

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 JUILLET 2017

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix sept

Et le sept juillet à dix heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la Tour de Bordagain à Ciboure, sur la convocation de son Président.

Président : M. Roland HIRIGOYEN

Présents :

- Titulaires : MM. HIRIGOYEN, BIDEGARAY, PONS, BUSSIRON, ARRABIT, POULOU, ECHEBEST, MANDAGARAN, LABORDE-LAVIGNETTE, LAFLAQUIERE, BERARD, ARCOUET, GONZALEZ, IDIART, IRIART, IRIGOIN, ECHEVERRIA, CARPENTIER et MME DUBARBIER-GOROSTIDI.
- Suppléant : M. CLAVERIE

Excusés :

- Titulaires : MM., GASTAMBIDE, LARRAMENDY, ITHURRALDE, LAFITE, JOCOU, et MMES LEICIAGUECAHAR, DERVILLE.
- Suppléants : MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, BACHO, NOUSBAUM, GUILLEMOTONIA, DAGORRET, DONAPETRY et MMES GALLOIS, PARGADE, DUTOYA.

Présents 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.

Excusés non votants : M. ARRETS et MMES PHILLIPS, IHIDOPE.

M. PONS a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 02 juin 2017

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 02 juin 2017 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2.1/ Marché d'étude de préfiguration d'un Office Foncier Solidaire

Par délibération n°07 du 7 Avril 2017, le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé Mr le Directeur à engager la consultation préalable à la désignation d'un prestataire chargé de réaliser l'étude de préfiguration d'un Office Foncier Solidaire.

Pour rappel, 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 pour **constituer un parc en accession sociale véritablement et durablement maîtrisé**.

L'**opérateur public** devra quant à lui procéder à la construction (ou réhabilitation) des logements et commercialiser la partie bâtie 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 devra diviser le bail initial en autant de baux que de lots commercialisés et devra également ériger un règlement de copropriété.

De son côté l'OFS reste définitivement propriétaire de la partie non bâtie.

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. **A chaque mutation, le bail réel solidaire se recharge pour une durée de 99 ans.**

L'OFS 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'**EPFL Pays Basque** se propose de développer une activité favorisant l'accession 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.

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

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 sera également missionné pour obtenir l'agrément nécessaire auprès du Préfet de Région.

A l'issue d'une consultation menée dans le cadre d'une procédure adaptée (Article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016), la CAPA de l'EPFL Pays Basque réunie le 23 Juin 2017 a procédé à l'analyse des candidatures et a établi le classement suivant :

CLASSEMENT CANDIDATS	NOTE PROPOSEE	COUT ETUDE H.T	COMMENTAIRES
1 : ESPACITES	90	53.967 €	
2 : EGIS	80	83.200 €	
3 : IMOKA	75	73.900 €	
4 : ASEA	70	39.600 €	

M. FIEUX commente le rapport.

La CAPA propose donc au Conseil d'administration de désigner le bureau d'études ESPACITES en tant qu'attributaire du Marché d'étude de préfiguration d'un Office Foncier Solidaire et d'autoriser Mr le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à sa finalisation et à signer les marchés afférents.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'attribuer le Marché d'étude de préfiguration d'un Office Foncier Solidaire au bureau d'études ESPACITES.**
- **D'autoriser Mr le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à sa finalisation et à signer les marchés afférents.**

* * * *

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 **94 demandes d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Préemption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'adjudication ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **33.544.532,10 €**.

M. MOCORREA commente le rapport.

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

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

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

* * * *

5.1/ Demande d'intervention : BEHASQUE LAPISTE – Opération Centre Bourg

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BEHASQUE LAPISTE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble de biens bâtis et non bâtis situés au cœur du centre bourg et devant participer au projet global de redynamisation de ce dernier.

En effet, la commune, après avoir sollicité en 2015 le Préfet des Pyrénées Atlantiques pour la mise en œuvre d'une ZAD à l'échelle du Centre Bourg, a engagé en 2016 une étude d'aménagement visant à valoriser les différents espaces permettant de conforter sa centralité. Cette étude servira par ailleurs de support au futur PLU.

Conscient de l'intérêt que représentent certaines opportunités foncières, tant en termes de logements, d'équipements publics ou de services, la commune a décidé de solliciter 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 des durées de 4 ans, 6 ans et 12 ans selon les biens et leurs affectations.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Nature du bien	Surface cadastrale	Surface à acquérir	Zonage	Durée de portage
Rue de l'église	ZB 177	Non bâti	87749m2	600 m2 environ	Carte communale	4 ans
Rue de l'église	ZB 172	Non bâti	30421 m2		Carte communale	4 ans
Rue de l'église	ZH 296	bâti	1974 m2	1974 m2	Carte communale	6 ans
Etcheverria	ZH 297	Non bâti	5572 m2	5572 m2	Non constructible	6 ans
Rue de l'église	ZH 38	Non bâti	2660 m2	2660 m2	Carte communale	12 ans

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.

M. BELLEAU complète la présentation en détaillant les objectifs du plan de référence du bourg réalisé par la commune grâce auquel les élus ont pu hiérarchiser les actions foncières à engager.

M. BERARD revient sur l'exemplarité de la démarche engagée par la commune de BEHASQUE-LAPISTE qui pourra servir d'exemple à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale tant elle a su croisé toutes les problématiques de l'aménagement urbain.

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 BEHASQUE LAPISTE.**
- **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 : ARHANSUS – Maison Solaquia – rectification parcelles

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°9 du 07/04/2017 l'EPFL Pays Basque a validé le principe d'intervention sollicité par La commune d'ARHANSUS 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 en effet proposer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

A la parcelle initiale, ayant fait l'objet de la délibération n°9 du 7 Avril 2017, il convient d'ajouter une nouvelle parcelle créée par division foncière et permettant de porter l'emprise foncière totale du projet à 2000 m².

La commune sollicite donc l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable de l'ensemble foncier 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 A 1041	655 m ² 1345 m ²	RNU

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.

Le Président propose d'annuler la délibération n°9 du 7/04/2017, visée en contrôle de légalité le 10/04/2017, et de délibérer sur cette nouvelle 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.**

* * * *

5.3/ Demande d'intervention : AICIRITS – Hangar Centre Bourg – rectification parcelles

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 02/06/2017 l'EPFL Pays Basque a validé le principe d'intervention sollicité par la commune d'AICIRITS CAMOU SUHAST pour acquérir par voie amiable, un ensemble foncier constitué de 5 parcelles dont 4 occupées par un Hangar en l'état d'abandon.

La commune sollicite l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable des biens mentionnés ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée de 6 ans. La liste de ces biens vient compléter la délibération initiale qui comportait une erreur de surface

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

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Goxoki	AA 83	180 m2	Carte communale
Goxoki	AA 140	620 m2	Carte communale
Goxoki	AA 150	312 m2	Carte communale
Goxoki	AA 151	166 m2	Carte communale
Goxoki	AA 154	1027 m2	Carte communale

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

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose d'annuler la délibération n°9 du 02/06/2017 et de délibérer sur cette nouvelle demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune d'AICIRITS CAMOU SUHAST.**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

* * * *

5.4/ Demande d'intervention : BAYONNE – 3 et 5 rue Sainte Catherine – Local commercial

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un local commercial vacant situé dans la rue Sainte Catherine.

Le schéma directeur pour le développement commercial et artisanal du centre-ville de Bayonne approuvé par le Conseil municipal en date du 19 juillet 2016, prévoit dans son axe sur l'optimisation de l'offre commerciale et artisanale, d'agir sur l'immobilier existant et disponible.

L'action n° 26 du schéma directeur prévoit de «définir et mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières commerciales sur un secteur de projets du quartier de Saint-Esprit et d'envisager ponctuellement le remembrement des cellules et la réaffectation d'activité». Cette intervention foncière sur Saint-Esprit participera à la revitalisation du secteur Maubec-Citadelle retenu par l'Etat au titre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Il s'agit d'intervenir plus spécifiquement sur la rue Sainte-Catherine par un renforcement des activités commerciales, artisanales et/ou de services, comme cela a été également souligné dans le cadre de la démarche « Portrait de Quartier » de Saint-Esprit. Aussi, la Ville de Bayonne a privilégié une intervention publique à l'entrée ouest de cette artère, dans le prolongement des aménagements urbains prévus entre le parvis de la gare et la place de la République, au titre du pôle d'échange multimodal et de l'arrivée du tram'bus.

Ainsi, dans le cadre de sa veille sur les locaux disponibles à court et moyen terme, la Ville a été informée de la liquidation judiciaire d'un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble du 5 rue Sainte Catherine, constituant le lot n°1 de la copropriété correspondante, préalablement occupé par le commerce « le Vip's ». En parallèle, la Ville flèche également une intervention sur le bâtiment riverain du 3 rue Sainte Catherine dans lequel le rez-de-chaussée commercial est également vacant (*ancien restaurant Agadir*). Eu égard à la possibilité d'acquérir ces locaux, la Ville sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder à leur négociation et acquisition suivies de leur portage foncier sur une durée de 4 ans.

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Surface
BI n°83	5 rue Sainte Catherine	Rez-de-chaussée commercial	90 m ²
BI n°83	5 rue Sainte Catherine	Fonds de commerce	-
BI n°82	3 rue Sainte Catherine	Rez-de-chaussée commercial et locaux dépendants	-

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

M. MOCORREA commente le rapport.

Mme HARISTOY (*mairie de BAYONNE – Service Urbanisme*) apporte des compléments d'information.

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 BAYONNE.**
- **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.**

* * * *

6.1.1/ Intervention par préemption : AHETZE – Dossier BELHARDIA – Prop. Mme BOUSTOURRE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'Intention d'Aliéner présentée en Mairie d'AHETZE le 12 avril 2017 par Maître Julien ETCHEVERS, Notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, représentant Madame Christine BOUSTOURRE née BELASCAIN (propriétaire) et concernant la vente d'un ensemble de parcelles non bâties, libres de toute occupation, cadastrées section AE n^{os} 236, 453 et 454 et sises à AHETZE (64210) – chemin Arrakotenea, lieu-dit Belhardia, d'une surface cadastrale totale de 7.414 m², moyennant le prix de 525.000,00 €, plus les frais d'acte.

La commune d'AHETZE, membre de l'EPFL Pays-Basque, a sollicité de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque en date du 05 mai 2017, la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFL en vue de l'acquisition des parcelles AE n°236, n°453 et 454.

Par arrêté n°2017-10-P du 08 juin 2017 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 08 juin 2017, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a décidé de d'exercer son droit de préemption urbain sur 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 009 V 0307 du 18 mai 2017, le prix de 470.000,00 euros.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 09 juin 2017 tant :

- aux propriétaires,
- au mandataire du vendeur (Maître Julien ETCHEVERS, notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE),
- A l'acquéreur évincé, la SAS EKADE.

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°2017-10-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 sera 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 de :

- **prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-10-P ;**
- **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 ;**
- **demande à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.**

* * * *

6.1.2/ Intervention par préemption : AHETZE – Dossier ZAD du Centre Bourg – Prop. Cts HERRADOR

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie d'AHETZE le 26 avril 2017 par Maître Karine PONLOT, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ, représentant les Consorts HERRADOR (*propriétaires*) informait la collectivité de la vente d'un terrain à bâtir, libre de toute occupation, cadastré section AD n°442 sise à AHETZE (64210) – chemin Ostalapea, lieu-dit La Place, d'une surface cadastrale totale de 3.399 m², moyennant le prix de 650.000,00 €, plus les frais d'acte.

La commune d'AHETZE, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité notre établissement en date du 18 mai 2017 par arrêté de M. le Maire pour intervenir par voie de préemption ZAD en vue de l'acquisition de la dite parcelle.

Celle-ci est située au sein de la Zone d'Aménagement Différé du centre bourg créée par arrêté préfectoral en date du 12 juin 2013. Depuis l'année 2015, elle faisait l'objet de plusieurs négociations concurrentielles engagées par des opérateurs privés. Moyennant une offre de 650.000 € pour son acquisition, la société « Alternative Foncière » a fini par trouver un accord avec la propriétaire, accord matérialisé par un protocole décrit ci-après et signé en date du 21 juillet 2016.

En date du 25 juillet 2016, Mme ALDALURRA, alors seule propriétaire du terrain, a procédé à l'aménagement du régime matrimonial en apportant à la communauté HERRADOR/ALDALURRA la parcelle cadastrée AD n°442 pour une valeur déclarée de 650.000,00 €. Valeur correspondant à l'offre de la société « Alternative Foncière ». Il convient également de préciser qu'en date du 24 novembre 2016, les époux HERRADOR/ALDALURRA ont ensuite procédé à une donation partielle à leurs deux fils soit 400/650^{ème} pour une valeur de 400.000,00 €.

Le 30 janvier 2017, la société Alternative Foncière a déposé une demande de permis de construire portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 33 logements (*dont 10 logements sociaux de type PLS ou accession sociale*) et 4 commerces pour une surface plancher totale de 2.632 m². Il est précisé que la commune n'a pas usé du sursis à statuer sur cette demande. Par arrêté de M. le Maire, cette demande d'autorisation d'urbanisme a été refusée en date du 18 avril 2017 pour des motifs liés à la hauteur des constructions, aux conditions de desserte du terrain et au nombre insuffisant des places de stationnement.

Suite à ce refus, une Déclaration d'Intention d'Aliéner a été déposée en mairie en date du 26 avril 2017. Par arrêté pris en date du 18 mai 2017, M. le Maire a délégué l'exercice du droit de préemption ZAD à l'EPFL Pays Basque afin qu'il l'exerce à l'occasion de cette DIA.

L'instruction de ce dossier a généré une double demande de pièces complémentaires en date du 07 juin 2017 et du 14 juin 2017. Par courrier reçu en date du 19 juin 2017, Maître Karine PONLOT nous transmettait le protocole d'accord signé entre Mme Anne Marie ALDALURRA épouse de M. Pierre Henri HERRADOR, et la société Alternative foncière représentée par M. Alain PEERSMAN-CHERIGIE. Maître Karine PONLOT précise dans son courrier daté du 16 juin 2017 qu'aucun compromis ou promesse de vente n'a été régularisé entre les parties. En substance, le protocole d'accord stipule les éléments suivants :

- *la réalisation du programme prévisionnel de construction comporte une superficie minimale de 2.460 m² environ de surface plancher,*
- *la surface affectée au logement social de type PLS ou accession sociale à la propriété, ne devra pas être supérieure à 20% de la surface plancher totale de l'opération,*
- *si le permis de construire sollicité n'autorisait pas la réalisation des constructions dans les conditions et proportions prévues, les accords intervenus entre les soussignés feraient l'objet d'une nouvelle discussion en vue d'établir un nouvel accord,*

- *les parties conviennent que le protocole pourra être suivi soit d'une promesse unilatérale de vente d'une durée expirant au plus tard le 30 mars 2017 soit de la régularisation directe de l'acte de vente dès lors que les conditions suspensives stipulées dans l'article 6. du protocole auront été levées,*
- *si les parties ne conviennent pas de régulariser une promesse de vente, alors l'acte authentique devra intervenir au plus tard le 30 mars 2017 dès lors que les conditions suspensives prévues à l'article 6. du protocole d'accord auront été levées,*
- *Les principales conditions suspensives prévues pour être intégrées dans la promesse unilatérale de vente sont les suivantes :*
 - o *obtention du permis de construire avant le 30 mars 2017,*
 - o *absence de participation financière en sus des taxes liées à la délivrance du permis de construire de type PVR ou PUP notamment.*
- *Il est précisé qu'en cas d'accord entre les parties de ne pas régulariser de promesse de vente, la signature de l'acte authentique devra intervenir au plus tard dans les 15 jours de la délivrance du permis de construire moyennant le respect des conditions suspensives listées dans l'article 6. du protocole d'accord,*
- *le protocole d'accord signé entre Mme Anne Marie ALDALURRA et la Société Alternative Foncière en date du 21 juillet 2016 est valable jusqu'au 30 mars 2017.*

Toujours dans le cadre de l'instruction de ce dossier, les services des domaines ont été sollicités conformément à l'article R 214-4-1 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la commune d'AHETZE poursuit actuellement la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme dont l'arrêt du projet est prévu en septembre 2017 en vue d'une approbation en avril 2018. A travers cette révision, la commune a décidé de réduire les capacités de construction dans certains secteurs. Pour le terrain concerné par la présente DIA, la densité de construction ne pourra pas excéder 50 logements à l'hectare ramenant ainsi le potentiel maximum de logements sur ce terrain à environ 17 logements. Ce changement de règle diviserait ainsi par plus de deux la surface plancher envisagée par le promoteur « Alternative foncière ». Il est important de signaler que cette baisse de densité est accompagnée d'une augmentation de l'obligation de production de logements sociaux. Ainsi, le nombre de logements aidés dans ce secteur devra correspondre à 50% du nombre de logements de l'opération dont 30% en logements locatifs.

Enfin, en date du 15 juin 2017 la commune a reçu un recours gracieux envoyé par Maître DELHAES du cabinet « Etche Avocats » à Bayonne, à l'encontre de l'arrêté portant refus du permis de construire déposé par la société « Alternative Foncière ». Ce recours est en cours d'instruction par les services de la commune d'Ahetze.

Au vu de ces éléments de contexte, la commune d'AHETZE a décidé de renoncer à la préemption citée en objet. Il vous est aujourd'hui proposé d'acter la décision communale de ne pas poursuivre la procédure de préemption.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **acter la décision communale de ne pas poursuivre la procédure de préemption.**

* * * *

6.1.3/ Intervention par préemption : BAYONNE PNRQAD Ilot 12 – 20 rue V. Hugo (lot 7)

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 44 rue Victor Hugo, situé dans le périmètre de l'ilot 12.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 mai 2017 reçue en mairie de BAYONNE le 05 mai 2017, l'office notarial PINATEL, LAFONT & MESTRESSAT (Société de Notaires à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, Monsieur et Madame CHABAGNO, de vendre un local à usage de logement, d'une surface habitable déclarée de 38,62 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant le lot n°7 (et les 126/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, sur terrain propre, situé 20 rue Victor Hugo à BAYONNE, cadastré section BY numéro 68, d'une emprise cadastrale de 98 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 118.000,00 € (Cent Dix-Huit Mille Euros) compris une commission d'agence de 8.000,00 € TTC (Huit Mille Euros Toutes Taxes Comprises), la vente ayant été consentie avec l'intervention d'un intermédiaire.

Par arrêté en date du 15 juin 2017, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque délègue à l'EPFL Pays-Basque le droit de préemption urbain renforcé pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 19 juin 2017 aux propriétaires et à l'Office Notarial 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 19 juin 2017 aux propriétaires et à l'Office Notarial 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 courriel du 20 juin 2017, le notaire des propriétaires nous transmettait l'ensemble des pièces demandées, hormis celle relative au diagnostic global de l'immeuble qui n'a jamais été établi.

Par courriel reçu le 26 juin 2017, le mandataire des propriétaires nous informait que ses clients acceptaient la visite.

Cette visite a été réalisée le 03 juillet 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°2017-11-P du 05 juillet 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 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 0414 du 04 juillet 2017, le prix de 98.000,00 €, montant de la commission d'agence compris sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat.

Ledit arrêté a été signifié par LRAR le 06 juillet 2017 tant :

- aux propriétaires (Mr et Mme Francis CHABAGNO) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Mr Antton DUFAU) ;
- au notaire chargé de la vente (Me Jean-Marie PINATEL).

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 les propriétaires 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°2017-11-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 de :

- **prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-11-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.**

* * * *

6.1.4/ Intervention par préemption : BAYONNE PNRQAD Ilot 12 – 44 rue V. Hugo (lot 1) - Renonciation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- avoir reçu une déclaration d'intention d'aliéner 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. Moyennant le prix de 350.000,00 € comprenant 24.000,00 € TTC de frais d'agence ;
- avoir transmis ladite DIA pour avis aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme ;
- que Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, dès réception de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionné (avis n°2017-102 V 0147 du 17 mars 2017) et à la vue dudit avis, avait exercé son droit de préemption en révision de prix, soit la valeur de 145.000,00 € auquel s'ajoute la commission d'agence de 20.000,00 € TTC, par arrêté n°2017-07-P du 04 avril 2017 transmis aux services du contrôle de légalité de Bayonne le même jour ;
- que ledit arrêté a été notifié en date du 05 avril 2017 par lettre recommandée avec accusé de réception :
 - o à la propriétaire (SCI SUBGI) ;
 - o au mandataire du vendeur (Maître Pierre SARRAILH, notaire à BAYONNE) ;
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Sté IMMORENTE 2 – EVRY 91).

Par délibération n°16 du conseil d'administration du 07 avril 2017, vous décidez :

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

Par courrier LRAR en date du 01 juin 2017, reçu par nous le 06 juin 2017, la propriétaire du bien vendu, informait l'EPFL Pays-Basque, préempteur, qu'elle refusait le prix proposé et renonçait à la vente dans les conditions notifiées par la DIA, comme il lui en est possible par application de l'art. R. 213-10-c) du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la Ville de BAYONNE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de BAYONNE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

6.2.1/ Intervention par expropriation : BAYONNE PNRQAD Ilot 12 – approbation d'enquêtes conjointes

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre de l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation.

Depuis, de nombreuses acquisitions ont été réalisées et notamment :

- imm. cadastré BY 68 (lot 8) : acte du 03/07/2014 – Réf. publication : 2014P5738
- imm. cadastré BY 68 (lots 9 et 10) : acte du 23/09/2016 – Réf. publication : 2016P8671
- imm. cadastré BY 67 (lot 11) : acte du 30/10/2014 – Réf. publication : 2014P9159
- imm. cadastré BY 67 (lot 7) : acte du 13/09/2016 – Réf. publication : 2016P9199
- imm. cadastré BY 66 (lot 20, 22, 30 à 33) : acte du 24/03/2014 – Réf. publication : 2014P2987
- imm. cadastré BY 66 (lot 27) : acte du 11/09/2014 – Réf. publication : 2014P7443
- imm. cadastré BY 66 (lot 19, 28 et 29) : acte du 13/09/2016 – Réf. publication : 2016P9081
- imm. cadastré BY 65 : acte du 16/04/2015 – Réf. publication : 2015P3540
- imm. cadastré BY 64 (lot 12) : acte du 04/09/2015 – Réf. publication : 2015P6966
- imm. cadastré BY 64 (lot 15) : acte du 01/10/2015 – Réf. publication : 2015P8508
- imm. cadastré BY 64 (lot 8) : acte du 23/11/2015 – Réf. publication : 2015P9631
- imm. cadastré BY 64 (lot 10) : acte du 21/12/2015 – Réf. publication : 2015P0571

D'autres biens sont promis à la vente à l'EPFL Pays-Basque et les réitérations de vente par acte authentique sont en cours.

Enfin, plusieurs tentatives d'acquisition (tant par voie amiable que par voie de préemption) se sont avérées infructueuses.

Or, les délais courent et l'acquisition de l'intégralité des emprises est nécessaire et préalable à la finalisation des études programmatiques et au lancement des travaux qui, pour rappel, ont entre autre pour objectif :

- la sécurisation des immeubles (notamment au regard du risque incendie),
- l'accessibilité des personnes handicapées (installation d'un ascenseur),
- la mise aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements.

Nous avons donc décidé, en accord avec la Ville de BAYONNE pour qui nous intervenons, de procéder aux acquisitions des derniers biens par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique et donc préalablement, de réaliser les phases administratives de la procédure à savoir :

- faire déclarer d'utilité publique les acquisitions des immeubles et terrains nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;
- faire déclarer cessible les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE.

Les services ont donc constitué un dossier d'enquêtes conjointes composé :

- d'un dossier d'enquête préalable à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation comprenant :
 - o 1°/ Une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique de l'opération ;
 - o 2°/ Le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;

- 3°/ Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
- 4°/ L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. Précision faite que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a été fixée à 3.440.000,00 € toutes indemnités incluses (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de emploi), selon avis des Domaines n°2017 – 102 V 0437 du 05 juil. 2017 ;
- d'un dossier d'enquête parcellaire comprenant :
 - une notice explicative simplifiée ;
 - un plan parcellaire ;
 - un état parcellaire.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;
 - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, 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.

M. FAUT commente le rapport.

Mme HARISTOY (*mairie de BAYONNE – Service Urbanisme*) détaille les enjeux de la démarche PNRQAD et ses modalités conventionnelles notamment liées au financement des opérations qui seront engagées par les opérateurs sociaux.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;**
 - **à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;**
- **plus généralement, 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.**

* * * *

6.2.2/ Intervention par expropriation : BAYONNE PNRQAD Ilot 45 – approbation d'enquêtes conjointes

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 11 juil. 2014, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre de l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation.

Depuis, de nombreuses acquisitions ont été réalisées et notamment :

- imm. cadastré BZ 20 : acte du 04/05/2017 – Réf. publication : en cours
- imm. cadastré BZ 21 (lot 1) : acte du 17/06/2016 – Réf. publication : 2016P5684 ;
- imm. cadastré BZ 21 (lot 6) : acte du 09/09/2015 – Réf. publication : 2015P7813 ;
- imm. cadastré BZ 21 (lot 7) : acte du 29/09/2015 – Réf. publication : 2015P8516 ;
- imm. cadastré BZ 21 (lot 8) : acte du 16/06/2016 – Réf. publication : 2016P6356 ;
- imm. cadastré BZ 21 (lot 9) : acte du 20/07/2016 – Réf. publication : 2016P6998 ;
- imm. cadastré BZ 7 : acte du 21/12/2016 – Réf. publication : 2017P0460.

Enfin, plusieurs tentatives d'acquisition (tant par voie amiable que par voie de préemption) se sont avérées infructueuses.

Or, les délais courent et l'acquisition de l'intégralité des emprises est nécessaire et préalable à la finalisation des études programmatiques et au lancement des travaux qui, pour rappel, ont entre autre pour objectif :

- la sécurisation des immeubles (notamment au regard du risque incendie),
- l'accessibilité des personnes handicapées (installation d'un ascenseur),
- la mise aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements.

Nous avons donc décidé, en accord avec la Ville de BAYONNE pour qui nous intervenons, de procéder aux acquisitions des derniers biens par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique et donc préalablement, de réaliser les phases administratives de la procédure à savoir :

- faire déclarer d'utilité publique les acquisitions des immeubles et terrains nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;
- faire déclarer cessible les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE.

Les services ont donc constitué un dossier d'enquêtes conjointes composé :

- d'un dossier d'enquête préalable à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation comprenant :
 - o 1°/ Une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique de l'opération ;
 - o 2°/ Le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
 - o 3°/ Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
 - o 4°/ L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. Précision faite que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a été fixée à 3.010.000,00 € toutes indemnités incluses (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de emploi), selon avis des Domaines n°2017 – 102 V 0436 du 05 juil. 2017 ;
- d'un dossier d'enquête parcellaire comprenant :
 - o une notice explicative simplifiée ;
 - o un plan parcellaire ;

- un état parcellaire.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;
 - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, 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.

M. FAUT commente le rapport.

Mme HARISTOY (*mairie de BAYONNE – Service Urbanisme*) détaille les enjeux de la démarche PNRQAD et ses modalités conventionnelles notamment liées au financement des opérations qui seront engagées par les opérateurs sociaux.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;**
 - **à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;**
- **plus généralement, 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.**

* * * *

7.1/ Décision d'acquisition : ARHANSUS – Maison Solaquia

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de nos séances des 7 avr. et 7 juil. 2017, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune d'ARHANSUS membre de notre EPFL, pour acquérir par voie amiable, un ensemble bâti situé à l'entrée de la commune.

Les négociations, préalablement menées par la commune, avaient abouti à un accord amiable avec les propriétaires, qu'ils ont concrétisé par le consentement, à l'EPFL Pays-Basque, d'une promesse de vente signée en date du 23 juin 2017 et enregistrée en date du 29 juin 2017 (bordereau n°2017/622 Case n°8).

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. Harguindeguy Loustalot	ITHURBIDIA	Sol	A 161	655	155.000,00 €
	ITHURBIDIA	Sol	A 1041	1.345	

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

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

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

Maison d'habitation composée :

- au rez-de-chaussée : un salon, un séjour avec coin cuisine, un garage, une salle d'eau avec WC
- au 1^{er} étage : Une mezzanine, avec salle de bain et WC, un dégagement, 4 chambres, combles et greniers
- au 2^{ème} étage : des combles et greniers.

Le tout sur un terrain clos avec abri de jardin.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune d'ARHANSUS de mettre en œuvre son projet de création de logements locatifs à loyers maîtrisés, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

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

- sur une période de **6 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Le Conseil d'Administration DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune d'ARHANSUS, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 6 (six) années avec un remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.2/ Décision d'acquisition : GABAT – Secteur « Centre Bourg – Maison Ertorania »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 17 février 2017 et par délibération n°04, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de GABAT, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, un immeuble bâti situé au cœur du centre bourg de la commune.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec la SCI MJB représentée par Mr BISCAYART, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 08 juin 2017 et enregistrée en date du 12 juin 2017 (bordereau n°2017/554 Case n°10).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
SCI MJB	Elissa Ondoa	Sol	ZH n°23	850	150.000,00 €

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune de GABAT de développer un projet mixte d'initiative publique. Bâti historique de la commune construit en 1664, il est composée de 5 appartements dont un seul est actuellement loué (bail de 3 ans renouvelé fin 2015) et d'une grande salle commune en rez-de-chaussée.

Outre la réhabilitation d'une partie de la maison en logements communaux, la commune réfléchit également à l'implantation d'une salle de restauration ou plus largement d'un équipement public de type salles associatives, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque.

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

- sur une période de **6 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 GABAT, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 6 (six) années avec un remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.3/ Décision d'acquisition : CIBOURE – ZAD de l'ENCAN Ilot 3 – Mme LEIZAGOYEN

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°04 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 juin 2017 et enregistrée en date du 03 juillet 2017 (bordereau n°2017/630 Case n°8). Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Mme LEIZAGOYEN	20 rue F. Turnaco	Sol	AL 319	254	185.000,00 €

Lot 04 : au 1^{er} étage, un appartement composé de couloir, cuisine, WC, 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 logement de type T3, traversant, composé d'une entrée ouverte sur séjour (à gauche) et cuisine (à droite), deux chambres, SDD comprenant WC et débarras. Cet appartement est situé au 1^{er} étage de la copropriété dite Cité Elissalt – Bâtiment A. L'ensemble est en bon état et occupé par la propriétaire à titre de résidence principale.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017-189 V 0420 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier. 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 (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 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 :**
 - **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.4/ Décision d'acquisition : CAPB – BOUCAU Ilot Biremont 1 : 11 rue Paul Biremont – Indem. FC

L'Agglomération Côte Basque Adour adhérente de notre EPFL Pays-Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir à l'amiable, un immeuble comprenant des locaux à usage professionnel et de logement, situé au 11 rue Paul Biremont à BOUCAU, cadastré section AO n°172 d'une emprise foncière totale de 219m².

Suite à la promesse de vente consentie par les propriétaires (Consorts SOETAERT) le 04 juin 2012 et enregistrée le 08 juin 2012 (Bordereau n°2012/920 Case n°19) moyennant le prix de 210.000,00 €, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque, dans sa séance du 12 sept. 2012, a décidé de l'acquisition. L'acte authentique réitérant la vente a été signé le 28 fév. 2013 par devant Jean-Marie PINATEL (Notaire à BAYONNE).

Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé, pour le local situé au RDC, par Mme Marie-Thérèse CARDONA épouse CASAGRANDE (artisan coiffeur), bénéficiaire d'un bail commercial signé par devant Me Xavier ROBIN LATOUR le 12 nov. 2007 et ayant pris effet le 01 nov. 2007 pour une durée de 9 ans, et renouvelé par tacite reconduction. L'EPFL Pays-Basque s'étant substitué au bailleur, il doit, pour répondre à la commande passée par l'Agglomération Côte Basque Adour, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays-Basque (bailleur) et Mme Marie-Thérèse CARDONA épouse CASAGRANDE (preneur), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 23 juin 2017 et enregistré le 29 juin 2017 (Bordereau n°2017/622 Case n°7) à la somme globale et forfaitaire de 100.000,00 € représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce. A cette somme, s'ajoute le remboursement par l'EPFL Pays-Basque, directement et en dehors de la comptabilité du notaire, des frais strictement et seulement liés au licenciement du personnel sous contrat au jour de la cessation d'activité, selon les lois et règlements en vigueur et sur présentation des justificatifs (soldes de tous comptes et factures).

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 31 août 2017 à 19h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 30 sept. 2017, exclusivement pour stockage du matériel non vendu et débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature entre les parties d'une convention temporaire d'occupation gratuite, d'une durée non renouvelable de 1 mois.

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

- de l'indemnisation de Mme Marie-Thérèse CARDONA épouse CASAGRANDE pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 11 rue Paul Biremont, selon les modalités détaillées ci-avant ;
- du remboursement des frais et indemnités de licenciements, dues sur justificatifs à produire par le preneur.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui a été signée le 09 sept. 2013, entre l'Agglomération Côte Basque Adour (à laquelle s'est substituée la Communauté d'Agglomération Pays-Basque) et l'EPFL Pays-Basque. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

Le Conseil d'Administration DELIBERE ET DECIDE :

- indemniser Mme Marie-Thérèse CARDONA épouse CASAGRANDE pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 11 rue Paul Biremont à BOUCAU (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;
- procéder au remboursement des frais et indemnités de licenciements, sur présentation de justificatifs ;
- ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité à la convention de portage de l'immeuble dit du 11 rue P. Biremont, qui a été signée entre la Commune de BOUCAU le 03 sept. 2013 et transférée à la Communauté d'Agglomération Pays-Basque et l'EPFL Pays-Basque par avenant n°2 signé le 27 fév. 2015. Le remboursement de cette indemnité sera effectué par annuités constantes sur la durée restante de ladite convention ;
- autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

* * * *

8.1/ Demande de rétrocession : ANGLET SUTAR – Terrains « DUMAI »

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 amiable, sur la commune d'ANGLET d'un tènement non bâti, cadastré section DE n°64 et 208, d'une surface totale de 49.509 m².

Les biens sont situés à proximité du rond-point de MAIGNON, proche du quartier de SUTAR. L'objectif poursuivi par la commune d'ANGLET est de développer sur ce tènement dans le temps et en plusieurs étapes, une offre d'habitat en mixité sociale, des commerces de proximité ainsi que des services publics.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 26/01/2012 par devant Maître CLERISSE (notaire à BAYONNE - 64), au vu de l'évaluation n°2011-0247V0603 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 3.267.594,00 €, frais de notaire en sus.

En date du 10/04/2013, la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage 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 tènement pour le compte de la Commune, pour une durée fixée à 4 années, avec un remboursement du capital à terme.

Suite à l'assujettissement de l'EPFL Pays Basque à la TVA, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 6 décembre 2013, a acté (délibération n°2) le changement de nos modalités d'intervention, avec notamment l'internalisation des frais et des produits liés à la gestion du patrimoine de l'EPFL, ainsi que la baisse généralisée des frais de portage, ces derniers passant de 3 % à 1% HT du Capital Porté et restant dû, un avenant n°1 à la Convention pour portage foncier a été signé par la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque en date du 9 janvier 2014, afin de prendre en compte les modifications des modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque susmentionnées.

Le PADD de la Commune interdisant toute opération d'aménagement sur ce secteur pour plusieurs années. La commune devant engager une révision de son PLU, a sollicité par courrier en date du 5 mars 2015, une modification de la durée de portage, sur une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes.

Par délibération n°15, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, à valider la demande de la commune d'ANGLET, autorisant la modification de la durée de portage susmentionnée.

En date du 10/10/2015, un avenant n°2 à la Convention pour portage foncier a été signé afin de prendre en compte la modification de durée de portage et le mode de remboursement du capital stocké.

Aujourd'hui la commune d'anglet souhaite engager la première tranche d'aménagement de ce secteur, pour ce faire la commune sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée d'une partie de ce foncier.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	SUTAR	Sol	DE n°64p	26.359	1.739.694,00 €
TOTAL				26.359	

Assujettissement à la TVA : le bien vendu étant constitué d'une parcelle acquise par l'EPFL Pays Basque en nature de TNAB. Suite à la modification du PLU de la commune d'ANGLET, la nature fiscale de cette dernière a été modifiée en TAB. La vente de celle-ci sera donc taxée de plein droit sur la totalité du prix, soit un montant de TVA de 351.892,65 €.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 1.759.463,25 € HT hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 1.739.694,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL= 19.769,25 €
- TVA sur la totalité du prix : 351.892,65 €
- **Montant total de la rétrocession : 2.111.355,90 € TTC.**

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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **rétrocéder à la Commune d'Anglet, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

9.1/ BIDART ZAD du Centre – Transfert des Conventions de Portage BIDART / CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement non bâti, sur la commune de Bidart, dans le cadre de la ZAD dite du Centre.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles appartenant à une fratrie, les consorts LAFARGUE, suite à succession, chaque membre ayant reçu une ou plusieurs parcelles de superficie globale équivalente. Ces parcelles sont cadastrées section BI n° 71 à 80 (23.220 m²).

Ces acquisitions ont été réalisées par l'EPFL Pays Basque en date du 05 mars 2010.

En date du 04 mars 2011 la commune de Bidart et l'EPFL Pays Basque ont signés 7 Conventions pour Portage Foncier (une par acquisition), pour un portage sur 4 ans avec un remboursement à terme. Suite à la sollicitation de la commune de Bidart, pour une modification de la durée de portage sur 12 ans avec un remboursement par annuités constantes, les conventions ont fait l'objet d'avenants en date du 16 mai 2013.

Par délibération du 15 juin 2016, l'Agglomération Côte Basque Adour, via la création de la « ZAD du Centre II », en accord avec la commune de Bidart, a acté le fait que cette nouvelle ZAD se substitue et complète celle précédemment mise en place par la commune (ZAD du Centre).

Par délibération en date du 20 juillet 2016, l'Agglomération a accepté le transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement de la ZAD du Centre et a autorisé le transfert des conventions de portage signées entre la commune et l'EPFL Pays Basque.

Les conventions devant faire l'objet d'un avenant sont les suivantes :

Ancien Propriétaire	Commune	Opération	Cadastre	Superficie m ²	Date d'acquisition
C 1 : LAFARGUE Eliane	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 72	3.416	05/03/2010
C 2 : LAFARGUE Jean-Pierre	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 74	3.337	05/03/2010
C 3 : LAFARGUE Christian	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 78, 79 et 80	3.269	05/03/2010
C 4 : LAFARGUE Patrice	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 75	3.320	05/03/2010
C 5 : LAFARGUE Bernard	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 76 et 77	3.283	05/03/2010
C 6 : LAFARGUE Michèle	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 73	3.297	05/03/2010
C 7 : LAFARGUE Robert	BIDART	ZAD DU CENTRE	BO n° 71	3.298	05/03/2010

Il vous est proposé d'approuver le transfert de l'ensemble des conventions pour Portage Foncier susmentionnées à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le transfert de l'ensemble des conventions pour Portage Foncier liant l'EPFL Pays Basque à la commune de Bidart.**

* * * *

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

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 22 SEPTEMBRE 2017 à 09H00