCAU	Biremont 1	27 rue P.B (Nesme)	12 ans	13/10/2014
ACBA	BOUCAU	Secteur Duboy LLS	Greciet Emmanuelle	4 ans	31/05/2013
ACBA	BOUCAU	Secteur Duboy LLS	Greciet Xavier foncier 1	4 ans	06/10/2014
ACBA	BOUCAU	Secteur Duboy LLS	Greciet Xavier foncier 2	4 ans	30/01/2014
ACBA	BOUCAU	Secteur Duboy LLS	Sallaberry	4 ans	06/10/2014
ASPB	BIRIATOU	Centre Bourg	Bakea	8 ans	09/07/2012
C.C GARAZI BAIGORRI	IROULEGUY	LAGUN	Association LAGUN	8 ans	04/02/2014
C.C IHOLDI OZTIBARRE	LARCEVEAU	ZAD Ithurbelce	Ithurbelce	12 ans	05/02/2013

Il vous est proposé d'approuver le transfert de l'ensemble des conventions pour Portage Foncier liant l'EPFL Pays Basque aux anciens EPCI à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque sans avenanter lesdites conventions.

Pour l'ensemble de ces biens, les factures de portage seront directement adressées à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le transfert de l'ensemble des conventions pour Portage Foncier liant l'EPFL Pays Basque aux anciens EPCI à la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, sans avenant auxdites conventions.**

* * * *

M. PORTIER prend alors la parole pour faire un aparté sur l'élargissement du périmètre d'action de l'EPF Poitou-Charentes aux territoires de la Nouvelle-Aquitaine à l'exception des Pyrénées-Atlantiques, des Landes et de l'agglomération d'Agen déjà dotés d'Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL).
Il explique qu'il faudra prendre en compte ce changement même si pour le moment, nous n'avons eu aucun contact avec cet EPF d'Etat, ni avec la Région ou la DREAL.
Pour ce faire, il propose d'entamer, durant les ateliers PPI, une réflexion sur les missions de l'EPFL afin de démontrer l'importance des EPFL et de leurs actions.
Il ajoute qu'il pourrait être intéressant d'organiser un réseau d'EPFL sur la région.

* * * *

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

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 07 JUILLET 2017 à 09H00 à CIBOURE