

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 SEPTEMBRE 2017**

# **PROCES VERBAL**

### ***L'an deux mille dix sept***

Et le vingt-neuf septembre à dix heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au siège du Pôle Territorial Nive-Adour à Lahonce sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL.

### **Présents :**

- Titulaires : MM. HIRIGOYEN, BIDEGARAY, BUSSIRON, ARRABIT, POULOU, ETCHEBEST, LAFLAQUIERE, ARCOUET, GONZALEZ, IRIART, GASTAMBIDE, LARRAMENDY et MMES MIALOCQ, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR.
- Suppléant : MM. BACHO, SANSBERRO et MMES THEBAUD, GALLOIS, PARGADE, DUTOYA

### **Excusés :**

- Titulaires : MM. ITHURRALDE, LAFITE, MANDAGARAN, LABORDE-LAVIGNETTE, BERARD, IRIGOIN, CARPENTIER et MME DERVILLE.
- Suppléants : MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, NOUSBAUM, GUILLEMOTONIA, IDIART, CLAVERIE, ELISSALDE, CACHENAUT et MMES LEIZAGOYEN, BERLAN.

### **Absent ayant donné procuration :**

M. PONS a donné procuration à M. BUSSIRON.

### **Présents non votants :**

Mr ARRETS – Directeur du Conseil de Développement du Pays Basque,  
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 :** MM. SAINT-JEAN, PENACQ

M. SANSBERRO a été désigné secrétaire de séance.

## **1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 07 juillet 2017**

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

\* \* \* \*

### **2.1/ Autorisation pour procédure : Marché Vidéos du Plan Communication**

#### **Le constat :**

Depuis plusieurs années l'EPFL Pays Basque développe une politique de communication essentiellement destinée à diffuser une culture foncière auprès des élus du territoire. S'appuyant sur plusieurs supports, cette politique de communication doit toutefois privilégier la diffusion de vidéos qui permettent de faciliter la compréhension de l'action de l'établissement, non seulement par les élus du Pays Basque mais également par le grand public.

#### **Valoriser l'action des collectivités locales :**

Peu relayée par les médias locaux, l'action foncière publique doit être mieux valorisée. A travers son nouveau plan de communication, l'EPFL Pays Basque propose d'illustrer l'investissement des collectivités locales en matière d'aménagement et de politique foncière par la réalisation de films vidéo. Ces films vidéo seront intégrés au futur site web de l'EPFL Pays Basque ainsi qu'au sein d'une chaîne internet dédiée. Ils ont par ailleurs vocation à être présentés lors de réunions publiques, de séminaires et de conseils d'administrations concernant très majoritairement des élus locaux

#### **Lancement d'une consultation :**

Afin de répondre à l'ensemble de ses besoins, l'EPFL Pays Basque a identifié 3 types de vidéos :

- 1- La réalisation de vidéos institutionnelles, d'une durée moyenne de 3 minutes et destinées généralement à présenter l'EPFL (gouvernance, évolution,...) et l'action des collectivités locales**
- 2- La réalisation de vidéos assurant le suivi dans le temps d'opérations emblématiques et mettant en lumière l'apport de l'EPFL tout au long du processus.**
- 3- La réalisation de vidéos événementielles.**

Au-delà de ces vidéos, l'EPFL pourra être amené à solliciter le candidat pour la réalisation de montages particuliers (films d'animations par exemple).

La production de ces 3 types de vidéos demande une importante réactivité de la part des candidats dans la mesure où certains événements par exemple peuvent intervenir rapidement.

Par ailleurs la disponibilité des personnes à interviewer, élus locaux le plus souvent et partenaires de l'EPFL Pays Basque, peut également constituer une contrainte d'organisation et appelle de fortes facultés d'adaptation de la part des candidats.

Compte tenu de la particularité des prestations attendues, il convient d'autoriser le Directeur à lancer une consultation préalable à la désignation de la structure chargée d'accompagner l'EPFL Pays Basque dans la production de vidéos sur une durée de 4 ans.

**M. FIEUX** présente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer afin 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 le Directeur à lancer une consultation préalable à la désignation de la structure chargée d'accompagner l'EPFL Pays Basque dans la production de vidéos sur une durée de 4 ans.**

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé **101 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 **34.134.532,10 €**.

**M. HIRIGOYEN** présente le rapport.

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

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

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

\* \* \* \*

#### **4.1/ Décision d'acquisition : CIBOURE – 28 rue François Turnaco – De Ocamica**

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 les propriétaires du 28 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 08 août 2017 et enregistrée en date du 16 août 2017 (bordereau n°2017/749 Case n°4).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>Cts DE OCAMICA</b>	28 rue F. Turnaco	Sol	AL 325, 365, 367 et 368	174	280.000,00 €

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.

Il s'agit d'un bien à usage de d'habitation individuelle de type maison de ville, d'une surface habitable d'env. 131m<sup>2</sup> et comprenant :

- au RDC : une entrée et couloir, un séjour, 1 cuisine, une SDB avec WC, une buanderie, dégagement et débarras ;
- au R+1 : 4 chambres, une SDD, dégagement et débarras ;
- en extérieur : une courette à l'avant et une autre à l'arrière de la maison.

A la maison d'habitation est accolé un garage.

L'ensemble est en état d'usage et occupé par les propriétaires à titre de résidence principale.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 189 V 0465 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus avec l'intervention d'un agent immobilier dont la rémunération, d'un montant de 17.880,00 € TTC est à la charge des propriétaires.

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

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

**M. FAUT** présente 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 12 (douze) années avec un remboursement par annuités ;**
  - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

#### **4.2/ Décision d'acquisition : LARCEVEAU – Secteur Centre Bourg – De Ocamica**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 07 Avril 2017 et par délibération n°13, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de LARCEVEAU, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble bâti situé au cœur du centre bourg de la commune. Bâtiment composé de 2 niveaux d'une superficie de 136 m<sup>2</sup>, édifié sur une parcelle de 527 m<sup>2</sup> dont : au RDC 52m<sup>2</sup> de locaux commerciaux occupés par le Bureau de Poste, 84 m<sup>2</sup> de logement vacant ainsi réparti : 41 m<sup>2</sup> à l'étage et 43 m<sup>2</sup> en RDC et 28 m<sup>2</sup> de garage.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec la SCI BP représentée par Mme Colette BRIANT, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 31 Août 2017 et enregistrée en date du 05 septembre 2017 (bordereau n°2017/338 Case n°76).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
SCI BP	Eliza	Sol	D n°361 D n°742	22 505	40.000,00 €

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.

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 (le local commercial est loué par bail commercial à La Poste) et en mauvais état, permettrait de résorber une situation peu valorisante pour la commune.

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. PORTIER** présente le rapport.

**M. LARRAMENDY** apporte des précisions sur le projet de la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Le Conseil d'Administration DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune de LARCEVEAU, 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.**

\* \* \* \*



#### 4.3/ Décision d'acquisition : AHETZE – Dossier BELHARDIA – Prop. Mme BOUSTOURRE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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 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 Jean-Christine BOUSTOURRE née BELASCAIN (propriétaire) et concernant la vente d'un ensemble de parcelles non bâties, libres de toute occupation, cadastrées section AE n°s 236, 453 et 454 et sises à AHETZE (64210) – chemin Arrakotenea, lieu-dit Belhardia, d'une surface cadastrale totale de 7 414 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 525.000,00 €, plus les frais d'acte.

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 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 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 :

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

Par délibération n°08 du 07 juil. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque :

- prenait acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-10-P ;
- autorisait 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, donnait 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 ;***
- ***demandait que le dossier vous serez à nouveau dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme.***

Par courrier LRAR du 25 juil. 2017, Me ETCHEVERS (notaire) notifiait à l'EPFL Pays-Basque l'acceptation de la propriétaire sur le prix proposé.

L'immeuble vendu étant un terrain à bâtir (TAB) mais la propriétaire étant non assujettie, 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 pour la commune de AHETZE, cette dernière souhaite faire 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 AHETZE, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** alerte sur la vigilance à avoir quant à la destination du projet. Il faudra bien définir les modalités de portage afin de ne pas avoir une sortie de projet non conforme.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

#### **4.4/ Décision d'acquisition : BAYONNE Secteur Maubec-Citadelle – 34 Pl. de la République (lot 1)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 26/06/2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention de la Ville de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur dit « Maubec-Citadelle ».

L'intervention de l'EPFL porte au titre de la veille foncière, avec des actions foncières ponctuellement plus dynamiques.

Par déclaration d'intention d'aliéner établie le 08 juin 2017 et présentée en Mairie de BAYONNE le 12 juin 2017, Maître François CHALVIGNAC, Notaire à BIARRITZ, informait la collectivité de l'intention de son client, Mr André MORA, de vendre les lots n°4 (et les 10656/100000 des parties communes) et le n°22 (et les 181/100000 des parties communes), à usage de local commercial, d'une surface utile déclarée de 67,21 m<sup>2</sup>, occupés par la SARL REPARER MOBILE, dans un immeuble en copropriété, bâti sur terrain propre cadastré section BI n°75 et sis 34 Place de la République à BAYONNE (64100), d'une surface cadastrale totale de 196 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 70.000,00 € (Soixante Dix Mille Euros) comprenant une commission d'agence de 5.000,00 € TTC (Cinq Mille Euros Toutes Taxes Comprises).

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 02 août 2017 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 02 août 2017 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courriel du 03 août 2017, Mme Carmen GONZALEZ-BATAILLE (agence immobilière FONCIA mandatée par le propriétaire) nous informait que son client acceptait la visite.

Les documents demandés nous ont été adressés par LRAR le 04 août 2017 de Madame Louise LACOMBE, de la SCP de notaires LACAZE-JOLY-CHALVIGNAC et plus précisément :

- la copie du compromis de vente,
- la copie du bail commercial et du renouvellement,
- les diagnostics des parties privatives,
- le diagnostic amiante des parties communes,
- les plans des lots.

La visite ayant été réalisée le 04 août 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°2017-12-P du 17 août 2017 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 18 août 2017, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays-Basque a décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption susmentionné :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2017 - 102 V 0492 du 11 août 2017,
- aux motifs que l'acquisition de cette propriété s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur pour le développement commercial et artisanal du centre-ville de Bayonne approuvé en Conseil Municipal du 19 juillet 2017, et qui prévoit en son action n°26 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'activités ». Cette action 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.

Aussi, la ville de Bayonne a privilégié une intervention publique sur les axes rue Maubec – place de la République – rue Ste Catherine, 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 prochaine du Tram'bus.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 21 août 2017 tant :

- au propriétaire (Mr André MORA),
- au notaire du vendeur (Maître François CHALVIGNAC, notaire à BIARRITZ - 64),
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (société FRASO).

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 17 août 2017.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune du 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 la commune du BAYONNE, 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°2017-12-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°2017-12-P ;**
- **décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

\* \* \* \*

#### **4.5/ Décision d'acquisition : BAYONNE Secteur Maubec Citadelle – 5 rue Ste Catherine (lot 1)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**Par délibération n°6 du 26/06/2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention de la Ville de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur dit « Maubec-Citadelle ».**

L'intervention de l'EPFL porte au titre de la veille foncière, avec des actions foncières ponctuellement plus dynamiques.

A ce jour, l'EPFL Pays-Basque avons déjà acquis de plusieurs lots de copropriété ou immeubles dans cet ilot et plus précisément :

- lots 3 à 29 du 4 rue Maubec (acte du 08/08/2017) ;
- immeuble du 41 rue Maubec (acte du 26/07/2016) ;
- lot 1 du 4 rue Maubec (acte du 14/12/2016) ;
- lots 4 et 22 du 34 Pl. République (acte à venir).

Les négociations ont été poursuivies avec les propriétaires d'autres immeubles ou lot(s) de copropriété et ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire du lot 1 de la copropriété dite du 5 rue Saint-Catherine.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 sept. 2017 et enregistrée en date du 27 sept. 2017 (Réf. : 2017 A 00197).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>Mr ROSNOBLET</b>	5 rue Ste-Catherine	Sol	BI 83	120	80.000,00 €

Lot n°1 : au RDC, un local commercial accessible directement depuis la rue comprenant une salle à manger, un coin cuisine, un WC, une réserve sous escalier et les 209/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 272/1000<sup>ème</sup> des charges du bâtiment A.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 – 64102 V 0159 dûment établie par le service des Domaines.

Il s'agit d'un local commercial situé en façade avant de l'immeuble, au RDC et accessible depuis le rue, à usage de bar-restaurant.

Il est ici précisé que :

- le bien est vendu occupé (bail commercial) ;
- les négociations et accords ont été conclus avec l'intervention d'un agent immobilier (Cabinet AVL Immobilier, sis à BIDART – 18 rond-point de la Rhune [en non Cabinet ICI comme indiqué par erreur dans la promesse de vente]), dont la rémunération à la charge de l'EPFL Pays-Basque, s'élève à la somme de 9.000,00 € TTC (Neuf Mille Euros Toutes Taxes Comprises). Cette commission sera payée par la comptabilité du notaire sur présentation d'une facture établie par l'agence.

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la Ville de Bayonne, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays-Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la Ville de BAYONNE, sera réalisé :

- sur une période de **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 BAYONNE, 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.**

\* \* \* \*

#### **4.6/ Décision d'acquisition : BAYONNE Secteur Maubec Citadelle – 5 rue Ste Catherine : Indem FC**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 26/06/2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention de la Ville de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur dit « Maubec-Citadelle ».

Par délibération précédente de ce jour, l'EPFL Pays-Basque a accepté d'acquérir le lot n°1 de la copropriété dite du 5 rue Ste-Catherine à BAYONNE, local commercial à usage de bar-restaurant, occupé par bail commercial.

Par jugement en date du 17 janvier 2017, le Tribunal de Commerce de BAYONNE a prononcé la liquidation judiciaire simplifiée de l'exploitant du fonds de commerce (Mr Michel AROZTEGUI). Le mandataire liquidateur désigné par le Tribunal est Monsieur Jean-Pierre ABBADIE.

L'EPFL Pays-Basque a émis une offre d'achat à mandataire, en date du 07 août 2017, pour l'acquisition d'un fonds de commerce sis au 5 rue Ste-Catherine à BAYONNE (64100) connu sous l'enseigne le VIP'S d'une surface d'environ 75m<sup>2</sup> ainsi que son matériel et ameublement, l'ensemble hors licence IV dont le liquidateur fera son objet.

Le prix de l'offre a été fixé à 15.000,00 € (Quinze Mille Euros) dont :

- 5.000,00 € pour le corporel ;
- 10.000,00 € pour l'incorporel.

A ce prix s'ajoutent :

- la prise en charge des loyers depuis le mois de mai 2017 jusqu'à réitération de l'acte authentique d'acquisition des murs, loyers payables au propriétaire (Mr ROSNOBLET) ;
- les frais de l'agence immobilière titulaire d'un contrat de mandat de recherche pour un montant de 3.000,00 € HT (sociétés société I.C.I représentée par SADAUNE Gilles, située 3 rue du Château d'eau à ANGLET 64600, immatriculée au RCS de Bayonne sous le n°530.610.450 et la Société AVLIMMO 18 rond-point de la Rhune à BIDART 64240 représentée par Madame TRINCA Brigitte RCS Bayonne : 791.767.924 Bayonne titulaire de la carte T transaction n° 2013 1543 T/G Préfecture des Pyrénées Atlantique 64000 PAU).

La présente délibération ne concernant pas l'acquisition d'un bien immobilier, ni le consentement d'un contrat de location, est dispensée de l'avis préalable des Domaines.

Le débiteur ayant donné son accord le 30 août 2017, le juge commissaire à la liquidation judiciaire de Mr Michel AROZTEGUI a, par ordonnance du 05 sept. 2017, autorisé la vente de gré à gré du fonds de commerce aux prix et conditions ci-dessus exposées.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du fonds de commerce VIP'S situé au RDC du 5 rue Ste-Catherine à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

L'avocat nommé pour la réalisation de l'acte est Me Lydia LECLAIR, avocat à BAYONNE.

Le montant global de ces indemnités d'acquisition du fonds de commerce et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui sera signée, entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays-Basque dès que l'acte d'acquisition de l'immeuble aura été publié. 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 :

- **Acquérir le fonds de commerce de M. Michel AROZTEGUI (enseigne LE VIP'S) exploité dans les locaux du RDC de l'immeuble en copropriété dit du 5 rue Ste Catherine à BAYONNE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **ajouter par voie d'avenant, le montant global de cette acquisition et des frais inhérents, à la convention de portage qui sera signée, entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque dès que l'acte d'acquisition de l'immeuble aura été publié ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

#### **4.7/ Décision d'acquisition : CAPB – BAYONNE Rive Gauche Adour – 7 rue Narbaitz**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte-Basque Adour membre de l'EPFL, a sollicité notre intervention pour procéder aux négociations et à l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption par délégation du droit de préemption ZAD, de parcelles incluses dans le périmètre de projet dit de Rive Gauche Adour à Bayonne, et plus précisément, de l'îlot 3 défini comme secteur d'intervention foncière.

Pour rappel, l'Agglomération :

- conduit des réflexions relative à la requalification du secteur de projet « Rive Gauche Adour » et initie un projet de renouvellement urbain ambitieux, dans la dynamique de l'opération « Marinadour » (ou Tête de Pont), comprenant ;
  - o renforcement de l'offre résidentielle à coût maîtrisé ;
  - o développement d'une offre commerciale et de services de proximité ;
- met en œuvre une politique foncière dynamique sur l'îlot 3 ;

Pour rappels :

- l'EPFL Pays-Basque a déjà acquis de nombreux immeubles et locaux dans cet îlot :
  - imm. cadastré BM 262, 264 et BN 379 : acte du 26/03/2014 – Réf. publication : 2014P3133 ;
  - imm. cadastré BM 213 : acte du 12/12/2016 – Réf. publication : 2016P11718 ;
  - imm. cadastré BM 14 et 208 : acte du 31/07/2014 – Réf. publication : 2014P6874 ;
  - imm. cadastré BM 209 : acte du 30/05/2012 – Réf. publication : 2012P5569 ;
- une procédure d'acquisition par préemption avec fixation judiciaire du prix est toujours pendante dans la Cour de Cassation ;
- l'acquisition des terrains et immeubles compris dans le périmètre de l'îlot 3 du secteur Rive Gauche Adour à BAYONNE a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°16-12 du 20 avr. 2016. Cet arrêté n'a pas fait l'objet de recours en annulation et est aujourd'hui purgé de tous recours.

Parmi les biens compris dans l'îlot 3, figure le bâtiment de la propriété dite du « 7 rue Sauveur Narbaitz ». L'immeuble :

- est élevé sur 1 niveau + mezzanine ;
- a emprise au sol de 367m<sup>2</sup>, avec charpente métallique et couverture en plaque fibrociment ondulée, composé d'une halle unique comprenant :
  - l'atelier de contrôle,
  - une salle d'attente pour visiteurs ;
  - un petit espace d'exposition (voitures anciennes) ;
  - un bureau clos au-dessus duquel a été aménagé un local archive.
- abrite un centre de contrôle technique pour véhicules motorisés, est occupé par un locataire par bail commercial sous seing privé du 01 juillet 2005.
- est situé 7 rue Sauveur Narbaitz à Bayonne, cadastré section BM n°18 d'une surface cadastrale totale de 459 m<sup>2</sup>.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec la SCI CATALAIN qui a consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vente signée le 25/09/2017 et enregistrée en date du 28/09/2017 (Réf. : 2017 A 00196).

Les biens et leur prix sont ainsi définis :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
SCI CATALAIN	7 rue Narbaitz	Sol	BM 18	459	310.000,00 €

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

Le prix ci-dessus fixé s'entend global et forfaitaire, c'est-à-dire toutes indemnités comprises.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 64102 V 0127 dûment établie par le service des Domaines.

Le propriétaire déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le bien vendu est achevé depuis plus de 5 ans ;

en conséquence, la vente ici promise n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les parties déclarent que la présente a été négociée directement entre elles et sans concours d'aucun intermédiaire.

Le portage, sur décision de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, sera réalisé :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions et réserve 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque, 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.**

\* \* \* \*

#### **4.9/ Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD Ilot 45 – 12 Quai Chaho (lot 4)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 11 juil. 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués :

- des 10 et 12 quai Chaho ;
- des 6 et 8 rue Panneau ;
- du 8 rue des Cordeliers.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur l'ensemble qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent indissociables pour la mise en œuvre de travaux nécessaires à :

- 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.

L'EPFL Pays-Basque a déjà acquis de nombreux immeubles et locaux dans cet ilot :

- 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
- imm. cadastré BZ 20 : acte du 14/05/2017 – Réf. publication : en cours

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire d'un lot inclus dans la copropriété dite du 12 Quai Chaho.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 sept. 2017 et enregistrée en date du 06 sept. 2017 (Réf. : 2017 A 00028).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>Mr LOUSTAU</b>	12 Quai Chaho	Sol	BZ 21	125	50.000,00 €

Lot n°4 : au 2<sup>ème</sup> étage avant du bâtiment unique, un studio comprenant couloir, cuisine, toilette et séjour avec porte sur escalier de l'immeuble (sur quai Chaho) d'une superficie globale d'env. 32 m<sup>2</sup> et les 100/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales de la copropriété.

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

Le bien est un logement situé en façade avant de l'immeuble, au 2<sup>ème</sup> étage. Il se compose d'une cuisine/salle à manger, couloir, SDD avec WC et séjour. L'ensemble est en état d'usage mais très vétuste et peu entretenu. Il est occupé par son propriétaire et constitue sa résidence principale.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 – 64102 V 0135 dûment établie par le service des Domaines.

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

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

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

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

Conformément à l'article 4.1 de notre règlement d'intervention, la date de démarrage des portages des lots acquis dans cette copropriété sera celle de la signature de l'acte authentique d'acquisition des premiers lots, à savoir le 09 sept. 2015. Leur portage, sera établi sur la durée restante de portage des premiers lots acquis ; les modalités financières seront adaptées par voie d'avenant.

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 BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies lors de l'acquisition du 1<sup>er</sup> lot de la copropriété ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

#### **4.10/ Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD Ilot 14 – 11 rue Port de Castets : Indem. FC**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Ville de BAYONNE adhérente de notre EPFL Pays-Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir par préemption, un immeuble comprenant des locaux à usage professionnel et de logement, situé au 11 rue Port de Castets à BAYONNE, cadastré section BX n°79 d'une emprise foncière totale de 35m<sup>2</sup>.

Suite à l'exercice du droit de préemption par délégation par Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque (arrêté n°2017-05-P du 31/03/2017) en révision de prix et au vu de l'acceptation de ce prix par les propriétaires, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque, dans sa séance du 07 avril 2017, a décidé de l'acquisition. L'acte authentique réitérant la vente a été signé le 02 juin 2017 par devant Maritchu JAUREGUI (Notaire à BAYONNE).

Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé, pour le local situé au RDC et local situé au 1<sup>er</sup> étage porte gauche, par la société ILEAK, bénéficiaire d'un bail commercial signé par devant Me SANCHETTE LANETTE (notaire à St-Pée-S/-Nivelle) le 21 juin 2010 et ayant pris effet le 01 juil. 2010 pour une durée de 9 ans. L'EPFL Pays-Basque s'étant substitué au bailleur, il doit, pour répondre à la commande passée par la Ville BAYONNE, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays-Basque (bailleur) et Mme Aurore ZAMPONI-HALTY (unique associée et gérante unique de la SARL ILEAK), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 18 juil. 2017 et enregistré le 24 juil. 2017 (Bordereau n°2017/679 Case n°2) à la somme globale et forfaitaire de 52.000,00 € représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce.

La présente délibération ne concernant pas l'acquisition d'un bien immobilier, ni le consentement d'un contrat de location, est dispensée de l'avis préalable des Domaines.

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 30 sept. 2017 à 19h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 31 oct. 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 la SARL ILEAK pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 11 rue Port de Castets à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui sera signée, entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays-Basque dès que l'acte d'acquisition de l'immeuble aura été publié. 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 la SARL ILEAK (gérante unique Mme ZAMPONY-HALTY) pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 11 rue Port de Castets à BAYONNE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **ajouter par voie d'avenant, le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, à la convention de portage qui sera signée, entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque dès que l'acte d'acquisition de l'immeuble aura été publié ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

## 5.1/ Demande de rétrocession : BAYONNE - BELLECAVE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 03 décembre 2007, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de BAYONNE d'une propriété bâtie et non bâtie cadastrée section AH n°109 et AW n°32, 34, 35, 36, 40, 501 et 503 d'une superficie globale de 25.740 m<sup>2</sup>, partie constituante de la propriété dite Bellecave acquise par la SAFER AA d'une surface totale de 11 ha 69 a 89 ca.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 22 décembre 2008, devant Maître MOUNAIX (notaire à PEYREHORADE - 40) sur la base d'une évaluation réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 1.015.150,86 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes, a été signée le 27 mars 2009.

L'objectif poursuivi par la commune était de transférer les serres municipales sur une partie de la propriété et de conserver les terrains classés en zone 2AU en vue d'un futur projet d'aménagement à vocation d'habitat en mixité sociale se situant en continuité du quartier dit de Habas la Plaine.

Par courrier en date du 20 mars 2013, la commune de BAYONNE a sollicité l'EPFL Pays Basque afin de lui rétrocéder les parcelles AH n°109 et AW n°32 et n°40, correspondant à la partie bâtie (AW n°40) ainsi que deux parcelles situées en zone d'Espaces Naturels Sensibles (AW n° 32 et AH n°109).

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 28/06/2013 a délibéré afin de valider cette rétrocession (délibération n°12).

Cette rétrocession a été effectuée en l'étude de Maître PINATEL (notaire à Bayonne – 64) en date du 26/11/2013, pour un montant, suite à l'estimation du Service des Domaines (réf : 2013 102 V 0413), de 617.047,79 €, décomposé comme suit :

- Remboursement valeur vénale = 609.810,80 € ;
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL (prorata) = 7.236,99 €

Aujourd'hui le portage des parcelles restantes étant arrivé à son terme, il convient d'engager la rétrocession de ces dernières.

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 <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	Moulin de HABAS	SOL	AW n° 34	4.420	405.340,06 €
EPFL Pays Basque	Moulin de HABAS	SOL	AW n° 35	1.825	
EPFL Pays Basque	Moulin de HABAS	SOL	AW n° 36	3.650	
EPFL Pays Basque	Chemin de LADUCHE	SOL	AW n° 501	1.296	
EPFL Pays Basque	Chemin de LADUCHE	SOL	AW n° 503	6.169	
TOTAL				17.360	

Assujettissement à la TVA : le bien vendu étant constitué de parcelles en TNAB, la vente est exonérée de TVA.



Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 410.150,50 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 405.340,06 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL (prorata) = 4.810,44 €
- Montant total de la rétrocession : 410.150,50 €.

**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.

**M. PORTIER** apporte des précisions.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **rétrocéder à la Commune de BAYONNE, 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.**

\* \* \* \*

## **5.2/ Demande de rétrocession : CAPB - BAYONNE RGA – 34, 34bis et 34ter Allées Marines**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un ensemble de propriétés bâties sises au 34, 34 bis et 34 ter Allées Marines à BAYONNE, dans le cadre de l'opération dite Rive Gauche Adour.

Ces acquisitions ont été réalisées par l'EPFL Pays Basque :

1. Immeuble dit « Vignerte » cadastré section BM n° 209 (92 m<sup>2</sup>) : le 30 mai 2012 devant Maître Jean-Marie PINATEL (notaire à Bayonne-64), au vu de l'évaluation n°2012-102 V 0209 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 250.000,00 € (deux cent cinquante mille euros), à laquelle s'ajoutent les frais d'acte et d'enregistrement.
2. Immeubles dits « Hontabat » cadastrés section BM n°14 (248 m<sup>2</sup>) pour l'immeuble du 34 à usage de logements et de commerces et BM n° 208 (538 m<sup>2</sup>) pour l'immeuble 34 bis à usage de cidrerie et cour : le 31 juillet 2014 par devant Maître Jon DE REZOLA (notaire à USTARITZ - 64480), au vu des évaluations réalisées par le Service des Domaines n°2014 – 102 V 0037 pour la parcelle BM n°14, soit la somme de 500.000,00 € (Cinq Cents Mille Euros) et n°2014 – 102 V 0651 pour la parcelle BM n°208, soit la somme de 93.000,00 € (Quatre Vingt Treize Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Deux conventions pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes, ont été signées :

1. Pour l'immeuble du 34 ter « Vignerte », le 18 février 2013.
2. Pour les immeubles du 34 et 34 bis « Hontabat », le 18 novembre 2015, modifiée par avenants suite aux indemnités engagées par l'EPFL Pays Basque pour la libération des trois locaux commerciaux.

L'objectif poursuivi par la Collectivité est d'initier une opération d'aménagement sur le secteur dit de Rive Gauche Adour à BAYONNE (64) afin notamment d'y réaliser une opération de renouvellement urbain comprenant :

- Le renforcement de l'offre résidentielle à coût maîtrisé ;
- Le développement d'une offre commerciale et de services de proximité.

Suite à la récurrence des problématiques liées aux squats dans ce secteur et notamment à un début d'incendie ayant nécessité l'intervention des secours dans la nuit du 14 juin 2017, la collectivité souhaite engager la démolition des immeubles de cet îlot.

Pour ce faire, la collectivité sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de cet ensemble bâti.

Les biens et leurs prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	34 allées Marines	Sol	BM n° 14	248	500.000,00 €
EPFL Pays Basque	34 bis allées Marines	Sol	BM n° 208	538	93.000,00 €
EPFL Pays Basque	34 ter Allées Marines	Sol	BM n° 209	92	250.000,00 €
TOTAL					843.000,00 €

Assujettissement à la TVA : les biens vendus étant constitués de bâtiments de plus de 5 ans, la vente est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 1.177.924,39 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 843.000,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 12.208,42 €

- Indemnité libération commerciale M. et Mme GILBERT (Bar de la marine) = 200.000,00 €
- Frais de résiliation de Bail = 5.186,22 €
- Indemnité libération commerciale Mlle LEFONDEUR (Petite Boutique Vintage) = 21.603,02 €
- Frais résiliation de Bail = 2.520,18 €
- Indemnité libération commerciale SARL SAGARMUIN (Cidrerie) = 76.000,00 €
- Frais résiliation de Bail = 4.325,00 €
- **Frais Annexes : 8.835,55 €**
  - 1. Frais de licenciements = 7.719,29 €
  - 2. Constats d'huissier = 1.116,26 €
- Démolition partielle EPFL (démontage Proue de Bateau) = 4.246,00 €

**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.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **rérocéder 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 afférant.**

\* \* \* \*

## **6.1/ HALSOU – KARRIKA – Demande de report des échéances**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour accompagner la Commune d'HALSOU dans son projet de développement du centre-bourg, le secteur dit KARRIKA.

Dans le cadre de ce projet, l'EPFL Pays Basque a acquis un ensemble de propriétés bâties et non bâties pour un montant global (valeur vénale) de 1.292.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'acte et d'enregistrement soit la somme de 19.776,16 € et 21.053,77 € correspondant au remboursement des frais annexes (géomètres, avocats...), soit un montant total de 1.332.829,93 € .

Ces acquisitions sont les suivantes :

3. La propriété dite « LARRONDO » cadastrée section AC n° 19, 20, 21, 33 et 36 (13.180 m<sup>2</sup>) : le 14 octobre 2010 devant Maître SANCHETTE (notaire à Saint-Pée-s/-Nivelle [64]), au vu de l'évaluation n°2010-255 V 0718 du 23/06/2010 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 230.000,00 € + 15.000,00 € TTC pour frais d'agence (frais de notaire en sus).
4. Les parcelles dites « VIDANVI » cadastrées section AC n° 78 et ½ de la 80 (2.153 m<sup>2</sup>): le 16 juillet 2014 par devant Maître Franck GOMEZ (notaire à HASPARREN-64), au vu de l'évaluation n°2014 – 255 V 0266 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 10.000,00 € (Dix Mille Euros), frais de notaire en sus.
5. La propriété dite « URIA GARAT » cadastrée section AC n° 29, 67, 72 et 73 (45.954 m<sup>2</sup>) : le 28 septembre 2015 par devant Maître Yon ALONSO (notaire associé à ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY-64), au vu de l'évaluation n°2015 – 255 V 0056 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 660.000,00 € (Six Cent Soixante Mille Euros) à laquelle s'ajoute la somme de 67.000,00 € (Soixante Sept Mille Euros) au titre des indemnités de remploi dues en application de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation, frais de notaire en sus.
6. La propriété dite « URIA » cadastrée section AC n° 28 (2.485 m<sup>2</sup>) : le 28 septembre 2015 par devant Maître Yon ALONSO (notaire associé à ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY-64), au vu de l'évaluation n°2015 – 255 V 0055 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 220.000,00 € (Deux Cent Vingt Mille Euros) à laquelle s'ajoute la somme de 23.000,00 € (Vingt-trois Mille Euros) au titre des indemnités de remploi dues en application de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation, frais de notaire en sus.
7. La propriété dite « ETCHARTIA » cadastrée section AC n° 107 (582 m<sup>2</sup>) : le 29 juin 2016 par devant Maître Yon ALONSO (notaire associé à ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY-64), au vu de l'évaluation n°2015 – 255 V 1038 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 60.000,00 € (Soixante Mille Euros) à laquelle s'ajoute la somme de 7.000,00 € (Sept Mille Euros) au titre des indemnités de réemploi dues en application de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation, frais de notaire en sus.

Cinq conventions pour portage foncier ont été signées :

N° Conv.	Propriété	Portage	Dém. du Portage	1 <sup>er</sup> annuité	Mont. annuités	Fin de portage
1	LARRONDO	8 ans A.C.	2010	14/10/2011	31.111,70 €	2018
2	VIDANVI	8 ans A.C.	2014	16/07/2015	1.399,75 €	2022
3	URIA GARAT	12 ans A.C.	2015	28/09/2016	61.334,93 €	2027
4	URIA	12 ans A.C.	2015	28/09/2016	20.568,41 €	2027
5	ETCHARTIA	12 ans A.C.	2016	29/06/2017	8.028,11 €	2028

Afin de mener à bien son projet, la commune avait sollicité de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques l'instauration d'une Zone D'Aménagement Différé (ZAD). Cette ZAD, dite du centre-bourg, a été instaurée par arrêté préfectoral du 21/10/2002. A ce titre, les terrains de l'indivision dite Larrondo, ont été acquis par l'EPFL Pays Basque par délégation du Droit de Prémption ZAD de la commune.

Aucune autre cession n'étant intervenue dans le périmètre de cette ZAD, la réflexion a conduit à la mise en place d'une procédure d'expropriation.

C'est, par arrêté n°13-44 du 11 sept. 2013, que Mr le Préfet a déclaré les acquisitions nécessaires à l'aménagement de ce secteur, d'utilité publique, au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

Le 21 janvier 2014, un recours en annulation dudit arrêté de DUP a été déposé par Me WATTINE (avocat au barreau de Bayonne) pour le compte des Consorts IPHARAGUERRE (propriétaires d'un terrain inclus dans le périmètre de DUP).

Bien que déboutés en 1<sup>ère</sup> instance, les requérants ont saisi la Cour d'Appel Administrative de Bordeaux. A ce jour aucune date d'audience n'a été fixée. De plus, des études techniques et environnementales ont été requises par la DREAL, plaçant la commune dans l'incapacité de respecter les délais de son calendrier initial.

Aujourd'hui, suite aux difficultés susmentionnées, la commune, de par son budget communal limité et la complexité de son projet, peine à faire face aux annuités des portages 3 et 4, liées aux acquisitions des propriétés URJA/GARAT et URJA.

Par courrier en date du 30 août 2017, M. le Maire d'HALSOU, sollicite de l'EPFL Pays Basque un report des annuités de ces deux portages in fine ou d'étudier toutes les solutions pouvant permettre à la commune de continuer sereinement la mise en œuvre de son projet.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**Mme AUCKENTHALER**, représentante de la mairie de Halsou explique que le report des échéances est vital pour la commune.

**M. PORTIER** propose un report de 3 ans des annuités à venir ainsi que l'annulation des titres émis sur la facturation 2016 concernant le remboursement des annuités.

**M. LAFLAQUIERE** rappelle l'importance du titre exceptionnel et dérogatoire de ce report d'annuités.

**M. BUSSIRON** propose de s'intéresser à cette problématique lors de notre prochain PPI.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'autoriser, à titre exceptionnel et dérogatoire, un moratoire de 3 ans sur la facturation des annuités pour les portages 3 et 4, à compter de la facturation 2017 ; seuls les frais de portage seront appelés pendant cette période.**
- **D'annuler les titres 608 et 609 émis sur la facturation 2016 de l'EPFL correspondant aux conventions de portage 3 et 4 liées aux acquisitions des propriétés URJA/GARAT et URJA.**

\* \* \* \*

## **6.2/ ESPELETTE – Secteur ELIZALDEA – Ind. BORDA – Modification de la durée de portage**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande formulée par la commune d'ESPELETTE de négocier et acquérir, amialement, un bien bâti situé à l'entrée du bourg (rue Elizaldeko Bidea) cadastré section AM n° 75, 116 et 123 (2.287 m²).

Pour rappel, la commune destine ce bien à la réalisation de logements locatifs et/ou la réalisation d'un équipement public lié à la petite enfance.

Il s'agit d'une ancienne ferme traditionnelle d'architecture basque, élevée sur 3 niveaux et comprenant :

- pour la partie habitation :
  - o au RDC : une cuisine avec souillarde, un séjour, un cellier et une chambre ;
  - o au R+1 : 6 chambres (dont 1 avec 2 alcôves), une SDB, un WC ;
  - o au R+2 : des combles
- pour la partie agricole :
  - o au RDC : une étable, une bergerie, un garage
  - o au R+1 : un fenil accessible depuis un pont

A l'arrière est élevée une borde servant de bergerie et/ou de hangar à machines agricoles.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 27 sept. 2016 par devant Maître Xavier CLERISSE (notaire associé à BAYONNE-64), au vu de l'évaluation n°2016 – 213 V 0510 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 310.000,00 € (Trois Cent Dix Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Il était convenu (délibération n°25 en date du 03/06/2016) que ce portage serait réalisé sur une période de **4 ans** avec un remboursement par **annuités constantes**.

Suite à la rétrocession du bâtiment dit « MAÏSADOUR » effectuée par l'EPFL Pays Basque en date du 29 août 2017, la commune a sollicité une modification de la durée de portage de la maison dite « BORDA » sur une durée de **6 ans** avec un remboursement par **annuités constantes**.

La convention initiale n'ayant, en date de la demande, pas été signée, une nouvelle Convention pour Portage Foncier a été adressée à la commune pour délibération et signature.

Ce portage 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.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'autoriser la modification du portage initial sur une durée de 6 (six) années avec un remboursement par annuités constantes pour les biens susmentionnés.**

\* \* \* \*

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

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

**VENDREDI 10 NOVEMBRE 2017 à 09H30**