

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 AVRIL 2017

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix sept

Et le sept avril à neuf heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au Conseil Général de Bayonne - salle Bakia -, sur la convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présent(e)s :

MM. HIRIGOYEN, BIDEGARAY, LAFITE, JOCOU, PONS, BUSSIRON, ARRABIT, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, ETCHEBEST, IRIART, MANDAGARAN, ARCOUET, LAFLAQUIERE, BERARD, GONZALEZ, IDIART, GASTAMBIDE, IRIGOIN, ECHEVERRIA et MMES THEBAUD, LEICIAGUECAHAR, MIALOCQ, GALLOIS.

Excusé(e)s :

- Titulaires : MM. LARRAMENDY, ITHURRALDE, CARPENTIER.
- Suppléants : MM. ESCAPIL INCHAUSPE, NOUSBAUM, ELISSALDE, GUILLEMOTONIA, DAGORRET, BACHO, SANSBERRO.

Présent(e)s non votants :

Mr SAINT-JEAN - SAFER Aquitaine-Atlantique,
Mr PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays-Basque,
Mlle GROCCQ - 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. IRIGOIN a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 17 mars 2017

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 17 mars 2017 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2.1/ Mise en place de la Commission d'Analyse des Procédures Adaptées

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'accroître 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 en Mai 2011 de mettre en place une Commission d'Analyse des Procédures Adaptées (C.A.P.A.), en application de l'article 2 du code des marchés publics.

La Commission d'Analyse des Procédures Adaptées, conformément à l'article 22 du Code des marchés publics, 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. BUSSION	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.**

* * * *

2.2/ Validation du règlement de la C.A.PA.

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 du code des marchés publics.

Rappel des grands principes :

L'article 1^{er} du code des marchés publics rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1^{er} 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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		<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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		<p>Avis d'appel public à concurrence</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

Le Président propose de délibérer sur ce règlement.

Après lecture, analyse et explication, le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'adopter 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.**

* * * *

2.3/ Délégations au Directeur

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le décret n°2011-696 du 20 juin 2011 relatif aux Etablissements Publics Fonciers Locaux publié au Journal Officiel du 22 juin 2011 modifie la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme comme suit :

« Art. R. 324-1. – Le président convoque le conseil d'administration, fixe l'ordre du jour et dirige les débats.

« Art. R. 324-2. – Le conseil d'administration peut déléguer au directeur, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 324-5. Le directeur peut à ce titre être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration à chacune de ses réunions.

« Art. R. 324-3. – Les membres, titulaires ou suppléants, de l'assemblée générale et du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement public foncier ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement.

« Art. R. 324-4. – La fonction de directeur est incompatible avec celle de délégué à l'assemblée générale et de membre du conseil d'administration. »

Afin de prendre en considération, suite à la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la nouvelle désignation du Conseil d'Administration par la délibération n°1 de l'Assemblée Générale du 17 mars 2017, il est proposé au Conseil d'Administration de valider les dispositions suivantes :

Le Conseil d'Administration constate les pouvoirs propres du Directeur issus de l'Article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme :

- Il est ordonnateur des dépenses et des recettes,
- Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile,
- Il passe tout contrat et signe tous actes pris au nom de l'Etablissement,
- Il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration,
- Il recrute le personnel et a autorité sur lui,
- Il peut déléguer sa signature.

Et conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme le Conseil d'Administration décide de déléguer les compétences au Directeur dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire à la vue d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives, judiciaires et civiles. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il signe tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'Etablissement après avis favorable du Conseil d'Administration,
- Il engage les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 25.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Il passe tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'Etablissement de façon à ce que ce dernier le gère en « bon père de famille »,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces procédures au Conseil d'Administration suivant.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de déléguer les compétences précitées ci-dessus au Directeur.**

* * * *

3.1/ Présentation du pôle C.E.D.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Les missions Amont, exercées de manière intuitive dans un premier temps puis structurées depuis 2012 au sein d'un pôle identifié, répondent à la nécessité d'accompagner les collectivités locales le plus tôt possible dans la définition et l'instauration de leurs politiques et de leurs stratégies foncières.

C'est ainsi que les Programmes d'Action Foncière ont été instaurés dans le cadre du PPI 2014-2018 dans le but de mieux prendre en compte les problématiques des différentes intercommunalités et d'assurer une véritable réciprocité territoriale.

D'une manière générale, l'évolution du contexte d'intervention de l'EPFL, qu'il soit institutionnel ou opérationnel appelle à un effort d'adaptation continu de la part de la structure.

C'est dans ce cadre en mutation permanente que le « Pôle Conseil Eudes et Développement » doit exercer ses missions afin de permettre à l'EPFL de mettre en œuvre de nouvelles stratégies et parfois de nouveaux outils fonciers au service du Pays Basque.

Le Pôle « Conseil, Etudes et Développement » se structure désormais autour des missions suivantes :

Mission 1 : accompagnement des collectivités

Volet conseils et études

- Animation territoriale : soutien à l'élaboration de stratégies foncières et à la mise en place d'outils fonciers (ZAD, DUP...),
- Participation à l'élaboration de documents d'urbanisme
- Production de référentiels et de diagnostics fonciers (*gisements fonciers, bâtis vacants et/ou dégradés, état des usages, des activités, des propriétés*)
- Accompagnement préalable à la mise en œuvre de projets urbains (*analyse de site, réflexion d'opportunité, pré-programmation...*)

Volet formalisation des demandes d'intervention

- Définition des conditions d'intervention de l'EPFL préalablement à l'engagement de la phase « négociations foncières » (*périmètre, thématique(s), modalités de portage...*).

Mission 2 : développement des outils fonciers

Les réflexions en cours portent sur la création de deux nouveaux outils et l'évolution du dispositif de minoration foncière :

- L'Office Foncier Solidaire dans le but de développer une offre de logements en accession sociale restant définitivement sous contrôle public.
- Le Centre d'Etudes et de Recherches Foncières pour diffuser une culture du foncier à travers des actions/moyens de sensibilisation (formation/ateliers) et des expertises thématiques à la fois transversales et partenariales.
- Un fonds de minoration foncière, expérimenté et cofinancé en 2016 par l'ex Agglomération Sud Pays Basque et l'EPFL Pays Basque, sera proposé à la nouvelle Agglomération Pays Basque.

Mission 3 : communication et animation du réseau partenarial

- Communication : site internet, newsletters, vidéos, évènements.
- Animation du réseau partenarial : SAFER, AUDAP, Scot, GIP Littoral, Conservatoire du littoral, Région, Conférence logement social...

Mission 4 : animation et suivi du Programme Pluriannuel d'Intervention

- Bilan du PPI en cours,
- Animation des groupes de travail PPI (*élus et techniciens*)
- Adaptation du règlement d'intervention
- Rédaction du document final

* * * *

3.2/ Sollicitations du pôle C.E.D.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le bureau du 24 Mars 2017 a examiné et validé les sollicitations suivantes :

Collectivité	Nature de la demande	Opération projetée	Commentaires
Commune de BIARRITZ	Diagnostic foncier	Opération d'aménagement secteur IRATY	45 hectares au cœur de l'Agglomération
Commune de BIARRITZ	Assistance à la création d'une ZAD	Opération d'aménagement secteur IRATY	45 hectares au cœur de l'Agglomération
Commune de BIARRITZ	Diagnostic foncier	Réalisation d'opération de logements LLS sur 4 sites	Etudier des opportunités d'acquisition pour la réalisation de LLS
Communes de St Jean de Luz, Guéthary et GIP Littoral	Diagnostic foncier Secteurs Cenitz - Lafitenia - Erromardie	Etude Aménagement et Développement des Stations (GIP Littoral)	Problématique recul trait de côte et relocalisation d'activités
Commune d'AHETZE	Assistance à l'élaboration des OAP du PLU (diagnostic, programmation, évaluation sommaire)	En cours de réflexion	Programmation de l'OAP, réflexion d'opportunité.

Commentaires :

Les demandes de diagnostics fonciers s'inscrivent dans la démarche conventionnelle que l'EPFL Pays Basque se propose de développer avec les collectivités sur des secteurs à forts enjeux d'intervention foncière.

Ces diagnostics pourront en effet aboutir à la signature de conventions d'action foncière déterminant précisément le rôle de l'EPFL Pays Basque et les moyens mis en œuvre pour aboutir aux objectifs fixés : périmètres d'intervention, DUP, ZAD, délégations du droit de préemption, durées de portage, conditions financières...

Les demandes d'évaluation répondent à une double nécessité pour l'EPFL Pays Basque :

- Compenser le désengagement des Domaines lié au rehaussement des seuils et à la baisse de leurs effectifs humains,
- Apporter une plus-value à certaines collectivités confrontées à des problématiques particulières (*juridiques, environnementales, dépollution,...*) et anticiper sommairement le montant d'acquisition prévisionnel dans des secteurs de projet.

* * * *

3.3/ Expérimentation du Bail emphytéotique inversé : OSTABAT

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'OSTABAT-ASME, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour étudier l'expérimentation d'un bail emphytéotique inversé dans le cadre d'un portage foncier en cours depuis le 05 avril 2016.

La maison cadastrée section D n° 75 dans la commune d'OSTABAT-ASME était destinée à être transformée en deux logements locatifs conventionnés via la mise en œuvre d'un bail à réhabilitation. Néanmoins, le seul opérateur ayant répondu au projet communal ne parvient pas à équilibrer son opération et sollicite en conséquence une subvention communale à l'équilibre. Le niveau de participation demandée à la commune étant prohibitif au regard de ses moyens financiers, le projet de réhabilitation en deux logements locatifs conventionnés est fortement remis en question.

En parallèle et dans le cadre du Programme Interreg Espagne-France-Andorre (POCTEFA) qui vise à accompagner les projets de coopération transfrontalière afin de promouvoir le développement durable des territoires frontaliers des trois pays, la commune d'OSTBAT-ASME en lien avec l'ancienne Communauté de Commune IHOLDI-OZTIBARRE, travaille avec PAMPELUNE et JACA à des projets d'évocation des chemins de Saint-Jacques de Compostelle. Dans cette perspective, la collectivité ambitionne d'aménager un centre d'interprétation autour de la thématique « terroir/agriculture/gastronomie » auquel serait greffé un projet de restaurant. Accompagné par un bureau d'études spécialisé, la maison en cours de portage par l'EPFL a été ciblée comme une opportunité pour devenir le support d'un tel projet public à défaut d'être réhabilitée en logements.

Cette nouvelle orientation pose cependant de nouvelles problématiques. La commune n'a pas les moyens financiers pour racheter le bien à l'EPFL par anticipation et financer dans la foulée les travaux liés au projet malgré les subventions fléchés par POCTEFA. Pour rappel, le règlement d'intervention de l'EPFL oblige les collectivités à acquérir les biens portés préalablement à l'engagement de la phase opérationnelle de leur projet (*à l'exception des projets portés via des baux à réhabilitation*).

A la lecture de ces éléments de contexte et des dispositions permises par le code de la construction et de l'habitation, il est proposé au Conseil d'Administration de se saisir de ce dossier pour expérimenter la mise en œuvre d'un bail emphytéotique inversé. La subtilité de ce dispositif revient au fait que le preneur à bail devient propriétaire au terme du bail. De façon schématique, l'EPFL consentirait un bail emphytéotique inversé avec la commune pour une durée à déterminer. La collectivité pourrait ensuite engager les travaux liés à son projet sans avoir eu à acheter préalablement le bien. Durant la durée du bail, la commune verserait une redevance à l'EPFL équivalente à des annuités lui permettant ainsi de lisser l'acquisition du bien dans le temps.

Etant étendu que ce dispositif fait écho à des problématiques rencontrées notamment en zones rurales, les réflexions engagées via l'élaboration du prochain Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque devront évaluer ce dispositif et potentiellement s'attacher à en déterminer les critères de développement.

M. MOCORREA commente le rapport.

M. OLCOMENDY, maire d'Ostabat, intervient en apportant des précisions sur les modalités de financement de ce nouveau projet et en remerciant l'EPFL de bien vouloir expérimenter un dispositif qui pourra s'avérer intéressant pour beaucoup de petites communes.

M. PORTIER amène des précisions sur le bail emphytéotique.

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'expérimentation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'autoriser l'EPFL à engager l'expérimentation d'un bail emphytéotique inversé dans le cadre d'un portage foncier en cours depuis le 05 avril 2016.**

* * * *

3.4/ Etude de préfiguration OFS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le constat :

L'accession sociale reste le parent pauvre de l'offre de logements maîtrisés en France alors même qu'accéder à la propriété constitue l'aspiration majoritaire des ménages. Cet état de fait est lié à un certain nombre de facteurs qui viennent limiter l'engagement des pouvoirs publics sur cette question.

Les dispositifs de production de logements en accession sociale se heurtent ainsi au caractère temporaire de leur dimension sociale qui, malgré quelques dispositions récentes comme l'application de clauses anti spéculatives, n'incite pas les collectivités locales à mobiliser des moyens appropriés.

Dans le contexte d'hypertension que connaît le secteur littoral du Pays Basque, les jeunes ménages ont de moins en moins de possibilités d'accéder à la propriété et se voient dans l'obligation de s'éloigner de plus en plus de leurs lieux de travail pour y parvenir.

Cette dynamique sélective ne pourra s'inverser qu'à la faveur d'initiatives publiques et très volontaristes passant notamment par la pérennisation sans limitation de durée de programmes de logements en accession sociale.

Des principes fondamentaux :

Afin d'optimiser l'efficacité des financements publics dans la durée, et par la même mobiliser les collectivités locales sur la question de l'accession sociale, il convient de pérenniser la maîtrise publique des logements créés. La seule solution permettant de répondre à l'équation posée, maîtrise publique et accession privée, est celle de la dissociation définitive de la propriété foncière de celle des biens bâtis.

1/ Dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie :

Le premier principe est celui de mettre la propriété foncière sous contrôle définitif d'un organisme dédié. Seuls les biens bâtis seront cessibles par leurs propriétaires, dans le cadre d'un cahier des charges spécifique (**le Bail réel solidaire**) régulant les prix de ventes successifs et spécifiant la typologie des ménages pouvant bénéficier de ces logements.

2/ Intervention d'un organisme public ou para public :

Le second principe est celui de l'intervention d'un **organisme public ou para public** qui seul pourra garantir la dimension sociale dans le très long terme. Si les premières réflexions ont semblé privilégier la création systématique de structures dédiées, les **Offices Fonciers Solidaires**, il est aujourd'hui envisageable de proposer au Préfet de Région d'agréer des structures existantes pour l'exercice des missions initialement dévolues à l'OFS.

3/ Le rôle de l'Office Foncier Solidaire :

La Loi ALUR de mars 2014 instaure les **Offices Fonciers Solidaires** et la Loi Macron de 2015 le **Bail Réel Solidaire**.

« Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de [l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

« L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

*« L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à [l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques](#).
« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »*

➤ Une action partenariale :

Afin de mener à bien son activité, l'**Office Foncier Solidaire** doit construire un partenariat autour des compétences de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation des logements produits et éventuellement d'accompagnement des ménages, notamment lors des mutations successives de logements.

Le rôle de l'**Office Foncier Solidaire** est d'acquérir une emprise foncière (non bâtie ou bâtie) et de la mettre à disposition d'un **opérateur public ou para public**, via un **bail réel solidaire** d'une durée de 99 ans.

L'**opérateur public** devra quant à lui procéder à la construction (ou réhabilitation) des logements et les commercialiser auprès d'acquéreurs répondant à des conditions de ressources qui à leur tour se verront transférer un **bail réel solidaire** d'une durée de 99 ans. Pour ce faire l'opérateur Maître d'ouvrage devra diviser le bail initial en autant de droits au bail que de lots commercialisés et devra également ériger un règlement de copropriété.

➤ Gestion dans le long terme des mutations :

L'**Office Foncier Solidaire** devra veiller au respect des conditions du bail initial lors des différentes mutations qui se succéderont dans le temps ainsi qu'à l'éligibilité des futurs accédants. Il pourra accompagner les ménages désireux de vendre dans la recherche d'éventuels nouveaux acquéreurs.

En cas de difficultés persistantes l'office Foncier Solidaire s'engage à racheter le bien bâti au bénéficiaire du bail réel solidaire.

L'Office Foncier Solidaire a la possibilité de sous-traiter cette mission de suivi et d'accompagnement des ménages à un organisme tiers.

Le positionnement de l'EPFL Pays Basque

L'EPFL pays Basque se propose de développer une activité favorisant l'accès sociale à la propriété. Pour cela, l'EPFL pourrait soit créer une structure dédiée de type OFS soit se faire directement agréer pour bénéficier des prérogatives d'un OFS.

Il appartiendrait à l'EPFL d'acquiescer les emprises foncières nécessaires et de les vendre soit à l'OFS soit à sa propre structure interne.

En cas de besoin, et dans le cas d'un accompagnement financier de la collectivité locale concernée, il peut être envisagé une minoration foncière permettant de proposer une redevance encore mieux maîtrisée aux accédants à la propriété.

Les cibles définies sont les secteurs tendus pour des opérations de construction neuve en accès sociale ainsi que le secteur intérieur du Pays Basque dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

Les démarches entreprises depuis 2015 :

- Travail de proposition/lobbying avec le COL et la fédération des coopératives HLM auprès des instances nationales
- rencontre des parlementaires pour sensibilisation au sujet et vigilance sur textes réglementaires. (*notamment sur dimensions financières*)
- Rencontre des instances préfectorales pour sensibilisation et préparation agrément du Préfet de Région

Lancement d'une Etude de préfiguration :

Afin de finaliser le projet de création d'un Office Foncier Solidaire, il convient désormais d'engager une étude de préfiguration de la structure qui aura notamment pour objectif de déterminer sa forme juridique, de préciser sa gouvernance ainsi que ses capacités de développement (marchés potentiels). Le Bureau d'études chargé d'accompagner l'EPFL Pays Basque dans cette démarche pourrait également être missionné pour l'obtention de l'agrément auprès du Préfet de Région.

Compte tenu du coût estimé de cette étude, il convient d'autoriser le Directeur à lancer une consultation préalable à la désignation de la structure chargée d'accompagner l'EPFL Pays Basque.

M. FIEUX commente le rapport.

M. PORTIER interpelle les élus en leur demandant de ne pas hésiter à solliciter l'EPFL en cas de difficultés opérationnelles.

Le Président propose de délibérer sur l'engagement de cette étude et d'autoriser le Directeur à lancer une consultation conformément au règlement des marchés publics de notre établissement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- D'autoriser M. le Directeur à engager la consultation préalable à la désignation d'un prestataire chargé de réaliser l'étude de préfiguration de l'Office Foncier Solidaire.

* * * *

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 **84 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 **32 189 032,10 €**.

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.

* * * *

5.1/ Demande d'intervention : ARHANSUS - Secteur « Solaquia »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARHANSUS, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un immeuble bâti situé à l'entrée du bourg.

Soucieuse de répondre aux sollicitations de jeunes couples du secteur, la commune souhaite proposer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Parfaitement localisée en entrée de bourg à proximité de l'intersection avec la RD 933 qui relie ARHANSUS à ST PALAIS (10 kms) et à ST JEAN PIED DE PORT (20 Kms), la maison SOLAQUIA, d'une surface habitable de l'ordre de 160 m², représente une opportunité que la commune entend saisir pour pouvoir y créer 2 logements locatifs.

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

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
ITHURBIDIA	A 161	655 m ²	RNU

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

Mme ERDOZAINCY-ETCHART, maire d'Arhansus, présente la démarche engagée par la commune et la nature du projet qu'elle souhaite mettre en œuvre.

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'ARHANSUS.
- 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 : CAME - Secteur « Centre Bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CAME, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un ensemble de terrains ainsi qu'un bien bâti situés au cœur du centre bourg.

Engagée dans une étude de restructuration de sa centralité, La commune souhaite disposer des locaux occupés par l'actuelle mairie pour permettre l'agrandissement de l'école située dans le prolongement du même bâtiment. Les terrains concernés par la présente demande d'intervention, d'une surface totale de 7 358 m², permettraient de sécuriser l'accessibilité de l'école, et le bien bâti d'une surface habitable de 130 m² pourrait accueillir la nouvelle mairie. Un terrain (C 414) situé un peu plus au Nord-Ouest de ce secteur doit être intégré aux emprises à acquérir pour permettre de sécuriser la RD 936 contre des risques d'éboulements.

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 leur portage foncier sur une durée de 6 ans.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Le bourg	C 414	680 m ²	Carte communale
Le bourg	C 535	4638 m ²	Carte communale
Le bourg	C 536	420 m ²	Carte communale
Le bourg	C 405	1620 m ²	Carte communale

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

Mme BERLAN, adjointe au maire de Came, présente la démarche engagée par la commune et la nature du projet qu'elle souhaite mettre en œuvre. Elle précise que c'est un projet qui recouvre de nombreux enjeux, notamment en matière scolaire.

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 CAME.
- 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 : ARMENDARITS - Secteur « Centre Bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARMENDARITS, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un foncier nu situé en continuité Ouest du centre bourg.

Engagée dans la réalisation d'une Carte Communale, la commune doit nécessairement anticiper la réduction des droits à bâtir et travailler en parallèle à recentrer le développement urbain en continuité du bourg tout en considérant l'existence d'exploitations agricoles situées dans le bourg. Préalablement à ces travaux de planification, la commune d'ARMENDARITS avait sollicité M. le Préfet pour l'adoption d'une Zone d'Aménagement Différé, applicable depuis le 22/05/2013, pré-fléchant ainsi les terrains à enjeux pour l'avenir du village.

Dans ce contexte, le secteur continu au bourg et desservi par l'ensemble des réseaux a été identifié comme un secteur stratégique pour que la commune puisse répondre dans la durée aux besoins résidentiels des ménages du territoire. Dans l'objectif de déterminer précisément les modalités d'aménagement de cet espace et de décider du rythme des phases opérationnelles dans une vision à moyen et long termes, la commune entend mener une politique foncière publique volontariste à travers notamment l'acquisition des fonciers ciblés.

Cette logique d'intervention foncière servira à :

- constituer une réserve foncière support d'un projet global d'initiative publique,
- gérer dans le temps l'aménagement de ce secteur au grès des besoins locaux : logements à prix maîtrisés et espaces publics...

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable ou par délégation du droit de préemption ZAD, d'un ensemble de parcelles d'une superficie globale de 10.666 m² mentionnées ci-dessous, et à leur portage foncier sur une durée de 12 ans.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage CC
Centre bourg	E 283, 738, 736 et 735.	10.666 m ²	RNU

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

M. MOCORREA commente le rapport et 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'ARMENDARITS.**
- **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.**

* * * *

5.4/ Demande d'intervention : SOURAIDE - Secteur « Etxenika »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SOURAIDE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un foncier nu situé à l'entrée Sud du centre bourg, route de Saint-Pée-sur-Nivelle.

La situation géographique de la commune lui confère une attractivité résidentielle se traduisant par une évolution démographique positive et une croissance régulière du parc de logements. Pour anticiper les futurs besoins fonciers et tendre vers une maîtrise de la croissance démographique, il apparaît important que la commune se dote de réserves foncières publiques significatives.

Situé à l'entrée Sud du centre bourg et connecté à l'ensemble des réseaux, le secteur dit « Etxenika » a été identifié comme un secteur dont les caractéristiques présentent des enjeux de maîtrise publique. Engagée dans des réflexions de développement de projets habitat dans le bourg, la commune n'oriente pas ce secteur vers une mise en œuvre opérationnelle à court terme. L'action publique souhaitée par la collectivité vise à la constitution d'une réserve foncière publique destinée dans le futur à être le support d'un projet d'initiative publique à vocation essentiellement habitat.

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable d'une emprise avoisinant 40.000 m² dans la parcelle mentionnée ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée de 12 ans.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage CC
Etxenika	ZE 93	42.300 m ²	U

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

M. MOCORREA commente le rapport.

M. SANSBERRO, maire de SOURAIDE, présente la démarche engagée par la commune et la nature du projet qu'elle souhaite mettre en œuvre.

M. BERARD souhaite attirer l'attention sur la nécessité de préserver les espaces agricoles et donc de réguler les consommations foncières à travers les documents d'urbanisme.

M. IRIART, maire d'ALOS-SIBAS-ABENSE, expose les difficultés à déclasser des terrains constructibles en zone agricole.

M. ST JEAN, SAFER Aquitaine-Atlantique, demande qu'une réflexion d'ensemble soit engagée pour éviter que des surfaces de l'ordre de 4 Ha disparaissent en défaveur de l'agriculture.

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 SOURAIDE.
- 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.

* * * *

5.5/ Demande d'intervention : LARCEVEAU - Secteur « Centre Bourg » - La Poste

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LARCEVEAU, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, un ensemble bâti situé au cœur du centre bourg.

Engagée dans une étude de restructuration de sa centralité, La commune souhaite en effet disposer des locaux et de l'emprise foncière, actuellement propriété de La POSTE, pour permettre la réorganisation des accès à la nouvelle école en facilitant les rotations des transports scolaires ainsi que les circulations douces.

Par ailleurs, la maîtrise du bâtiment concerné, aujourd'hui partiellement vacant et en mauvais état, permettrait de résorber une situation peu valorisante pour la commune.

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 leur portage foncier sur une durée de 6 ans.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
ELIZA	D 7425	505 m2	Carte communale
ELIZA	D 361	22 m2	Carte communale

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

M. FIEUX commente le rapport et 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 de LARCEVEAU.
- 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.

* * * *

5.6/ Demande d'intervention : BIARRITZ - Secteur « Larochefoucauld - Marne »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BIARRITZ, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable ou par préemption, un ensemble bâti, composé de deux villas d'habitation (75m² habitables pour AH36 et 175m² habitables pour AH306) et de leur terrain d'agrément, le tout situé à l'angle de l'Avenue de la Marne et du Boulevard du BAB.

Désireuse de répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux, la commune est à la recherche d'emprises foncières permettant la mise en œuvre d'opération de construction d'immeubles collectifs à vocation sociale. Informée par les propriétaires du souhait de vendre leur propriété, la commune de Biarritz entend étudier la possibilité de développer une opération de construction de maîtrise d'ouvrage 100% publique.

Par ailleurs, la maîtrise des deux maisons d'habitations concernées et de leur terrain d'agrément, situées dans un secteur très urbain de la commune, permettrait de proposer une offre de logements sociaux bien située et valorisante pour la commune.

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable ou par préemption des biens mentionnés ci-dessous, et à leur portage foncier sur une durée de 4 ans.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
137 Av. de la Marne	AH 36	452 m2	UC
139 Av. de la Marne	AH 306	2.428 m2	UC

A 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. LAFITE, adjoint au maire de BIARRITZ, vient préciser le projet notamment dans sa dimension sociale.

M. BERARD intervient pour souligner le contexte particulier de la ville de BIARRITZ et notamment les nombreuses contraintes auxquelles est soumise la ville.

M. HIRIGOYEN intervient à son tour, et souligne l'importance de la cohérence de l'action publique dans ces pratiques foncières.

M. LAFLAQUIERE précise que les prix annoncés pour l'opération de BIARRITZ sont tout à fait raisonnables justifiant ainsi l'intervention publique.

M. BERARD appelle lui aussi à un bon usage de l'EPFL qui ne doit servir qu'à la mise en œuvre de projets publics et souligne, par ailleurs, que les collectivités locales doivent adopter des comportements maîtrisés, y compris quand elles vendent leurs propres emprises foncières.

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 : BAYONNE - PNRQAD Ilot 14 - 11 rue Port de Castets

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 6 du Conseil d'Administration du 26 janv. 2011, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différentes ilots d'intervention du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, figure celui dit du 11 rue Port de Castets, situé dans le périmètre de l'ilot 14.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 11 janv. 2017 reçue en mairie de BAYONNE le 19 janv. 2017, Maître Maritchu JAUREGUI (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, Mr et Mme Joseph JORAJURIA, de vendre un immeuble cadastré section BX n°79 d'une emprise cadastrale de 35m², situé 11 rue Port de Castets sur la commune de Bayonne, bâti sur terrain propre, à usage mixte de commerce et de logements, élevé de 4 niveaux sur RDC.

Le prix mentionné dans la DIA est de 220.000,00 € (Deux Cent Vingt Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence 15.230,77 € TTC (Quinze Mille Deux Cent Trente Euros et Soixante Dix-sept Centimes Toutes Taxes Comprises), la vente ayant été consentie avec l'intervention d'un intermédiaire.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 27 fév. 2017 à la 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 27 fév. 2017 à la 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.

Les documents demandés nous ont été adressés par courriel du 02 mars 2017 par Me Maritchu JAUREGUI, notaire. Par ce même courriel, Me JAUREGUI nous informait que ses clients acceptaient la demande de visite et la fixait au 08 mars 2017.

Cette visite ayant été réalisée le 08 mars 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°2017-05-P du 31 mars 2017 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 03 avril 2017, 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 offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2017-102 V 0130 du 16 mars 2017, le prix de 182.000,00 € (Cent Quatre-vingt Deux Mille Euros), auquel s'ajoute la commission d'agence de 15.230,77 € TTC (Quinze Mille Deux Cent Trente Euros et Soixante Dix-sept Centimes Toutes Taxes Comprises).

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 04 avril 2017 tant :

- aux propriétaires,
- au mandataire du vendeur (Maître Maritchu JAUREGUI, notaire à BAYONNE) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (SARL LIFE INVEST - PERPIGNAN).

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner le propriétaire à ce dossier.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-05-P ;

- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme 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 Caisse des Dépôts et Consignations ;
- *plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.*

Dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons d'autoriser Mr le Directeur à acquérir le bien dans les conditions ci-dessus présentées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n° 2017-05-P ;
- en cas d'acceptation du prix par les propriétaires :
 - acquérir pour le compte de la commune de BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus et autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant ;
 - assurer le portage :
 - sur une durée de 4 (quatre) années avec remboursement par annuités ;
 - avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme 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 Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;
- demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

* * * * *

6.2/ Intervention par préemption : BAYONNE - PNRQAD Ilot 12 - 44 rue Victor Hugo (Lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 6 du Conseil d'Administration du 26 janv. 2011, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différentes îlots d'intervention du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, figure celui dit du 44 rue Victor Hugo, situé dans le périmètre de l'îlot 12.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 13 janv. 2017 reçue en mairie de BAYONNE le 18 janv. 2017, Maître Pierre SARRAILH (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, SCI SUBGI, de vendre un local du rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété cadastré section BY n° 57 d'une emprise cadastrale de 194m², situé 44 rue Victor Hugo sur la commune de Bayonne, constituant le lot 1 dudit immeuble, à usage de commerce, libre d'occupation, d'une surface utile déclarée de 34,22m²

Le prix mentionné dans la DIA est de 350.000,00 € (Trois Cent Cinquante Vingt Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence 24.000,00 € TTC (Vingt Quatre Mille Euros Toutes Taxes Comprises), la vente ayant été consentie avec l'intervention d'un intermédiaire.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 08 mars 2017 à la 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 08 mars 2017 à la 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 du 10 mars 2017, Mme BECHOUCHE (gérante de la SCI SUBGI) nous informait accepter la demande de visite.

Les pièces complémentaires demandées ne nous ont jamais été adressées.

Cette visite ayant été réalisée le 14 mars 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°2017-07-P du 04 avril 2017 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 04 avril 2017, 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 offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2017-102 V 0147 du 17 mars 2017, le prix de 145.000,00 € (Cent Quarante Cinq Mille Euros), auquel s'ajoute la commission d'agence de 20.000,00 € TTC (Vingt Mille Euros Toutes Taxes Comprises).

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 05 avril 2017 tant :

- à la propriétaire (SCI SUBGI) ;
- au mandataire du vendeur (Maître Pierre SARRAILH, notaire à BAYONNE) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Sté IMMORENTE 2 - EVRY 91).

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner le propriétaire à ce dossier.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-07-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme 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 Caisse des Dépôts et Consignations ;
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

Dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme, le dossier vous serez à nouveau présenté en décision d'acquisition lors de notre prochaine séance.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-07-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme 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 Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;
- demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

* * * *

6.3/ Intervention par préemption : MENDIONDE - Centre Bourg - Cts ETCHEBARNE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 12 sept. 2014 et par délibération n° 09, vous avez validé le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFL Pays-Basque pour la période 2014-2018 établi sur les programmes d'action foncière des 10 intercommunalités formant son périmètre d'intervention, dont celui de la Communauté de Communes du Pays de Hasparren.

Le Programme d'Action Foncière (PAF) a été signé entre la Communauté de Communes du Pays de Hasparren et l'EPFL Pays-Basque le 26 septembre 2014, définissant les périmètres sur lesquels l'intervention de l'EPFL Pays-Basque est programmée et notamment le secteur d'intervention dit de la ZAD de LEKORNE à MENDIONDE.

La commune de MENDIONDE, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque en date du 05 septembre 2014 pour engager les négociations foncières en vue de l'acquisition des parcelles A n° 349 et A n° 511 (actuelle A n° 878).

Lors de notre séance du 12 septembre 2014 et par délibération n° 5, vous avez validé la demande d'intervention de la commune de Mendionde pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, des parcelles A n° 349 et A n° 511 (actuelle A n° 878) dans le secteur « ZAD de LEKORNE ».

Par décision en date du 20 février 2017, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 21 février 2017, le Conseil Municipal de la commune de Mendionde délègue à l'EPFL Pays-Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessous conformément aux articles L.213-3 et R.213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Par déclaration d'Intention d'Aliéner présentée par Maître Olivier GANET, Notaire à Espelette, représentant Mr et Mme ETCHEBARNE et Mr Laurent ETCHEBARNE, en Mairie de Mendionde le 08 février 2017 et concernant la vente 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, respectivement cadastrée section A n° 349 et 878 d'une contenance totale de 9.704 m², moyennant le prix de 300.000,00 euros et une commission de 25.000,00 euros TTC à la charge de l'acquéreur, plus les frais d'acte.

Par arrêté n°2017-04-P du 24 mars 2017 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 24 mars 2017, 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 offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2017 377 V 0124 du 23 mars 2017, le prix de 240.000,00 euros, montant de la commission d'agence en sus.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 27 mars 2017 tant :

- aux propriétaires,
- au mandataire du vendeur (Maître Olivier GANET, notaire à ESPELETTE).

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article, équivaut à une renonciation d'aliéner ».

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner le propriétaire à ce dossier.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-04-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme 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 Caisse des Dépôts et Consignations ;
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

Dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons d'autoriser Mr le Directeur à acquérir le bien dans les conditions ci-dessus présentées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-04-P ;
- en cas d'acceptation du prix par les propriétaires :
 - o acquérir pour le compte de la commune de MENDIONDE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus et autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant ;
 - o assurer le portage :
 - sur une durée de 8 (huit) années avec remboursement par annuités ;
 - avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme 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 Caisse des Dépôts et Consignations ;

- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;
- demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

* * * *

6.4/ Intervention par préemption : CAPB ANGLET - Secteur Landes de Juzan - Prop. DULAU - REFERE et RECOURS ANNULATION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 31 janv. 2014 et par délibération n° 01, vous avez validé le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFL Pays-Basque pour la période 2014-2018 établi sur les programmes d'action foncière des 10 intercommunalités formant son périmètre d'intervention, dont celui l'Agglomération Côte Basque Adour comprenant le secteur d'intervention dit des Landes de Juzan à ANGLET (Réf. : 024_JUZA).

Lors de notre séance du 22 juil. 2016 et par délibération n° 4, vous avez validé la demande d'intervention de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour, désormais Communauté d'Agglomération du Pays-Basque, pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées dans le secteur d'intervention susmentionné afin de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'une future technopôle dénommée ARKINOVA, site technopolitain dédié à la construction durable.

Lors de notre séance du 16 déc. 2016, vous aviez été informés que l'EPFL Pays-Basque avait été destinataire d'une DIA une maison d'habitation sise au 63 de la rue de Mirambeau à ANGLET et cadastrée CX n°578 (cont. cad. : 1.547m²), par les époux DULAU, au prix de 400.000,00 € comprenant 7.000,00 € de mobilier, auquel s'ajoute une commission d'agence de 15.000,00 € TTC, la vente ayant été consentie avec l'intervention d'un intermédiaire

Lors de notre séance du 17 fév. 2017 et par délibération n° 12, vous aviez :

- pris acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n° 2017-01-P ;
- décidé de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- autorisé 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 ;
- donné mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense

Nous vous informons que par requête n° 1700445 du 06 mars 2017, les époux ROBERT, en leur qualité d'acquéreurs évincés, ont sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- l'annulation de la décision de préemption du Directeur général de l'EPFL Pays-Basque en date du 30 janvier 2017 ;
- la condamnation de l'EPFL Pays-Basque, prise en la personne de son représentant légal, de verser aux requérants la somme de 2.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Cette requête nous a été communiquée par courrier du Tribunal Administratif du 14 mars 2017.

Cette procédure est en cours et vous précisons que nous serons représentés par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADAMAS - Lyon 69).

Concomitamment, et par requête aux fins de référé suspension n° 1700447 du 06 mars 2017, les époux ROBERT, toujours en leur qualité d'acquéreurs évincés, ont sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- la suspension provisoire de l'arrêté attaqué ;
- la condamnation de l'EPFL Pays-Basque, prise en la personne de son représentant légal, de verser aux requérants la somme de 1.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Cette requête nous a été télétransmise le 08 mars 2017.

Nos services ont établi un mémoire en défense dans le délai de 8 jours impartis par le Tribunal Administratif. Ledit mémoire a été télétransmis au Tribunal Administratif le 14 mars 2017. L'audience en référé s'est tenue au Tribunal Administratif de PAU le 28 mars 2017. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS - LYON 69) nous y représentés.

Depuis l'audience, l'avocate des requérants a déposé par deux fois des notes en délibéré soulevant de nouveaux points. Mme la Présidente a donc, par deux fois, reporter la date de clôture d'instruction en nous invitant à répondre, ce qui a été fait.

La décision de Mme la Présidente n'est donc toujours rendue à ce jour.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n° 1700447 en suspension et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays-Basque ;
- prendre acte de la requête n° 1700445 en annulation et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays-Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Enfin, nous vous informons que vu l'incapacité à signer l'acte dans les délais des trois mois à compter de la date de notification en vertu de l'article R 213-12 du code de l'urbanisme et le paiement du bien ne pouvant intervenir dans les quatre mois à compter de la même date, conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme, Mr le Directeur a, par décision du 14 mars 2017, fait consigner le prix, soit la somme 400.000,00 € pour sauvegarder les intérêts de l'EPFL Pays-Basque, maintenir son intérêt à agir et confirmer sa volonté d'acquérir le bien.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte de la requête n° 1700447 demandant la suspension de la décision de préemption n° 2017-01-P du 30 janv. 2017 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays-Basque ;
- de prendre acte de la requête n° 1700445 demandant l'annulation de la décision de préemption n° 2017-01-P du 30 janv. 2017 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays-Basque ;
- de prendre acte de la décision de Mr le Directeur du 14 mars 2017, de consigner de l'intégralité du prix pour sauvegarder les intérêts de l'EPFL Pays-Basque, maintenir son intérêt à agir et confirmer sa volonté d'acquérir le bien ;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

* * * *

6.5/ Intervention par préemption : CAPB BAYONNE - Rive Gauche Adour - Prop. BAB ROMAGNY - CASSATION RADIATION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et par délibération n° 15 du 03 juin 2016, notre Conseil d'Administration décidait :

- *refuser le prix fixé par la Cour d'Appel de PAU dans son arrêt n° 16/01949 du 12 mai 2016 ;*
- *se pourvoir en cassation contre l'arrêt n° 16/01949 de la Cour d'appel de Pau du 12 mai 2016 ;*
- *autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;*
- *autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;*
- *éventuellement, autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.*

L'EPFL Pays-Basque, par l'intermédiaire du cabinet d'avocat SCP THOUIN PALAT et BOUCARD a déclaré déférer à la censure de la Cour de Cassation, dans toutes ses dispositions qui lui font grief, l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU du 12 mai 2016, par pourvoi n° G 16-20.150 du 07 juil. 2016.

Parallèlement, Mr le Directeur, par décision du 09 août 2016, consignait auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, la somme de 3.317.328,00 Euros (TROIS MILLIONS TROIS CENT DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT EUROS), correspondant au prix fixé par la Cour d'Appel de Pau dans son arrêt du 12 mai 2016 n° 16/01949. Cette décision précisait dans son article 2 « *Cette consignation ne vaut pas acceptation du prix fixé par la Cour d'Appel de Pau dans son arrêt du 12 mai 2016 n° 16/01949. Cette consignation est opérée par l'EPFL Pays-Basque à la seule fin de la préservation de la validité de l'exercice de son droit de préemption dans le cadre du pourvoi en cassation qu'il a intenté. Cette consignation ne saurait être créatrice de droits au bénéfice de la SCI BAB ROMAGNY* ».

Par LRAR du 23 sept. 2016, notification du récépissé de consignation (n° 2538288976) dûment établi par la Direction Régionale des Finances Publiques - Service Caisse des Dépôts était faite au propriétaire.

Par mandat du 28 nov. 2016, l'EPFL Pays-Basque payait la somme de 2.500,00 € à laquelle il avait été condamné par la Cour d'Appel de Pau dans son arrêt du 12 mai 2016 au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par requête n°1542/6 auprès de la Cour de Cassation, la SCI BAB ROMAGNY demandait à Monsieur le Premier Président de la Cour de Cassation de dire que le pourvoi n°G 16-20.150 serait radié du rôle des affaires à juger par la Cour de Cassation, avec toutes conséquences de droit au motif que l'EPFL Pays-Basque (demandeur) s'était abstenu d'exécuter l'arrêt de la Cour d'Appel, c'est-à-dire payer le prix à la SCI.

Par ordonnance n°90450 du 16 mars 2017, la Cour de Cassation :

- vu les observations en soutien de la requête produites par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin (agissant pour le compte de la SCI BAB ROMAGNY) ;
- vu les observations en défense produites par la SCP Thouin-Palat et Boucard (agissant pour le compte de l'EPFL Pays-Basque) ;
- après avoir recueilli l'avis de Michel DEBACQ, avocat général, lors des débats du 23 fév. 2017 ;
- attendu que la requérante invoque l'inexécution de l'arrêt attaqué qui a fixé le prix d'acquisition d'un immeuble en application de l'article L. 213-4 du Code de l'Urbanisme, en ce qu'elle n'a pas reçu le paiement du prix ;
- attendu, d'une part, que l'arrêt attaqué ne contient pas de condamnation ;
- que, d'autre part, il résulte de l'article L. 213-4 du même code, qu'en cas d'obstacle au paiement, le montant est consigné ; qu'il résulte des productions qu'il a été fait en l'espèce application de cette disposition en raison du pourvoi formé contre l'arrêt fixant judiciairement le prix ;
- qu'il s'en suit qu'il est de l'intérêt de la requérante que l'affaire soit jugée ; a rejeté la requête.

La procédure au fonds peut donc désormais de se poursuivre.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de ces informations et demande à ce que le Conseil d'Administration soit tenu informé des suites données aux procédures engagées.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte de l'ordonnance n°90450 du 16 mars 2017 de la Cour de Cassation rejetant la requête en radiation déposée par la SCI BAB ROMAGNY contre le pourvoi n° °G 16-20.150 du 07 juil. 2016 ;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

* * * * *

7.1/ Décision d'acquisition : CIBOURE - ZAD de l'ENCAN Ilot 3 - Cts BOULIN

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de

la ZAD dite de l'Encan et inscrite au PAF de l'Agglomération Sud Pays Basque (réf. : « 189-Encan »).

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire du lot n°02 de la copropriété du 20 rue F. Turnaco, située dans l'ilot 3 de la ZAD.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 mars 2017 et enregistrée en date du 31 mars 2017 (bordereau n°2017/316 Case n°14).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Ind. BOULIN	20 rue F. Turnaco	Sol	AL 319	254	162.000,00 €

Lot 02 : au rez-de-chaussée, un appartement composé de couloir, cuisine, WC, salle à manger, 3 chambres et débarras, et les 25/100 des parties communes de l'immeuble.

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.

Il s'agit d'un bien à usage de logement de type T3, situé au rez-de-chaussée, d'une surface habitable d'env. 52m² et comprenant :

- une cuisine, WC, salon/ salle à manger, deux chambre et débarras et les 25/100 des parties communes de l'immeuble.

L'ensemble est en bon état et occupé par bail d'habitation signé le 27/01/2015 avec prise d'effet au 15/02/2015.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2016 - 189 V 1028 dûment établie par le service des Domaines.

Le prix accepté étant supérieur à l'estimation des Domaines susmentionnée fixant la valeur vénale à 133.000,00 €.

Cette décision d'acquérir l'immeuble au prix de 162.000,00 € :

- est prise à la vue de la transaction récente réalisée par l'EPFL Pays-Basque, concernant le lot 3 de la même copropriété, au prix de 180.000,00 € mais libre d'occupation (acte signé le 09 mars 2017 par devant Me BERHONDE (Notaire à St-Jean-de-Luz), en cours de publication ;
- est motivée par la volonté de privilégier une acquisition amiable rapide qui évite la mise en œuvre de toute autre procédure (préemption ou expropriation) qui aurait de fait entraîné des frais supplémentaires (*indemnités de emploi, indemnités accessoires, frais de procédures...*).

Il est ici précisé que :

- les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

A titre de conditions particulières, L'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente, sur présentation d'une facture acquittée. Le remboursement sera réalisé par la comptabilité du notaire en même temps et dans les mêmes conditions que le versement du prix.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-ilot 3 », sur la commune de CIBOURE, 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 Ville de CIBOURE, 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 sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune de CIBOURE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - o sur une durée de 8 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.2/ Décision d'acquisition : CIBOURE - ZAD de l'ENCAN Ilot 7 - 14,16 et 18 av. G. Delaunay (lot 40)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n° 8, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville de CIBOURE pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « ZAD de l'Encan ».

Par demande d'acquisition en date du 01 février 2017 reçue en mairie de CIBOURE le 02 février 2017, Maître Julien DURAFORG, Notaire à CARAMAN (31), informait la collectivité de la demande de ses clients, les Consorts AUDOUIN, au titulaire du droit de préemption ZAD d'acquérir le lot 40 et les 1/53 des parties communes de la copropriété édifée sur les parcelles AM n° 334 et 510 (cont. cad. : 1.870m²).

Plus précisément, il s'agit d'un local à usage de garage, libre de toute occupation.

Le prix mentionné dans la demande d'acquisition est de 15.000,00 €.

Par décision en date du 16 mars 2017, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 17 mars 2017, le Maire de CIBOURE délègue à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Demande d'Acquisition ci-dessus ;

Par arrêté n°2017-03-P du 22 mars 2017 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en acceptant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme compatible avec l'évaluation des Domaines n°2017 189 V 0182 du 21 mars 2017.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 23 mars 2017 tant :

- au mandataire des vendeurs (Maître Julien DURAFORG, Notaire à CARAMAN).
- aux propriétaires,

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 (*délai de recours de 2 mois*). 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 ZAD pris par le Directeur en date du 22 mars 2017.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-Illet 7 », sur la commune de CIBOURE, 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 Ville de CIBOURE, 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.

En cas de recours contre la décision de préemption, nous vous demandons de bien vouloir :

- ***autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;***
- ***autoriser Mr le Directeur à solliciter éventuellement le concours d'un avocat ;***
- ***autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.***

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°2017-03-P ;
- acquérir pour le compte de la commune de CIBOURE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant ;
- assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (Huit) années avec remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;
- 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 : BAYONNE - PNRQAD Ilot 38 - 19 rue Bourgneuf (Lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 6 du Conseil d'Administration du 26 janv. 2011, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différents ilots d'intervention du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, figure celui dit du 19 rue Bourgneuf, situé dans le périmètre de l'ilot 38.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 30 janv. 2017 reçue en mairie de BAYONNE le 01 fév. 2017, Maître Claire PAYA (Notaire à ANGLETT-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, SCI DELGIL, de vendre un local du rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété cadastré section BZ n° 153 d'une emprise cadastrale de 460m², situé 19 rue Bourgneuf sur la commune de Bayonne, constituant le lot 1 dudit immeuble, à usage de commerce, occupé par le propriétaire, d'une surface utile déclarée de 44,64m²

Le prix mentionné dans la DIA est de 50.000,00 € (Cinquante Mille Euros) comprenant une commission d'agence 5.000,00 € TTC (Cinq Mille Euros Toutes Taxes Comprises), la vente ayant été consentie avec l'intervention d'un intermédiaire.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 21 mars 2017 à la 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 21 mars 2017 à la 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.

Les documents demandés nous ont été adressés par courrier RAR du 24 mars 2017 par Me Claire PAYA, notaire. Par ce même courrier, Me PAYA nous informait que sa cliente acceptait la demande de visite et nous invitait à en fixer les modalités.

Cette visite ayant été réalisée le 31 mars 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°2017-06-P du 04 avril 2017 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption urbain renforcé susmentionné le bien :

- 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 - 102 V 0191 du 03 avril 2017,
- aux motifs que :
 - o 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 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 « 102_PNRQ » ;
 - o l'objet de la préemption s'inscrit dans le cadre :
 - des travaux de rénovation urbaine de l'ilot 38 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens dégradés, et notamment de son volet « commerce », ilot formé par les rues Bourgneuf, Bastiat et Lafitte ;
 - du schéma directeur de développement commercial et artisanal du centre-ville, approuvé par délibération du conseil municipal de Bayonne dans sa séance du 22 juil. 2016 et plus précisément de l'action n°25 « *définir et mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières commerciales sur un secteur d projets du quartier du Petit-Bayonne et envisager ponctuellement le remembrement des cellules et la réaffectation des activités* ».

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 05 avril 2017 tant :

- à la propriétaire (SCI DELGIL),
- au notaire (Maître Claire PAYA, notaire à ANGLET - 64),
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Mr Patxi CAMPET).

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 Renforcé pris par le Directeur en date du 04 avril 2017.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de BAYONNE, 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 l'Agglomération, 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°2017-06-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°2017-06-P ;
- acquérir pour le compte de la commune de BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant ;
- assurer le portage :
 - o sur une durée de 4 (quatre) années avec remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;
- 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

* * * *

8.1/ Demande de rétrocession : ESPELETTE - SCI CIRCE - Bâtiment « Maisadour »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 22 mai 2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune d'Espelette d'une parcelle bâtie, cadastré section AW n° 12 d'une surface totale de 2.680 m².

La commune d'Espelette a pour projet de réhabiliter ce bien bâti en équipement public afin d'y installer un centre médical et une crèche.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 30 sept. 2015 par devant Maître Amélie JUZAN (notaire associée à ST-JEAN-DE-LUZ-64), au vu de l'évaluation n° 2014 - 213 V 0754 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 420.000,00 € (Quatre Cent Vingt Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

En date du 20/05/2016, la commune d'Espelette 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 la commune, pour une durée fixée à 4 ans avec un remboursement par annuités constantes.

La Commune souhaitant mettre en œuvre son projet, a sollicité la rétrocession anticipée de ce bien, par délibération du 1^{er} mars 2017.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation du bien					
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	625 Rte Gazitegiko Bidea	Sol	AW n° 12	2.680	420.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujéti à la TVA depuis le 1^{er} 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 451.727,60 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 420.000,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 5.727,60 €
- Remboursement des frais annexes = 26.000,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 451.727,60 € TTC.**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation 2017 213 V 0149 dûment établie par le service des Domaines le 20/03/2017.

M. MAILLET commente le rapport.

Il convient donc de :

- **Valider la rétrocession telle que présentée à la Commune d'Espelette ;**
- **Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **rétrocéder à la Commune d'Espelette, 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 afférent.**

8.2/ Demande de rétrocession : CAPB BAYONNE - Rive Droite Adour - 9-10 Quai de Lesseps « Dravasa »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 30 octobre 2008, 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 d'une parcelle bâtie, cadastré section BI n°240 d'une surface totale de 888 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.

Cette acquisition a été réalisée par l'**EPFL Pays Basque**, en date du 27 février 2009 par devant Maître Philippe BOMPOINT (notaire à BIARRITZ), au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 1.242.000,00 €, majorée de 78.000,00 € de frais d'agence immobilière, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

En date du 09/10/2009, 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.

Depuis, l'occupation du bien a été modifiée par deux fois :

1. le preneur à bail du café PMU situé en rez-de-chaussée de l'immeuble souhaitant cesser son activité :
Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 23/06/2010 a donné son accord pour indemniser ce dernier.
Cette indemnisation est intervenue pour un montant de 146.432,95 € décomposée comme suit :
 - Indemnité principale : 130.000,00 €
 - Achat matériel et mobilier : 10.000,00 €
 - Frais d'acte et enregistrement : 6.432,95 €Un avenant n°1 à La Convention pour Portage Foncier a été signé en date du 02/09/2010, afin de prendre en compte cette modification.
2. le preneur à bail du local commercial « Complicité Paris » situé en rez-de-chaussée Est de l'immeuble souhaitant cesser son activité :
Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 09/05/2012 a donné son accord pour indemniser ce dernier.
Cette indemnisation est intervenue pour un montant de 275.742,81 € décomposée comme suit :
 - Indemnité principale : 250.000,00 €
 - Frais d'acte et enregistrement : 2.642,44 €
 - Remboursement des indemnités de licenciements : 23.100,37 €

Un avenant n°2 à La Convention pour Portage Foncier a été signé en date du 19/02/2013, afin de prendre en compte cette nouvelle modification.

Le Portage Foncier de ce bien étant arrivé à son terme, il convient aujourd'hui d'engager sa rétrocession.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation du bien					
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	9-10 Quai de Lesseps	Sol	BI n° 240	888	1.242.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} 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 1.757.295,78 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 1.242.000,00 €
- Remboursement des frais d'agence immobilière = 78.000,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 15.120,02 €
- Remboursement des indemnités de libérations commerciales = 380.000,00 €
- Remboursement frais d'actes liés à l'extinction des fonds de commerces = 9.075,39 €
- Remboursement des indemnités de licenciements : 23.100,37 €
- Remboursement Matériel et mobilier = 10.000,00 €
- **Montant total de la rétrocession : 1.757.295,78 €.**

M. MAILLET commente le rapport.

Il convient donc de :

- ***Valider la rétrocession telle que présentée à la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;***
- ***Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.***

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **rétrocéder à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, 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 afférent.**

* * * *

9.1/ Point d'info : BOUCAU-BAYONNE - Tribunal Correctionnel - Agence BBS Century 21 Anglet

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur Louis LATXAGUE est propriétaire d'un immeuble non bâti, non occupé, cadastré section AY n°30 et AY n°33 d'une surface totale de 57.564 m², situé au sein d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

L'EPFL Pays Basque a, en février 2012, pris contact avec Monsieur LATXAGUE en vue de l'acquisition du bien et une proposition de prix à 865.000 euros lui a été faite. Monsieur LATXAGUE a refusé.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 09 janvier 2013 reçue en mairie de Boucau le 10 janvier 2013, Monsieur Louis LATXAGUE informait la collectivité de son intention de vendre d'un immeuble non bâti, non occupé, cadastré section AY n° 30 et AY n° 33 d'une surface totale de 57.564 m².

Le prix mentionné dans la DIA était de 6.000.000 euros TTC auxquels s'ajoutaient 478.400,00 euros TTC pour frais d'agence.

Par arrêté du 12 février 2013, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 1.070.000,00 €, prix compatible avec l'évaluation des Domaines du 04 février 2013. Les 478.400,00€ restant à la charge de l'acquéreur.

Par courrier du 26 mars 2013 reçu par l'EPFL Pays Basque le 27 mars 2013, Monsieur Louis LATXAGUE informait l'EPFL Pays Basque qu'il désirait maintenir la vente de son bien en maintenant le prix initialement proposé de 6.000.000,00 €.

En conséquence, l'EPFL Pays Basque a saisi le Juge de l'expropriation.

Par un jugement en date du 7 août 2013, le juge de l'expropriation de PAU a fixé l'indemnité à hauteur de 3.185.999,50 €.

Seul l'EPFL Pays Basque a fait appel de cette décision, pourtant très inférieure au montant de la DIA.

Par un arrêt du 13 mars 2014, la Cour d'Appel a relevé un vice de procédure et considéré que l'EPFL avait de fait, renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

L'EPFL, compte tenu des négociations engagées avec Monsieur LATXAGUE avant la DIA, du contenu du compromis et des montants exorbitants du prix de vente et de la commission d'agence, a très vite conclu à une vente de complaisance.

Monsieur Denis ROSLER, Inspecteur Principal des Finances Publiques de la Direction Départementale des Services Fiscaux des Pyrénées Atlantiques à Pau, tenait la même analyse puisque par courrier en date du 22 avril 2014, écrivait à Madame le Procureur de la République de Bayonne, en vertu de l'article 40 du Code de Procédure Pénale.

D'ailleurs, à la suite de l'annulation de la procédure, le bien est resté la propriété de Monsieur LATXAGUE.

Parallèlement, l'EPFL poursuivant une procédure d'acquisition à Bayonne, s'est retrouvée confrontée à la même situation avec la même agence immobilière.

L'EPFL a en effet rencontré, à plusieurs reprises en 2012, Monsieur ROMAGNY, gérant de la SCI BAB ROMAGNY, propriétaire d'un ensemble immobilier inclus dans une ZAD.

L'EPFL a d'abord proposé 1,840 millions d'euros et Monsieur ROMAGNY a demandé 3,245 millions.

L'EPFL a augmenté sa proposition à 2 millions d'euros et Monsieur ROMAGNY a fait une contre-proposition à 2,9 millions.

Par déclaration d'intention d'aliéner du 2 juillet 2014 reçue en mairie de Bayonne, la SCI BAB ROMAGNY informait la collectivité de son intention de vendre au prix de 4,3 millions d'euros, outre une commission d'agence de 309.600 €.

Par arrêté du 27 août 2014, le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien au prix de 1,960 millions d'euros, conformément à l'avis de France Domaine.

Le prix a été refusé par le propriétaire et le juge de l'expropriation a été saisi.

Par un jugement du 12 juin 2015, le juge de l'expropriation de PAU fixait l'indemnité à hauteur de 3.422.640 € et renvoyait l'EPFL à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière.

L'EPFL Pays Basque a fait appel de ce jugement et la Cour d'Appel de Pau, dans un arrêt du 12 mai 2016 a infirmé le jugement et a fixé le prix à 3.317.328 €. L'EPFL Pays Basque a formé un pourvoi à l'encontre de cette décision.

Au vu de la similitude des faits, de l'identité de l'agence immobilière et du procédé, l'EPFL Pays Basque était convaincu de la vente de complaisance.

Cette fois, compte tenu de l'enquête diligentée suite au signalement de l'Inspecteur Principal des Finances Publiques de la Direction Départementale des Services Fiscaux des Pyrénées Atlantiques à Pau, l'EPFL a pu faire part aux services de police de la situation et porter plainte dans le cadre des deux affaires.

L'enquête s'est poursuivie et a révélé pour la vente du terrain de Monsieur LATXAGUE que, notamment:

Monsieur LATXAGUE avait lui-même évalué le prix de son terrain « non constructible » par deux fois en 2009 et 2010 à 900 000 euros, auprès des services fiscaux, ce qui ne lui avait valu aucune remarque ni redressement.

L'agent immobilier, Jérôme HAMON, ancien restaurateur, était resté en relation avec son ancien fournisseur en fruits et légumes, Louis LATXAGUE. M.HAMON, ayant appris que la mairie envisageait la construction de 900 logements, multipliait ce nombre de logement par une moyenne de 60m², au prix du m² constructible sur Boucau soit 300 €, et aboutissait à 16 millions d'euros ! Il admettait avoir commis une erreur en ayant appliqué le tarif du terrain à bâtir sur un projet d'habitat collectif.

Néanmoins un mandat était signé pour ce prix avec M.LATXAGUE le 8 février 2012, la commission de l'agence étant supérieure à un million d'euros.

Alors que les frais d'agence font généralement l'objet de négociation en fonction du montant de la transaction, la commission aurait dû être de 478 400 euros TTC, soit entre 6,5 et 7 % du prix de vente, alors que le barème de l'agence fixait un montant de 6 % TTC pour les ventes supérieures à 400 000 euros. Si les conditions suspensives avaient été levées, la vente aurait dû être conclue. Il est à noter que les frais d'agence étant forcément intégralement payés par celui qui préempte, ceci pouvant expliquer l'absence de négociation de ces frais. M.HAMON et M.PFEFFERLE auraient touché 68 000 euros chacun si l'affaire s'était conclue avec M.LASCOMBES ou plus vraisemblablement avec l'EPFL.

Les anomalies du dossier ont été constatées tant par le Président de la Chambre des notaires du 64 que par le Président de SAGEC ATLANTIQUE, tous les deux entendus en tant que sachant.

Jean-Jacques LASCOMBES confirmait le caractère fantaisiste de la promesse de vente. Il reconnaissait être le père de la femme de Christophe PFEFFERLE, serveur reconverti dans l'immobilier. Celui-ci l'avait sollicité pour signer un mandat. Il souhaitait permettre à son gendre de percevoir une commission. Il considérait avoir été abusé par son gendre, n'ayant jamais eu l'intention de s'engager sur 15 millions d'euros, et ayant, selon lui, probablement signé un document vierge, qu'il considérait comme falsifié.

L'enquête a également révélé pour la vente du terrain de la SCI BAB ROMAGNY que, notamment :

Comme pour le terrain du Boucau, aucun dépôt de garantie, même symbolique, n'était demandé, et une «clause de substitution» était prévue. Les conditions suspensives étaient, outre le droit de préemption, l'obtention d'un permis de construire et une demande d'autorisation, à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial mais aucune de ces deux demandes n'avait été formalisée par « l'acquéreur », l'EPFL ayant fait usage de son droit de préemption.

L'acquéreur, Monsieur VON PLATEN affirmait la réalité de la transaction, bien qu'il n'en ait pas les possibilités financières, et qu'il n'ait pas l'intention d'acquérir seul ce terrain : selon lui, la stratégie consistait à s'associer avec des investisseurs aux fins de construire des logements et de la surface commerciale, projet piloté par M.HAMON.

L'enquête conclut que :

« Les deux acquéreurs prétendument intéressés par les terrains du Boucau et de Rayonne, situés en ZAD et soumis à procédure de préemption se sont avérés être des « hommes de paille », le premier, Jean-Jacques LASCOMBES étant le beau-père de l'agent immobilier Christophe PFEFFERLE, le second Christoph VON PLATEN étant une relation ancienne et intime de Jérôme HAMON, également agent immobilier CENTURY 21.

Leur rôle était, après avoir fait signer des promesses de vente de complaisance, puis transmis en Manie des « intentions d'aliéner frauduleuses, de faire démarrer une procédure de préemption, qui, si elle arrivait à terme, permettait aux agents immobiliers, de percevoir une commission conséquente, et ce, en l'absence d'existence de véritables acquéreurs porteurs de projet;

Ainsi, l'EPFL se trouverait dans la situation de payer une commission d'agence indue, en sus du prix fixé par le juge de l'expropriation, commission équivalente pour le terrain de Boucau à environ 50 % du prix initialement fixé par les domaines, ou 15 % du prix fixé par le juge. En plus d'être non causée et obtenue par des manœuvres frauduleuses, celle-ci serait également largement surévaluée.

Pour ces faits, commis dans les Pyrénées Atlantiques à compter du 7 décembre 2012 et toujours en cours, du fait de la demande de la commission d'agence par l'avocat (et avant l'entrée en vigueur de l'aggravation pour l'escroquerie au préjudice d'une personne publique par la loi du 23 décembre 2013), Monsieur Christophe PFEFFERLE et Jérôme HAMON pourraient être poursuivis pour tentative d'escroquerie, en vertu des articles 313-1 et 313-3 du Code Pénal.

Monsieur Jérôme HAMON, pour les faits concernant le terrain ROMAGNY, commis dans les Pyrénées Atlantiques à compter du 26 juin 2014 et toujours en cours, du fait de l'appel toujours pendant, pourrait quant à lui être poursuivi pour tentative d'escroquerie au préjudice d'une personne publique, en vertu des articles 313-1, 313-2 5° et 313-3 du Code Pénal.

Ils pourraient également se voir l'exercice de toute profession immobilière interdite de manière définitive ou temporaire, par l'application des peines complémentaires prévues par les articles 313-7 et 131-27 du Code Pénal.

Les agissements de Messieurs HAMON et PFEFFERLE sont non seulement constitutifs d'infractions mais ils causent également un préjudice important à l'EPFL

En effet, sans les agissements des deux agents immobiliers, l'EPFL Pays Basque n'aurait pas préempté, et ce faisant n'aurait pas eu à saisir le juge de l'expropriation, procéder à des significations, aller devant la cour d'appel ou la Cour de Cassation.

L'audience au Tribunal Correctionnel de Bayonne s'est déroulée le 16 mars 2017, le rendu du jugement est prévu le 18 mai 2017.

M. PORTIER présente le rapport.

Après avoir ouï l'Exposé, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- prend note de l'information présentée.

* * * *

9.2/ Point d'info : BIDART - ERREKA - Consorts SIERRA - Demande d'indemnités

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 janvier 2014 reçue en mairie de Bidart, les demandeurs informaient la collectivité de leur intention de vendre un ensemble de parcelles bâties et non bâties, composant le camping Erreka exploité par locataire, situé avenue Cumba à Bidart d'une surface totale de 8.174,20 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 3.135.541,38 euros et portait sur l'ensemble des parcelles, nonobstant le fait que seule une partie de l'ensemble était soumise au droit de préemption.

Par décision en date du 20 mars 2014, l'EPFL a préempté une partie des terrains composant le camping Erreka au prix de 1.150.000,00 euros et a proposé d'acquérir les parcelles non soumises au droit de préemption au prix de 550.000 €.

Les Consorts SIERRA-BAUDOUIN ont accepté le prix de 1.150.000 € mais ont refusé l'acquisition amiable des parcelles restantes.

Après réception de l'acceptation des vendeurs du prix proposé dans la décision de préemption, ces derniers ont modifié le bail commercial sans associer l'EPFL.

Par délibération du 12 décembre 2014, l'EPFL, au vu des éléments portés à sa connaissance, a décidé de ne pas autoriser son Directeur à signer l'acte d'acquisition.

Par courrier 6 février 2015, le conseil des vendeurs a indiqué que le bail devait être modifié du fait de la vente d'une partie des terrains et qu'il a semblé utile de prévoir la vente à venir avec l'EPFL, le loyer retenu étant plus avantageux. Il précise que ses clients prennent acte de la position de l'EPFL Pays Basque et qu'ils acceptent de revenir au contrat de bail initial.

Suite à cette décision, nous avons demandé à M° PAOLI de préparer l'acte de vente et de nous convier à la signature définitive de celui-ci. Cette signature est donc intervenue le 29 juin 2015 en l'étude de Maître PAOLI, notaire à Saint Jean de Luz.

Par assignation du 6 avril 2015, les demandeurs ont saisi le tribunal de Grande instance de Bayonne aux fins de :

Condamner l'EPFL en 150 000 € de dommages et intérêts pour résistance abusive et en compensation des préjudices additionnels subis par les requérants, liés au décalage de la date de signature de l'acte de vente définitif ;

Et de condamner l'EPFL en 20 000 € de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Bien qu'ayant formulé aucune remarque lors de la signature de l'acte de vente chez M° PAOLI.

L'audience au Tribunal de Grande Instance de Bayonne s'est tenue le 20 mars dernier, le jugement sera rendu le 16 juin 2017.

M. PORTIER présente le rapport.

Après avoir ouï l'Exposé, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- prend note de l'information présentée.

* * * *

10.1/ USTARITZ - Château Haltya - Signature de l'acte de rétrocession et règlement

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 11 janvier 2012, le conseil d'administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune d'USTARITZ d'une propriété bâtie et non bâtie, cadastrée section AE n° 49, 50, 51, 53, 54, 179, 455 et 456 d'une surface totale de 34.613 m².

Le dessein de la commune était d'y installer sa Mairie et de créer, dans l'annexe du château, une salle communale. Les terrains constructibles étant réservés à un aménagement futur.

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

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

Suite au changement de mandature, la commune ne souhaitant plus installer sa Mairie et ayant abandonné le projet de création d'une salle communale sur ce site, a décidé de revendre sur le marché libre, le château, son parc et son annexe.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 11/12/2015, a alors validé la rétrocession totale de cette propriété (délibération n° 16).

Par la suite, plusieurs acheteurs potentiels se sont présentés sans donner suite. La commune n'étant pas en capacité financière de faire face au rachat de la propriété, la rétrocession n'a donc pas été mise en œuvre.

Par courrier en date du 18 octobre 2016, M. le Maire d'Ustaritz nous a informé avoir signé avec un acquéreur potentiel un avant contrat portant sur la vente de cette propriété et sollicite de l'EPFL Pays Basque la mise en œuvre de la rétrocession.

Nous nous sommes alors rapprochés du notaire en charge de la vente, Maître Iban DE REZOLA (notaire à CAMBO-LES-BAINS - 64250), afin de signer l'acte de rétrocession d'ici le mois de janvier 2017.

Une information sur la mise en œuvre de cette rétrocession a été présentée au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 04 novembre 2016.

L'acquéreur de la commune n'ayant pas l'accord de financement de sa banque, une seconde information sur la difficulté de mise en œuvre de la rétrocession a été présentée au Conseil d'Administration du 17/02/2017.

Par courriel en date du 17 mars 2017 la Commune d'USTARITZ nous a informés que son acheteur était en capacité de signer l'acquisition du château.

Pour rappel,

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 1.720.092,79 € hors frais d'acte (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Valeur vénale du bien = 1.700.000,00 €
- Remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL= 20.092,79 €
- **Montant total de la rétrocession : 1.720.092,79 €**

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

La commune sollicite de l'EPFL Pays Basque, un règlement du montant susmentionné en deux fois :

- ***Un premier règlement à la signature de l'acte authentique pour un montant de 1.300.000,00 € ;***
- ***Un second règlement au dernier trimestre 2017 correspondant au solde de rétrocession à savoir, la somme de 420.092,79 €.***

M. MAILLET commente le rapport.

M. HIRIGOYEN exprime sa satisfaction de voir ce dossier s'achever.

Mme GALLOIS intervient alors pour rappeler que la nouvelle équipe municipale n'a jamais souscrit au projet de l'ancienne équipe qui était d'installer la mairie au château Haltya.

M. LAFLAQUIERE regrette qu'un projet porté par l'EPFL devienne un projet totalement privé.

M. HIRIGOYEN regrette, pour sa part, que la nouvelle orientation n'ait pas pu s'inscrire dans le cadre opérationnel de l'EPFL. Il précise que le nouveau règlement d'intervention ne permettra plus ce genre de dossier et que l'EPFL ne pourra intervenir que dans le cadre d'opérations publiques.

Le Président propose de prendre note de cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'autoriser la Commune d'Ustaritz à régler le montant total de rétrocession en deux fois aux conditions suivantes :**
 - *Un premier règlement à la signature de l'acte authentique pour un montant de 1.300.000,00 € ;*
 - *Un second règlement au dernier trimestre 2017 correspondant au solde de rétrocession à savoir, la somme de 420.092,79 €.*

* * * *

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h45.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 02 JUIN 2017 à 09H00