

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 NOVEMBRE 2017

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix sept

Et le dix novembre à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle polyvalente Denentzat à Saint-Jean-le-Vieux sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL.

Présents :

- Titulaires : MM. HIRIGOYEN, BIDEGARAY, BUSSIRON, POULOU, ETCHEBEST, ARCOUET, IRIART, IDIART, GASTAMBIDE, LARRAMENDY, MANDAGARAN, LABORDE-LAVIGNETTE, BERARD, LAFITE, CARPENTIER, PONS et MME DUBARBIER-GOROSTIDI.
- Suppléants : MM. BACHO, DAGORRET et MMES GALLOIS, DUTOYA.

Excusés :

- Titulaires : MM. ITHURRALDE, IRIGOIN, GONZALEZ, ARRABIT, LAFLAQUIERE, ECHEVERRIA, JOCOU et MMES MIALOCQ, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE.
- Suppléants : MM. NOUSBAUM, CLAVERIE, ELISSALDE, CACHENAUT, CHASSERIAUD et MMES LEIZAGOYEN, THEBAUD, PARGADE.

Présents non votants :

Mr PORTIER – Directeur 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 DURGUE – 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, ARRETS et MMES PHILLIPS, IHIDOPE.

M. ARCOUET a été désigné secrétaire de séance.

1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 29 septembre 2017

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

* * * *

2.1/. Modification du règlement de passation des Marchés Publics

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

Rappel des grands principes :

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

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

Depuis le Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics - Article 31 à 37 (publicité préalable), les marchés inférieurs à 209 000 Euros HT (fournitures, services, prestations intellectuelles) et 5 225 000 Euros HT (travaux) relèvent d'une « procédure adaptée ». Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent de toute façon respecter les principes généraux de la commande publique.

Au-delà de ces seuils, la procédure « d'appel d'offres » doit être engagée.

Il est rappelé par ailleurs que les accords-cadres sont des contrats qui ont pour objectif d'établir les termes des marchés passés sur une période donnée. A ce titre, ils sont soumis aux mêmes règles de passation que les marchés publics.

Pour le cas des accords-cadres à bons de commande, l'estimation des besoins se fait par rapport au seuil maximum. Si la durée du marché est supérieure à un an ou reconductible, il convient d'apprécier le seuil sur la période globale du marché (reconductions comprises), qui ne peut excéder quatre ans.

Enfin, l'examen des offres doit permettre à l'acheteur de choisir l'offre économiquement la plus avantageuse. Le choix des critères de sélection pertinents au regard de l'objet du marché public revêt à cet égard une importance cruciale. Le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse dépend en effet de la bonne définition de son besoin par l'acheteur, du bon choix des critères qui en sont la traduction et d'une bonne méthode de mise en œuvre de ces derniers.

L'analyse des offres intervient en principe après l'examen des candidatures. En appel d'offres ouvert cependant, l'article 68 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 autorise que cette analyse puisse avoir lieu avant l'examen des candidatures. En procédure adaptée, aucune disposition des décrets ne s'oppose à ce que les offres soient examinées avant les candidatures. En toute hypothèse, c'est au plus tard avant l'attribution du marché public que l'acheteur doit contrôler les capacités des candidats à exécuter correctement le marché public.

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

1 / Marchés publics de Fournitures et Services (études, prestations intellectuelles...):

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 25 000 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
25 000 à 209 000 Euros	<ul style="list-style-type: none"> - Avis d'appel public à concurrence - CAPA EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché 	
> 209 000 Euros		<p>Avis d'appel public à concurrence</p> <ul style="list-style-type: none"> - CAO EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA - Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Dépôt du marché en Préfecture - Notification du marché - Avis d'attribution

2 / Marché de travaux :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 25 000 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
25 000 à 5 225 000 Euros	<ul style="list-style-type: none">- Avis d'appel public à concurrence- CAPA EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA.- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché- Signature du marché- Notification du marché	
> 5 225 000 Euros		<p>Avis d'appel public à concurrence</p> <ul style="list-style-type: none">- CAO EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché- Signature du marché- Dépôt du marché en Préfecture- Notification du marché- Avis d'attribution

Mlle LARROQUE présente le rapport.

M. FIEUX complète la présentation.

M. PORTIER apporte quelques précisions.

Le Président propose de délibérer sur ce règlement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

2.2/. TSE 2018 : Débat préalable et proposition du Conseil d'Administration

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°1 de notre Assemblée Générale du 16 décembre 2016, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi que nos nouvelles modalités d'intervention (PPI 2014-2018), de fixer le montant de la TSE pour 2017, à 6.165.240,00 € (population estimée à 308.262 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **309.723 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2018 serait donc de 6.194.460,00 €.

M. HIRIGOYEN présente le rapport.

M. CARPENTIER demande s'il y a une incidence avec la taxe d'habitation.

M. PORTIER explique qu'avec l'Association des EPFL, ils ont eu une réunion au Ministère des Finances à Bercy où on leur a dit que la suppression de la taxe d'habitation n'aurait pas d'incidence sur la TSE (ni sur la taxe audiovisuelle ou sur la taxe Gemapi).

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION après débat DECIDE :

- **proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2018, arrêté à 6.194.460,00 €.**

* * * *

2.3/. BP 2018 : Débat d'Orientations Budgétaires

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays-Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Le **Chap.73** détermine le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédent l'exercice. A cela, s'ajoute les produits issus du prélèvement de l'Art.55 de la loi SRU.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 7 rétrocessions devraient avoir lieu en 2018, pour un montant de **4.100.000€**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2017 car la libération de biens situés dans l'opération du « PEM de Bayonne » devrait être compensée par la mise en occupation des biens acquis au cours de l'exercice 2017, on les estime à la somme de **300.000€**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monterait à **600.000€ HT**.

Pour le **Chap.73**, les décisions prises en décembre 2014 par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2018 à 6.194.460 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2017 à **6.165.240€**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en quatre chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **16.200.000€ dont 15.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).

- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont d'un niveau quasiment constant malgré une augmentation des prélèvements sociaux. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2018 à la somme de **750.000€**.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2018**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **35.000.000 €**, en huit prêts à taux fixes (entre 1.85% et 3.05%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous auront à acquitter en 2018 est de **193.233 €**. Ce montant sera amené à évoluer encore dans les prochains exercices par l'appel à de nouveaux financements par emprunts.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en décembre 2014 nous permettra de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

Pour rappel, depuis notre création en décembre 2005, pour **1€ de TSE** perçue **4€ de foncier** ont été acquis, c'est dire l'importance que revêt la TSE dans notre fonctionnement.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
- Emprunts :

Nous avons mobilisé, au cours de l'année 2014, la totalité de l'enveloppe de prêt de 10.000.000€ contractualisée avec la Caisse d'Epargne. Ce tirage a été effectué afin de disposer de moyens d'acquisition conséquents à des conditions très attractives (Prêt sur 8 ans, remboursement par annuités au Taux de 2,30% et Prêt sur 6 ans, remboursement par annuités au Taux de 1.85%).

Nous engagerons alors au cours de l'exercice 2018 des consultations et des négociations avec les organismes bancaires afin de planifier nos futurs besoins en financements par emprunts.

- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2018, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **6.313.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser en d'ici le 31/12/2017).

Ce montant sera amené à augmenter dans les années à venir, car notre structure est toujours en phase de constitution de stock et les rétrocessions restent toujours très inférieures aux acquisitions réalisées chaque année.

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent

les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1^{er} janvier 2018**, le montant des prêts consolidés sera de **35.000.000€**, cela représentera pour l'exercice 2018, un remboursement de capital de **3.605.530 €**. Cette somme étant amenée à augmenter dans les années à venir, compte tenu de l'appel à de nouveaux emprunts, pour faire face aux nouvelles demandes d'acquisition de la part de nos membres. Il est à noter que ce montant est à peu près équivalent aux remboursements d'annuités effectués par les collectivités, dans le cadre des conventions de portage. Cela renforce l'idée, que pour faire face à nos besoins en investissements (essentiellement constitués par de l'emprunt bancaire), nous devons disposer d'une ressource fiscale forte et pérenne.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

M. PORTIER présente le rapport.

M. MANDAGARAN demande quelles sont les dispositions prises par rapport aux squats.

M. PORTIER explique que les derniers locataires du 4 rue Maubec seront partis à la fin du mois et que nous pourrons alors sécuriser l'immeuble pour éviter toute récurrence de squat. Nous pourrons également envisager l'éventuelle réfection de ce bâtiment dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

M. ETCHEBEST revient aux chiffres et fait remarquer à l'assemblée que l'autofinancement de l'EPFL monte tous les ans de 5 millions d'euros. Il alerte alors sur le risque de volonté de l'Etat de récupérer une partie de cette trésorerie.

M. PORTIER explique que c'est un sujet qui a été abordé lors de réunion avec le Ministère des Finances à BERCY. La réponse étant que l'Etat porte un regard particulier sur les actions fiscales menées par les EPF d'Etat (et leur incidence sur le budget de l'Etat) mais non pas sur les EPFL.

En résumé, et comme vous l'aurez constaté à la lecture de ce rapport, pas de révolution majeure pour 2018, en ce qui concerne notre activité quotidienne, simplement s'assurer du maintien des moyens financiers dont vous souhaitez doter cette structure au service du territoire.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DEBATE ET DECIDE :

- **De prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

* * * *

3.1/. Nouvelles sollicitations du pôle « Conseil, Etudes et Développement »

Le bureau du 27 octobre 2017 a examiné et validé les sollicitations suivantes :

Collectivité	Nature de la demande	Opération projetée	Commentaires
Département 64	Participation à la démarche FENICS (<i>Filière économique nouvelle pour l'innovation dans la construction et le social</i>) Démarche expérimentale Programme national « Territoires catalyseurs d'innovation »	Réhabilitation des centres-bourgs grâce à des solutions innovantes.	Appui à l'ingénierie publique partenariale EPFL : réflexion sur la vacance et la rétention immobilière

M. MOCORREA présente le rapport.

M. HIRIGOYEN demande si depuis le 1^{er} janvier il est dans l'intention du Département de convier la CAPB dans cette démarche.

M. MOCORREA explique que, pour le moment, il s'agit d'une expérimentation sur quelques sites pilotes mais qu'à terme les différents acteurs travailleront certainement ensemble sur cette démarche.

M. ETCHEBEST intervient alors pour faire part de sa déception par rapport à la démarche FENICS qui selon lui n'apporte rien aux communes ; notamment sur le plan financier et que le dispositif se contentait d'être un acte de communication.

M. FIEUX précise que l'EPFL trouve un intérêt dans la démarche FENICS, à la fois dans la mobilisation de partenariats et dans le fait que cela représente une tribune importante notamment pour l'OFS en cours d'étude.

M. PORTIER ajoute que ces expérimentations permettent de mettre la dynamique en route et que ce projet pourra se développer sur tout le Pays Basque. C'est un dispositif d'accompagnement pour toutes les collectivités qui ont envie d'utiliser FENICS.

Sujet abordé hors ordre du jour : commune de Larceveau

M. LARRAMENDY fait un aparté sur sa commune avec l'acquisition du bâtiment de La Poste à Larceveau, il explique que le dernier Conseil d'Administration a acté ce portage et qu'ils ont demandé de l'aide au Pôle Territorial pour la création d'une Maison d'Assistants Maternelles spécialisée dans le handicap sur une partie du site. Il souhaite expérimenter un bail emphytéotique inversé avec l'EPFL Pays Basque afin de pouvoir réaliser les travaux nécessaires à ce projet.

M. PORTIER explique que cette proposition d'un bail emphytéotique inversé sera à valider par le Conseil d'Administration mais que c'est la seule possibilité permettant au preneur, en l'occurrence la commune, de devenir propriétaire du bien au terme du bail. Il ajoute que ce projet pourra être expérimenté sur d'autres communes afin de répondre aux problématiques posées précédemment.

M. MOCCOREA ajoute que nous avons déjà parlé du bail emphytéotique inversé sur la commune d'Ostabat-Asme et qu'il s'agira, sur la commune de Larceveau, de la deuxième expérimentation.

M. LARRAMENDY indique que le bureau de poste existant restera dans les murs. Ainsi avec la Maison d'Assistants Maternelles, cela fera deux loyers pour ce site.

* * * *

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 **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 **35 622 532,10 €**

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.**

* * * *

5.1/. Demande d'intervention : CIBOURE – Secteur ZAD de l'ENCAN : DUP « Réserve foncière »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CIBOURE a décidé d'engager une démarche de projet d'initiative publique pour rendre possible une opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur dit de l'Encan. Situé dans le cœur urbain de la commune, ce secteur se démarque comme un espace stratégique en matière de potentiel de renouvellement urbain. En effet, il se caractérise par un usage du sol relativement hétéroclite : bâtiments d'activités économiques, habitations de type « pavillonnaire » ou « collectif » de faible hauteur, garages et entrepôts. Cet espace dont le développement s'est principalement opéré au coup par coup, pose des questions stratégiques de reconversion urbaine au regard de sa situation géographique et de son potentiel en terme de surface exploitable en cœur de ville. La démarche de renouvellement urbain impulsée par la commune vise ainsi à rendre possible la construction de la ville sur la ville et à favoriser le développement d'une offre ambitieuse de logements sociaux sur un territoire fortement contraint en matière d'urbanisation.

Dans cette perspective, la commune a mis en œuvre une politique foncière volontariste via la création d'une Zone d'Aménagement Différé en août 2015 et la sollicitation de l'Etablissement Public Foncier Pays Basque afin qu'il négocie, acquiert et porte les biens dans les îlots d'intervention foncière prioritaire et assure une mission de veille foncière active dans l'ensemble du périmètre de la ZAD. Pour rappel, lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n°8, l'EPFL a validé la demande d'intervention de la ville de CIBOURE pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « ZAD de l'Encan ». Par ailleurs, par deux délibérations successives de son Conseil Municipal en date du 12 avril 2016 et du 13 décembre 2016, la commune de Ciboure nous a délégué son droit de préemption ZAD dans les îlots n°1, 2, 3 et 4. Lors de nos séances du 22 juillet 2016 et du 16 décembre 2016, l'EPFL a délibéré favorablement sur l'acceptation de la délégation du droit de préemption ZAD dans ces îlots.

Agissant pour le compte de la ville, l'EPFL Pays Basque mène depuis le début de l'année 2016 les négociations et a déjà procédé à plusieurs acquisitions de façon amiable ou en usant du droit de préemption. Néanmoins, compte tenu du nombre de biens, de propriétaires, d'occupants et d'usages, la dimension foncière de l'opération se réalise progressivement. Par ailleurs, la dimension économique du quartier conjugée à l'existence d'un site portuaire dit « Voie Ferrée du Midi » soulève d'importants enjeux supra-communaux en matière d'aménagement du territoire et plus spécifiquement en matière de relocalisation des activités économiques.

Le contexte et l'ampleur de cette future opération d'aménagement générés par sa dimension, sa complexité et sa dépendance à des facteurs « variants » (*avenir du site portuaire, relocalisation des activités économiques, approbation des règles Plan de Prévention des Risques Inondations*) rendent nécessaire une maîtrise foncière publique des terrains d'assiette de l'opération projetée avant que le projet n'ait pu être établi. Pour ces raisons, la commune de Ciboure sollicite désormais l'EPFL Pays Basque afin qu'il poursuive les acquisitions de façon amiable, par préemption et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique en application de l'article R 112-5 du code de l'expropriation. Cette demande est notamment motivée par :

- le souci d'éviter des comportements spéculatifs liés à la réalisation à terme d'un projet d'aménagement d'initiative publique,
- le souci d'anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation d'une opération complexe et globale d'aménagement,
- la nécessité de mener les acquisitions foncières en amont pour tenir compte de la situation de chaque propriétaire et de potentiels occupants.

A terme, la maîtrise foncière de ce secteur devra permettre d'inscrire le secteur l'Encan dans une dynamique globale de projet et de travailler à sa reconversion (production de logements locatifs sociaux, fonctions urbaines, accessibilité, traitement architectural, gestion des flux ...).

M. POULOU présente l'opération menée sur sa commune.

M. MOCORREA complète la présentation.

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 CIBOURE.**

* * * *

5.2/. Demande d'intervention : ASCAIN – Secteur ANSORLUA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ASCAIN doit répondre à un objectif ambitieux de production de logements locatifs sociaux. Conformément à la législation en vigueur et au contrat de mixité sociale signé, il conviendrait de produire dans le seul territoire communal 463 logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Pour tendre vers le respect de ces obligations réglementaires, la commune a mené un travail d'identification des fonciers disponibles présentant des caractéristiques favorables à l'émergence de projets à vocation résidentielle en mixité sociale avec l'appui de l'EPFL Pays Basque et des services de l'ancienne Agglomération Sud Pays Basque.

Situé en continuité du centre bourg et connecté à l'ensemble des réseaux, le secteur ANSORLUA se distingue ainsi comme un espace stratégique à l'échelle de la commune d'ASCAIN dont la maîtrise publique favoriserait l'émergence d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour se donner le temps et les moyens de déterminer précisément les modalités d'aménagement de cet espace (*programmation, financement des équipements publics, connexions avec le bourg et les voiries existantes...*) et de décider du rythme des phases opérationnelles, la commune entend mener une action foncière publique volontariste à travers notamment l'acquisition des fonciers ciblés. Cette logique d'intervention foncière doit permettre à la commune de :

- constituer une réserve foncière support d'un projet d'ensemble d'initiative publique,
- gérer dans le temps l'aménagement de ce secteur pour s'adapter aux besoins du territoire,

Dans cette perspective, la commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition de cet ensemble de parcelles à vocation d'urbanisation avoisinant 4,1 ha et à son portage foncier sur une durée de 12 ans.

Lieu-dit	Références cadastrales	Surface cadastrale (m ²)	Zonage(s) PLU
Ansorlua	AM 177, AO n° 184, 216, 224, 232, 233, 357, 403, 425	41.154 m ²	UC, UD, UE

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

M. FOURNIER, maire d'ASCAIN, présente le dossier.

M. PORTIER demande si l'EPFL Pays Basque peut porter un bien autrement que par annuités constantes afin que la commune puisse mettre en œuvre son projet ? Il convient d'étudier toutes les possibilités d'évolution réglementaire, notamment dans le cadre des ateliers préparatoires du prochain PPI.

M. MOCORREA ajoute des précisions sur cette opération et indique qu'il faut se focaliser sur les secteurs à enjeux et voir comment l'EPFL peut modifier ses règles pour aider les communes à mener leur projet. Il indique que c'est quelque chose qu'il pourrait être intéressant d'aborder lors du prochain atelier PPI.

M. BACHO explique que la pénurie de logements ne concerne pas tout le Pays Basque, à 45 minutes de Bayonne il y a des terrains viabilisés prêts à accueillir des familles. Le Pays Basque ne se limite pas à la Côte Basque il faut aussi parler de l'intérieur.

M. BERARD indique qu'il s'agit d'un problème de mobilité avant d'être un problème de logements. Il faut réfléchir à l'équilibre urbain.

M. HIRIGOYEN ajoute qu'il y a eu une sollicitation du SCOT pour aider à cette réflexion.

M. BERARD explique que la mobilité urbaine est organisée par divers organismes de transports (du Grand Dax au Pays Basque espagnol) qui ne communiquent pas entre eux.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune d'ASCAIN ;**
- **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 : GUICHE – ZAD du Centre – Secteur Bourraton

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Après avoir sollicité en 2013 le Préfet des Pyrénées Atlantiques pour la mise en œuvre d'une ZAD à l'échelle du Centre Bourg, et réserver des emplacements dans le cadre du PLU pour l'accueil de logements et la création d'infrastructures routières dans le secteur Bourraton, la commune souhaite aujourd'hui assurer la maîtrise foncière de l'ensemble parcellaire suivant :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Nature du bien	Surface cadastrale	Surface à acquérir	Zonage	Durée de portage
Rue	YB 206	Non bâti	5074 m2	5074 m2	1Aub	10 ans
Rue	YB 143	Non bâti	1208 m2	1208 m2	1Aub	10 ans
Rue	YB 157	Non bâti	3044 m2	1048 m2 environ	1Aub	10 ans

Consciente 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-dessus, et à leur portage foncier sur des durées de 10 ans.

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

M. FIEUX présente le rapport.

M. BUSSIRON, maire de Guiche, complète la présentation et reprend les propos de M. BACHO du point précédent en expliquant qu'il faut ramener de la population vers l'intérieur du Pays Basque, qu'il y a de la place pour les accueillir.

M. BERARD indique qu'on ne peut pas forcer les familles à s'installer à la campagne et que le SCOT a constaté la disparition de 70 hectares de terrains naturels agricoles qui sont devenus urbains, on est en pleine densification urbaine. Il faut essayer de protéger les terres agricoles.

M. BUSSIRON répond que dans sa commune en 50 ans, 90% des agriculteurs ont disparus. Il faut se poser la question de la transmission des exploitations.

M. IRIART repose la question de l'aménagement du territoire notamment à travers le développement économique qui seul pourra rendre plus attractif l'intérieur.

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 GUICHE ;**
- **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 : ARRAUTE-CHARRITTE – Secteur ZAD Centre-Bourg

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARRAUTE-CHARRITTE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, une emprise foncière située dans le centre bourg de la commune.

Poursuivant l'objectif de recentrer son développement urbain autour de son centre bourg, la commune a anticipé et identifié les opportunités d'acquisition qui lui permettraient de constituer des réserves foncières publiques de moyen et long termes. Dans cette perspective, elle a initié la création d'une Zone d'Aménagement Différé créée par arrêté préfectoral le 11 juin 2015 afin d'afficher sa volonté d'intervention et de se doter d'un outil de maîtrise foncière.

Suite au règlement d'une succession, trois propriétaires ont hérité de plusieurs hectares de fonciers ventilés principalement dans la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE. Une partie de ces fonciers est localisée à l'intérieur de la ZAD du centre bourg dont ils représentent 78% de l'emprise totale. Après avoir échangé avec les membres de la municipalité, les propriétaires ont manifesté leur intention de céder les terrains intégrés dans la ZAD constitués majoritairement de fonciers nus et d'une vieille bâtisse à usage d'habitation.

Eminemment stratégique au regard de ses caractéristiques géographiques, ces fonciers actuellement à usage agricole ont vocation à changer de destination à moyen et long termes pour accueillir les futurs besoins en logements et équipements de la commune. La constitution de ce stock foncier donnerait ainsi la possibilité à la commune d'organiser dans le temps un projet public cohérent à l'échelle du village et plus particulièrement de son centre bourg. En outre, certains terrains pourraient également servir d'échange pour remembrer des propriétés et ainsi optimiser la gestion des différents usages.

Il convient de préciser que la SAFER Aquitaine Atlantique avait accompagné les propriétaires dans le règlement dans leur succession notamment sur le volet de l'évaluation foncière. Compte tenu de l'usage actuellement agricole des fonciers intégrés dans la ZAD et des contacts noués avec les propriétaires, il avait été convenu entre la commune, l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA que celle-ci mènerait les négociations et l'acquisition des fonciers vendus par les propriétaires.

Ainsi, la commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour :

- se porter candidat auprès de la SAFER AA à l'attribution des fonciers intégrés dans la ZAD et des surplus liés aux parcelles partiellement couvertes par le périmètre de ZAD,
- assurer une veille foncière active sur les autres fonciers intégrés dans la ZAD et saisir de potentielles nouvelles opportunités d'acquisition,
- assurer le portage de cet ensemble foncier sur une durée de 12 ans.

Lieu-dit	Références cadastrales	Surface cadastrale (m ²)	Outil foncier	Zonage CC
BISCAY	C n° 198, 200, 209, 216, 218, 493, 495, 496, 584, 586, 587, 598, 602, 604.	35.301 m ²	ZAD	NC

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

M. MOCCOREA commente le rapport.

M. BUSSIRON demande s'il n'y a pas eu d'autres demandes pour ces terrains.

M. MOCCOREA répond qu'il y a eu une demande d'un exploitant pour un terrain mais la mairie maintient qu'elle peut nous avoir la totalité des terres.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

6.1/. Intervention par préemption : GUETHARY Centre Bourg : 2 chemin du Port (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations n°24 du 08 avr. 2016 et n°22 du 03 juin 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque :

- prenait acte de l'intervention par préemption au prix exercée par le Directeur par arrêté n°2016-01-P ;
- décidait de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions arrêtées avec la mairie de GUETHARY ;
- autorisait Mr le Directeur 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 ;
- prenait acte de la requête en annulation déposée par Mr BASSET contre la décision de préemption du 29 janv. 2016 ;
- confirmait le mandat de représentation donné à Maître TOURNIER qui représentera l'EPFL Pays-Basque tant en demande qu'en défense ;
- donnait mandat à Mr le Directeur pour :
 - o signer tous contrats et documents nécessaires à la procédure ouverte par devant le Tribunal Administratif, tant en défense qu'en demande ;
 - o payer et/ou consigner éventuellement tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
 - o 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.

Pour rappel, il s'agissait de l'acquisition par préemption d'un local commercial situé en RDC et une réserve située en sous-sol, d'une superficie de plancher développée est estimée à 132,78m², et les 699/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°2 d'une copropriété à créer, sise 2 chemin du Port et cadastrée section AA n°11 (cont. cad. : 110m²) à GUETHARY.

La vente a été réitérée par signature d'un acte authentique le 02 juin 2016 par devant Me DOUMEIZEL (notaire à BAYONNE) alors que le recours en annulation était toujours pendant par devant le Tribunal Administratif de PAU.

Concernant la requête en annulation et après échanges des différents mémoires par les parties, le dossier a été appelé en audience au Tribunal Administratif de PAU le 19 sept. 2017.

Par jugement du 03 oct. 2017, le Tribunal Administratif de PAU décidait entre autre :

- que la décision du Directeur de l'EPFL Pays-Basque du 29 janv. 2016 est annulée ;
- que l'EPFL Pays-Basque versera au requêtant la somme de 1.000,00 € (Mille Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Le Conseil d'Administration est informé que ce dossier et notamment la décision du Tribunal Administratif de PAU a été portée à connaissance de la Commune de GUETHARY.

Plusieurs options y sont évoquées :

- acquiescement à la décision ;
- appel de la décision.

La commune de GUETHARY, pour qui nous intervenons, doit décider des suites qu'elle entend donner à ce jugement. Une réunion avec Mme le Maire et Mme la Directrice Générale des Services de la commune a été sollicitée.

Il est donc demandé d'autoriser et mandater Mr le Directeur pour mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la commune de GUETHARY.

Plus précisément :

- en cas d'acquiescement au jugement, le dossier vous sera à nouveau présenter lors du prochain conseil d'administration pour décision des modalités de son exécution ;
- en cas de décision d'appel, nous vous demandons de bien vouloir :
 - o autoriser Mr le Directeur à ester en justice et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération ;
 - o autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire).

M. FAUT présente le rapport.

M. PORTIER précise qu'une réunion aura lieu le soir même à Guéthary et que ce sujet sera donc à nouveau abordé lors du prochain Conseil d'Administration.

Le Président propose de prendre acte de ces informations.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement n°1600398 rendu par le Tribunal Administratif de Pau en date du 03 oct. 2017 ;**
- **d'autoriser et de mandater M. le Directeur pour mettre en œuvre tout acte et toute procédure qui seront la conséquence du choix exercé par la commune de GUETHARY pour qui nous intervenons et notamment en cas de décision de faire appel dudit jugement :**
 - o **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération ;**
 - o **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire).**

* * * *

6.2/. Intervention par préemption : LAHONCE Secteur de la Gare : 273 route de la Gare

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 24 juil. 2017 reçue en mairie de LAHONCE le 26 juil. 2017, Maître Sébastien YARZABAL (Notaire à ST-PEE-S/-NIVELLE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SCI J.L.G., de vendre un immeuble bâti sur terrain propre, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, d'une emprise construite au sol de 310m², à usage professionnel, élevé de 1 niveau sur RDC cadastré section AH n°133, 135, 249 et 250 d'une emprise cadastrale de 1.693m², situé 273 route de la Gare sur la commune de LAHONCE.

Le prix mentionné dans la DIA est de 250.000,00 € (Deux Cent Cinquante Mille Euros) comprenant une commission d'agence 22.700,00 € TTC (Vingt Deux Mille Sept cents Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge du vendeur, la vente ayant été consentie avec l'intervention d'un intermédiaire.

Par décision de son Président en date du 13 sept. 2017 visée le même jour par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque déléguait son droit de préemption urbain à l'EPFL Pays-Basque, délégation que nous a été transmise par LRAR du 15 sept. 2017.

La demande d'avis sur DIA a été adressée par LRAR du 15 sept. 2017 au Service Local du Domaine (DDFiP de PAU) en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 15 sept. 2017 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. L. 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 15 sept. 2017 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. L. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courriel du 21 sept. 2017, Me Sébastien YARZABAL, notaire, nous informait de l'acceptation par sa cliente de la demande de visite des biens.

Les documents demandés nous ont été adressés par courriel du 26 sept 2017 par Me Sébastien YARZABAL, notaire. Par ce même courriel, Me JAUREGUI nous informait que ses clients acceptaient la demande de visite et la fixait au 08 mars 2017.

La visite a été réalisée le 04 oct. 2017 en présence de l'évaluateur des Domaines.

L'avis (n°2017 – 64304 V 0115) sur DIA, remis par le Service Local du Domaine par courriel du 18 oct. 2017, détermine la valeur vénale du bien, établie par la méthode comparative, à 195.000,00 €.

Sur la base de cet avis que nous avons transmis à la commune de LAHONCE, Monsieur le Maire de LAHONCE, par courriel du 20 oct. 2017, nous informait purement et simplement renoncer à la préemption.

Par courrier LRAR du 23 oct. 2017, Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, par délégation du droit de préemption urbain reçue de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, informait Me Sébastien YARZABAL, notaire :

- ne pas faire usage de son droit de préemption pour la vente notifiée,
- autoriser la réitération de la vente notifiée, sous réserve de l'accomplissement des autres formalités préalables ;
- de la nécessité de déposer une nouvelle DIA dans le cas où la vente n'était pas réalisée dans les conditions notifiées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de la décision de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque de déléguer son droit de préemption urbain à l'EPFL Pays-Basque dans le cadre l'aliénation d'un bien bâti sis à LAHONCE ;**
- **prendre acte de la décision de la commune de LAHONCE de ne pas poursuivre l'acquisition dudit bien au vu notamment de l'évaluation établie par le service des Domaines ;**
- **prendre acte du renoncement à exercer le droit de préemption urbain délégué tel que notifié par Mr le Directeur au notaire chargé de la vente.**

* * * *

7.1/ Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : 20 rue V. Hugo (lots 5 et 6)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, 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 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués des 20 au 30 de la rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles 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.

A ce jour, nous avons déjà acquis plusieurs lots de copropriété ou immeubles dans cet ilot.

Plus précisément, au 20 rue Victor Hugo, nous avons acquis déjà acquis :

- le lot 8 à Mr TAILLEUR (acte du 09/07/2014).
- Le lot 7 à Mr et Mme CHABAGNO (acte du 08/08/2017)
- Les lots 9 et 10 à Mr et Mme CAPDEVIELLE (acte du 23/08/2016)

Les négociations ont été poursuivies avec les autres copropriétaires ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires des lots 5 et 6 de la copropriété dite du 20 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 01 nov. 2017 et enregistrée en date du 08 nov. 2017 (Réf. 2017 A 00506).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Consorts LOSSE	20 rue Victor Hugo	Sol	BY 68	98	110.000,00 €

Lot 05 : au 2^{ème} étage, à droite de l'escalier, un appartement d'une superficie utile de 40,69 m², composé de entrée, cuisine, salle de bains deux pièces principales et les 123/1000 des parties communes générales dudit immeuble et des charges de copropriétés attachées.

Lot 06 : au 4^{ème} étage, à gauche de l'escalier, un appartement d'une superficie utile de 27,76 m², composé de deux pièces principales, salle d'eau et WC et les 85/1000 des parties communes générales dudit immeuble et des charges de copropriétés attachées.

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°2017-64102V0262 dûment établie par le service des Domaines.

Le lot 5 est situé sur la partie avant de l'immeuble. Il s'agit d'un logement de type T1Bis avec une cuisine aménagée éclairée par 1 fenêtre sur cage d'escalier, une salle de douche avec WC, et une pièce de vie à

usage de séjour et chambre avec 2 fenêtres sur rue. Pour les besoins de la publicité foncière et de la fiscalité, son prix est de 90.000,00 €.

Le lot 6 est situé sur la partie arrière de l'immeuble. Il s'agit d'un studio comprenant une pièce unique comprenant une kitchenette ouverte sur séjour éclairé par 1 fenêtre cage d'escalier et 1 fenêtre sur puit de jour, une salle de bain comprenant WC, avec fenêtre sur le puit de jour. Le studio est en bon état et libre d'occupation, location et/ou mise à disposition. Il est situé dans la partie de l'immeuble à cureter et est déclaré impropre à l'habitation par arrêté préfectoral. Il est destiné à la démolition dans le cadre du curetage prescrit par le PSMV du Secteur Sauvegardé de BAYONNE. Pour les besoins de la publicité foncière et de la fiscalité, son prix est de 20.000,00 €.

Il est ici précisé que :

- les biens sont vendus savoir:
 - lot n°5 : occupé par bail de location non meublé d'une durée réduite de 1 année ayant commencé à courir le 01^{er} septembre 2017 ;
 - Lot n°6 : libre de toute occupation
- 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 juil. 2014. 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 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 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^{er} lot de la copropriété et sur la durée restante de portage de ce 1^{er} lot ;**
- **d'autoriser, M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.2/ Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : 20 rue V. Hugo (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, 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 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués des 20 au 30 de la rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles 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.

A ce jour, nous avons déjà acquis plusieurs lots de copropriété ou immeubles dans cet ilot.

Plus précisément, au 20 rue Victor Hugo, nous avons acquis déjà acquis :

- le lot 8 à Mr TAILLEUR (acte du 03/07/2014)
- Le lot 7 à Mr et Mme CHABAGNO (acte du 08/08/2017)
- Les lots 9 et 10 à Mr et Mme CAPDEVIELLE (acte du 23/08/2016)

Les négociations ont été poursuivies avec les autres copropriétaires ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire du lot n° 1 de la copropriété dite du 20 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 septembre 2017 et enregistrée en date du 02/10/2017 (référence 2017 A 00213).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Madame HALKIN	20 rue Victor Hugo	Sol	BY 68	98	90.000,00 €

Lot 01 : au RDC de l'immeuble, un local à usage commercial d'une superficie utile de 30m², composé d'une pièce à usage de boutique, avec un WC sous l'escalier et les 100/1000 des parties communes générales dudit immeuble et des charges de copropriété y afférentes.

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 - 64102V 0129 dûment établie par le service des Domaines.

Le lot n°1 consiste en un local commercial situé au RDC de l'immeuble, sur rue, avec vitrine. L'ensemble est en bon état d'usage et est occupé par bail commercial consenti par acte reçu par Me Raphaël POULHIER

(Notaire à BAYONNE) le 04 avr. 2016 au bénéfice de la société KUBARISTA. Le dit bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à partir du 01/04/2016 pour se terminer le 31 mars 2025, moyennant le paiement d'un loyer de 10.800 € annuel payable en 4 termes égaux de 2.700,00 € chacun. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Il est ici précisé que :

- les biens est vendu occupé ainsi qu'il est dit ci-dessus ;
- 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 juil. 2014. 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 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 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^{er} lot de la copropriété et sur la durée restante de portage de ce 1^{er} lot ;**
- **d'autoriser, M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.3/ Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : 22 rue V. Hugo (lots 3 et 8)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, 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 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués des 20 au 30 de la rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles 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.

A ce jour, nous avons déjà acquis plusieurs lots de copropriété ou immeubles dans cet ilot.

Plus précisément, au 22 rue Victor Hugo, nous avons acquis déjà acquis :

- le lot 11 aux Consorts GOUANERE (acte du 30/10/2014).
- Le lot 7 à Mr et Mme AGUIRRE-LARRANAGA (acte du 13/09/2016)

Les négociations ont été poursuivies avec les autres copropriétaires ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires des lots 3 et 8 de la copropriété dite du 22 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 06 nov. 2017 et enregistrée en date du 08 nov. 2017 (Réf. 2017 A 00504).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Mr et Mme BERGOS	22 rue Victor Hugo	Sol	BY 67	105	90.000,00 €

Lot n°3 : au RDC, une cave, la deuxième à gauche après la cage d'escalier, portant le n°2 du plan, laquelle sera obligatoirement rattachée au lot n°8, avec les 1/1000^{ème} des parties communes générales ;

Lot 08 : au 2^{ème} étage, un appartement de deux pièces principales, à gauche de la cage d'escalier, composé de : salle de séjour, cuisine, salle de bains, chambre et deux placards avec les 127/1000^{ème} des parties communes générales et 127/1000^{ème} des charges d'escalier et d'ascenseur.

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.

Le bien consiste en :

- lot 3 : une cave ;
- lot 8 : un appartement de type 2, sur rue, composé d'un couloir distribuant une chambre avec fenêtre sur la cage d'escalier, un WC, une salle de douche et au fond une pièce principale à usage de séjour, éclairée par 2 fenêtres, avec kitchenette ouverte. Le sol est revêtu de plancher flottant sauf la kitchenette (carrelage), et l'appartement a fait l'objet de travaux de remise en peinture récents. Cet appartement est en bon état et occupé par bail meublé étudiant jusqu'à juin 2018.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 – 64102 V 0157 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que :

- les biens sont vendus occupés en vertu d'un bail meublé étudiant expirant en juin 2018 ;
- 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 30 oct. 2014. 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 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 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^{er} lot de la copropriété et sur la durée restante de portage de ce 1^{er} lot ;**
- **d'autoriser, M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.4/ Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : 22 rue V. Hugo (lots 4 et 10)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, 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 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués des 20 au 30 de la rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles 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.

A ce jour, nous avons déjà acquis plusieurs lots de copropriété ou immeubles dans cet ilot.

Plus précisément, au 22 rue Victor Hugo, nous avons acquis déjà acquis :

- le lot 11 aux Consorts GOUANERE (acte du 30/10/2014).
- Le lot 7 à Mr et Mme AGUIRRE-LARRANAGA (acte du 13/09/2016)

Les négociations ont été poursuivies avec les autres copropriétaires ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire des lots 4 et 10 de la copropriété dite du 22 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 nov. 2017 et enregistrée en date du 08 nov. 2017 (Réf. 2017 A 00507).

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 Sandra BERGOS ép. GARNUNG	22 rue Victor Hugo	Sol	BY 67	105	90.000,00 €

Lot 04 : au RDC, une cave, la troisième à gauche après la cage d'escalier, portant le n°3 du plan, laquelle sera obligatoirement rattachée au lot n°10, avec les 1/1000^{ème} des parties communes générales ;

Lot 10 : au 3^{ème} étage, un appartement de deux pièces principales, à gauche de la cage d'escalier, composé de : salle de séjour, cuisine, salle de bains, chambre et deux placards avec les 127/1000^{ème} des parties communes générales et 156/1000^{ème} des charges d'escalier et d'ascenseur.

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.

Le bien consiste en :

- pour la cave (lot 4) : une cave ;
- pour le logement (lot 10) : un appartement de type 2, sur rue, composé d'un couloir distribuant une chambre avec fenêtre sur la cage d'escalier, une salle de douche, un WC et au fond une pièce principale à usage de séjour, éclairée par 2 fenêtres, avec kitchenette ouverte. Le sol est revêtu de plancher bois ancien mais en très bon état. Cet appartement est en bon état et occupé par bail meublé étudiant jusqu'à juin 2018.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 – 64102 V 0158 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que :

- les biens sont occupés en vertu d'un bail meublé étudiant jusqu'à juin 2018 ;
- les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

Le vendeur étant non assujéti, 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 30 oct. 2014. 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^{er} lot de la copropriété et sur la durée restante de portage de ce 1^{er} lot ;**
- **d'autoriser, M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.5/ Décision d'acquisition : CAPB BAYONNE RGA : 7 rue Sauveur Narbaitz – Indem. FC

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Agglomération Côte Basque Adour adhérente de notre EPFL Pays-Basque avait 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 ;
 - o imm. cadastré BM 262, 264 et BN 379 : acte du 26/03/2014 – Réf. publication : 2014P3133 ;
 - o imm. cadastré BM 213 : acte du 12/12/2016 – Réf. publication : 2016P11718 ;
 - o imm. cadastré BM 14 et 208 : acte du 31/07/2014 – Réf. publication : 2014P6874 ;
 - o 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 par devant 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 ». Par délibération n°9 du 29 sept. 2017 (transmise aux services du contrôle de la légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 02 oct. 2017, nous acceptons la promesse de vente consentie par le propriétaire de cet immeuble à notre profit.

Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé par la société AUTO BILAN CALVO, Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL) à associé unique dont le capital social est de 8.000,00 €, et ayant son siège social à BAYONNE (64100), 7 rue Sauveur Narbaitz, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE (64) sous le numéro 510.168.875 (Code APE : 7120 A), bénéficiaire d'un bail commercial signé par acte sous-seing privé le 01^{er} juillet 2005 pour une durée de 9 ans.

Dès signature de l'acte authentique réitérant l'acquisition de l'immeuble, L'EPFL Pays-Basque se substituera donc au bailleur et devra, pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, indemniser le preneur afin de procéder à son éviction et à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays-Basque et la SARL AUTO BILAN CALVO (preneur), un protocole préalable d'indemnisation du préjudice causé au titre de la résiliation de son bail commercial a été conclu. Il a été signé le 18 oct. 2017 et enregistré le 20 oct. 2017 (réf. 2017 A 00398) à la somme globale et forfaitaire de 175.000,00 € représentant la contrepartie de la valeur du fonds de commerce du locataire à laquelle s'ajoutera le remboursement des éventuels frais de licenciements que supporterait le preneur (montant à définir), sur présentation de justificatifs.

Le versement de cette indemnité, par la comptabilité du notaire chargé de la réalisation du protocole définitif, interviendra en 2 termes :

- le premier d'un montant de Cent Soixante Quinze Mille Euros (175.000,00 €) sera payé par l'EPFL Pays-Basque sur présentation d'un exemplaire de l'acte constatant la réalisation définitive de la résiliation du bail, signé par les différentes parties et dûment enregistré.
- le second terme correspondra au montant cumulé des indemnités de licenciements et sur présentation de justificatifs.

La résiliation prendra effet au plus tard le 31 janv. 2018 à 18h00 heures sauf accord entre les parties qui fixerait la résiliation à une date antérieure. Dans tous les cas, cette résiliation ne saurait être effective avant l'acquisition définitive de l'immeuble par l'EPFL Pays-Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- décider de l'indemnisation de la SARL AUTO BILAN CALVO pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 7 rue Sauveur Narbaitz, soit la somme globale et forfaitaire de 175.000,00 € outre le montant cumulé des indemnités de licenciements sur présentation de justificatifs.
- d'approuver les conditions et modalités de versement de cette indemnité (en deux termes définis).

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 Communauté d'Agglomération Pays-Basque et l'EPFL Pays-Basque après acquisition par ce dernier de l'immeuble du 7 rue Sauveur Narbaitz. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

M. FAUT présente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

Le Conseil d'Administration DELIBERE ET DECIDE :

- **d'indemniser la SARL AUTO BILAN CALVO pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 7 rue Sauveur Narbaitz, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **de procéder au remboursement des frais et indemnités de licenciements, sur présentation de justificatifs ;**
- **d'ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité à la convention de portage qui sera signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque après acquisition par ce dernier de la propriété du 7 rue Sauveur Narbaitz. 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.**

* * * *

7.6/ Décision d'acquisition : BAYONNE Secteur Maubec Citadelle : 3 rue Sainte Catherine (lots 1, 3 et 11 à 14)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du 07/07/2017, 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).
- Lots 20 et 21 du 3 rue Sainte Catherine (décision d'acquisition à l'ordre du jour du présent CA)
- Lot 1 du 4 rue Maubec (décision d'acquisition à l'ordre du jour du présent CA)

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 des lots numéros 1, 3, 11 à 14 de la copropriété dite du 3 rue Saint-Catherine.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 06 nov. 2017 et enregistrée en date du 08 nov. 2017 (Réf. : 2017 A 00505).

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 LYAZIDI	3 rue Ste-Catherine	Sol	BI 82	285	240.000,00 €

lot n°1 : dans bâtiment A au RDC, un local commercial avec, situé à son arrière, un dépôt, d'une superficie totale de 99m² env. ;

Et les 141/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes et les 152/1000^{ème} des charges du bâtiment (Local à usage de restaurant) ;

lot n°3 : dans bâtiment A au 1^{er} étage côté cour, une partie d'appartement comprenant une entrée, une cuisine, 2 chambres, un WC et dégagement d'une superficie totale de 52m² env. et la jouissance exclusive de la cour d'une superficie de 42m² env. ;

Et les 117/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes et les 117/1000^{ème} des charges du bâtiment ;

lot n°11 : dans bâtiment B au niveau du 1^{er} étage du bâtiment A, une remise donnant sur cour, d'une superficie de 17m² env. ;

Et les 14/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes et les 246/1000^{ème} des charges du bâtiment ;

lot n°12 : dans bâtiment B au niveau du 2^{ème} étage du bâtiment A, une remise donnant sur terrasse, d'une superficie de 20m² env. et la jouissance exclusive avec les lots 4, 13 et 14 de la cour supérieure ;

Et les 17/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes et les 290/1000^{ème} des charges du bâtiment ;

lot n°13 : dans bâtiment B au niveau du 3^{ème} étage du bâtiment A, une remise d'une superficie de 20m² env. et la jouissance exclusive avec les lots 4, 12 et 14 de la cour supérieure ;

Et les 17/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes et les 290/1000^{ème} des charges du bâtiment ;

lot n°14 : dans bâtiment B au niveau du 4^{ème} étage du bâtiment A, un grenier d'une superficie de 24m² env. et la jouissance exclusive avec les lots 4, 12 et 13 de la cour supérieure ;
Et les 10/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes et les 174/1000^{ème} des charges du bâtiment ;

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 0128 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 libre de toute occupation location et/ou mise à disposition ;
- 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, dont la rémunération à la charge de l'EPFL Pays-Basque, s'élève à la somme de 24.000,00 € TTC (Vingt Quatre Mille Euros Toutes Taxes Comprises). Cette commission sera payée par la comptabilité du notaire sur présentation d'une facture établie par l'agence.

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 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 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.**

* * * *

7.8/ Décision d'acquisition : BIARRITZ Larochefoucauld : Propriété 139 avenue de la Marne

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 07/04/2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention de la Ville de BIARRITZ pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur dit « Marne-Larochefoucauld ».

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

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

Les négociations ont été ouvertes avec les propriétaires de ces immeubles ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire de l'ensemble sis au 139 avenue de la Marne.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 23 oct. 2017 et enregistrée en date du 30/10/2017 (Réf. : 2017 A 00455).

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 CASITA	Av. de la Marne	Sol	AH 306	2.428	1.050.000,00 €

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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2016 – 122 V 1105 dûment établie par le service des Domaines.

Il s'agit d'une maison d'habitation d'environ 175m² de surface habitable, bâtie sur terrain propre, avec piscine, pool house et bucher ; le surplus à usage de jardin d'agrément. L'ensemble :

- est inclus dans la zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de BIARRITZ actuellement en vigueur ;
- est partiellement grevé par :
 - o un espace vert protégé ;
 - o un emplacement réservé (ER n°1) pour élargissement du Boulevard du BAB ;
- est occupé par la gérante de la SCI.

Il est ici précisé que :

- le bien est vendu libre de toute occupation location et/ou mise à disposition ;
- les négociations et accords ont été conclus directement et sans l'intervention d'un agent immobilier ;
- ladite vente a été autorisée suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BAYONNE statuant en matière de saisie immobilière, le 12 octobre 2017, moyennant un prix de vente ne pouvant être inférieur à 700.000 euros, l'audience à laquelle sera rappelée l'affaire étant fixée au 11 janvier 2018.

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 BIARRITZ, 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 BIARRITZ, sera réalisé :

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

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

M. LAFITE présente le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune de BIARRITZ, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.9/ Décision d'acquisition : BIARRITZ Secteur Iraty : 55 allée du Moura (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il s'agit d'une préemption s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement urbain d'Iraty porté par la commune de Biarritz.

Le bien est situé dans le périmètre de la ZAD dite d'Iraty, créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque dans sa séance du 21 juillet 2017. Cependant, les mesures de publicité consécutives à la création de ladite ZAD n'ayant pas été réalisées à la date de réception de la DIA et le droit de préemption ZAD n'étant donc pas opposable à cette date, l'EPFL Pays-Basque intervient par délégation du droit de préemption urbain de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, et ce en vertu de la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque en date du 07 avril 2017 décidant de donner délégation au Directeur de l'EPFL Pays-basque, pour l'exercice, au nom de l'EPFL Pays-Basque, du droit de préemption par les collectivités.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 03 août 2017 présentée en mairie de BIARRITZ le 07 août 2017, Maître Georges PONTOIZAU (Notaire à SALIES-DE-BEARN-64) informait la collectivité de l'intention de son client, la Société Civile Immobilière MTG IMMO, de vendre le lot de copropriété n° 1 situé dans un ensemble immobilier cadastré section AO n°118 d'une emprise cadastrale de 911m², situé 55 allée du Moura sur la commune de BIARRITZ.

Le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner forme le lot 1 d'un immeuble en copropriété comptant au total 2 lots, bâti sur terrain propre et cadastré section AO n°118 à BIARRITZ.

Le lot n°1 de la copropriété, à usage commercial, est vendu occupé et a une surface utile déclarée d'environ 278,93 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 230.000,00 € (Deux Cent Trente Mille Euros). La vente a été consentie sans l'intervention d'un intermédiaire.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 08 septembre 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 08 septembre 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 16 septembre 2017, Mr Guy FOURRAGEAT nous informait accepter la demande de visite.

Les documents demandés nous ont été adressés par courrier LRAR du 14 septembre 2017 par Me Georges PONTOIZEAU, notaire.

La visite ayant été réalisée le 25 septembre 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°2017-13-P du 16 octobre 2017 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 17 octobre 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 – 64122 V 0087 du 13 octobre 2017,
- aux motifs que :
 - o le bien objet de la préemption est situé dans un secteur s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement urbain d'Iraty porté par la commune de Biarritz;
 - o l'objet de la préemption est l'émergence d'un nouveau quartier pouvant accueillir jusqu'à 4000 habitants et de nombreuses activités économiques, commerciales et tertiaires.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 18 octobre 2017 tant :

- au propriétaire (la SCI MTG IMMO),
- au notaire du vendeur (Maître Georges PONTOIZEAU, notaire à BAYONNE - 64),
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Mr Olivier JAFFRE).

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 procédera 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 16 octobre 2017.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune du BIARRITZ, 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 BIARRITZ, sera réalisé :

- sur une période de 12 (douze) 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°2017-13-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. LAFITE présente le dossier.

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°2017-13-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**

* * * *

7.10/ Décision d'acquisition : BOUCAU Secteur Sépard : Propriété 6 place Sépard

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n°9, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville de BOUCAU pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Sépard ».

Pour rappel, autour de la place du même nom que la commune a récemment requalifiée, la maîtrise foncière publique du secteur, identifié dans le Programme d'Action Foncière (secteur 140_SEMA) et classé en zone UA du PLU, doit permettre à terme de poursuivre la redynamisation du centre-ville mais également de travailler les liaisons vers les nouvelles opérations à vocation habitat situées de part et d'autre de la rue Paul Biremont.

Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées :

- Prop. MORENA : parcelles AO 236, 239, 241 et 243 (acte du 17 nov. 2015) ;
- Prop. LAURA-DESJARDINS : parcelle AO 284-lots 2 et 3 (acte du 03 juin 2016) ;
- Prop. LARTIGUE : parcelle AO 285 (acte du 30 mai 2016) ;
- Prop. TESTEMALE : parcelle AO 144 (acte du 10 août 2017).

Parallèlement, les négociations ont été poursuivies avec d'autres propriétaires de biens inclus dans le périmètre et une a abouti à un accord amiable, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 30/10/17 et 03/11/17, et en cours d'enregistrement.

Il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre comportant 2 bâtiments principaux.

Le 1er bâtiment :

- est édifié sur la parcelle AO 143 depuis 1720 (date mentionnée au cadastre) ;
- a été, à plusieurs reprises, réhabilité ;
- est élevé d'un étage sur RDC ;
- est à usage uniquement professionnel et occupé par bail (pharmacie) ;
- est mitoyen par la façade Ouest.

Le 2ème bâtiment (lui-même composé de 2 corps mitoyens) :

- est édifié sur la parcelle AO 141 ;
- a été réhabilité en 1971 ;
- est élevé d'un étage sur RDC ;
- est à usage uniquement d'habitation et partiellement occupé par baux (x4) ;
- est caractérisé par une vétusté marquée, certains logements méritant de lourds travaux de rénovation et traitement d'infiltrations d'eaux pluviales et de ruissellement.

Le surplus de la propriété est le terrain d'assiette des constructions pour les parcelles cadastrées AO 141 et 142. La parcelle AO 302, située au Nord et en surplomb de l'ensemble bâti, ne dispose pas d'un accès direct à la voie publique (mur de soutènement) et supporte une construction très ancienne et en mauvais état, à usage de garage.

La topographie de l'ensemble est marquée par une pente Nord/Sud.

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. MAJESTE-BOURDILLON	Pitarre	Sol	AO 141 à 143, 235, 242 et 302	2.698	800.000,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2016 – 140 V 1149 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus directement et sans l'intervention d'un tiers.

Les vendeurs étant non assujettis et les immeubles étant bâtis et achevés 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 Ville de BOUCAU, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays-Basque. Ce portage, suite à la décision de la Ville de BOUCAU, 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 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 BOUCAU, 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.**

* * * *

8.1/ Demande de rétrocession : AYHERRE – Centre Bourg – Dezest – Maison Elixaldia

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 31 janvier 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par expropriation, sur la commune d'AYHERRE d'un tènement bâti, cadastré section B n°1431 et 1432 d'une surface totale de 1.387 m².

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

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

L'acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation a été signé par l'EPFL Pays Basque et l'expropriée, en date du 29 avr. 2015 par devant Maître Pierre DARMENDRAIL (notaire à HASPARREN - 64), au vu de l'évaluation n°2014 – 086 V 0040 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 64.001,00 € (Soixante Quatre Mille Euros et un euros) à laquelle s'ajoute la somme de 7.400,00 € (Sept Mille Quatre Cents 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.

En date du 13/04/2016, la commune d'AYHERRE 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 sur une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes.

La commune d'AYHERRE, en lien avec la nouvelle organisation de centre-bourg, veut implanter à la place de la maison en état de ruine, une aire de jeux.

Pour ce faire, la commune sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession des parcelles susmentionnées

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	Centre-Bourg	Sol	B n°1431	1.331	71.401,00 €
EPFL Pays Basque	Centre-Bourg	Sol	B n°1432	56	
Total				1.387	

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 73.454,64 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 71.401,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 2.053,64 €
- **Montant total de la rétrocession : 73.454,64 €.**

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. GASTAMBIDE complète la présentation.

Il convient donc de :

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

8.2/ Demande de rétrocession : URCUIT – Secteur Bercetche - Pinaquy

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 14/12/2011 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition, par voie amiable, d'une propriété bâtie sise sur la Commune d'URCUIT, secteur nommé Bercetche, référencée au cadastre de Bayonne section AM n°52 d'une contenance cadastrale totale de 25.623 m².

Le projet porté par la Commune de URCUIT dans ce secteur est :

- la création de logements en mixité sociale ;
- la création d'une voie de désenclavement permettant la liaison entre 2 espaces urbanisés ;
- l'extension de l'école primaire communale ;
- la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Cette acquisition a été réalisée par L'EPFL Pays Basque, en date du 30/12/2011 par devant Maître BOUSQUET (notaire à Bayonne [64]), au vu de l'évaluation n°2011-540 V 1185 du 01/12/2011 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 490.000,00 € (frais de notaire en sus).

En date du 24 janvier 2012, la Commune d'URCUIT 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 foncier pour le compte de la Commune d'URCUIT pour une durée fixée à 6 années, avec un remboursement par annuités constantes.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant afin de prendre en compte la modification des modalités d'intervention de L'EPFL Pays Basque, 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.

Le portage arrivant à son terme le 30 décembre 2017, il convient aujourd'hui d'engager la rétrocession de cette propriété.

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	Centre-Bourg	Sol	AM n° 52	25.623	490.000,00 €
Total				25.623	

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 496.544,60 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 490.000,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 5.544,60 €
- **Montant total de la rétrocession : 496.544,60 €.**

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. BIDEGARAY complète la présentation.

Il convient donc de :

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

9.1/. ARBONNE – Centre Bourg – Prop. UHART – Modification de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 12 déc. 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune d'ARBONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière dénommé La Place Sud.

Pour rappel, le projet porté par la commune dans le cadre des réflexions menées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre :

- d'améliorer le fonctionnement du centre bourg,
- de sécuriser et de permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite dans le bourg,
- d'accroître l'offre en stationnements pour libérer l'espace du fronton.

Par délibération n° 12 du 11 déc. 2015, nous acceptons la demande d'acquisition, pour la commune d'ARBONNE, de la parcelle cadastrée section BP n° 134 d'une superficie de 3.251 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 10 février 2017 par devant Maître Elodie POUJADE (notaire associé à BAYONNE-64), au vu de l'évaluation n°2015 – 035 V 1142 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 180.000,00 €, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Il était convenu que ce portage serait réalisé sur une période de **6 ans** avec un remboursement par **annuités constantes**.

Suite au récent incendie de la maison située en lisère de la parcelle et afin de désenclaver cette dernière, la Commune d'ARBONNE réfléchit à une nouvelle intervention afin d'optimiser l'assiette de son futur projet. Par conséquent, il n'est pas envisageable pour la Commune d'engager son projet dans le temps initialement prévu.

Par courrier en date du 19 octobre 2017, la Commune d'ARBONNE sollicite de l'EPFL Pays Basque une modification de la durée de portage initialement prévue pour une durée de 12 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, si vous l'accepté sera adressée à la commune pour délibération et signature.

Ce portage 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.

M. MAILLEY présente 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 12 (douze) années avec un remboursement par annuités constantes pour les biens susmentionnés.**

* * * *

Sujet abordé hors ordre du jour : Commune d'Ustaritz

M. PORTIER fait part d'une demande d'intervention par préemption sur la commune d'Ustaritz. Il expose les éléments qui constituent cette demande et qui font ressortir l'absence d'intérêt pour l'EPFL.

Les membres du Conseil d'Administration décident de ne pas donner suite à cette sollicitation.

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 13h00.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 15 DECEMBRE 2017 à 10H00