

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 09 FEVRIER 2018

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix huit

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

Présents :

- Titulaires : MM. HIRIGOYEN, BUSSIRON, POULOU, IDIART, LARRAMENDY, MANDAGARAN, LABORDE-LAVIGNETTE, BERARD, CARPENTIER, PONS, GONZALEZ, JOCOU, ARCOUET, BIDEGARAY et MMES DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR.
- Suppléants : MM. CLAVERIE, BACHO et MMES THEBAUD, GALLOIS.

Excusés :

- Titulaires : MM. ITHURRALDE, LAFLAQUIERE, GASTAMBIDE, ARRABIT, ETCHEBEST, IRIGOIN, ECHEVERRIA et MMES MIALOCQ, DERVILLE
- Suppléants : MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, NOUSBAUM, ALZURI, GUILLEMOTONIA, DAGORRET et MMES BERLAN, PARGADE, DUTOYA.

Absents ayant donné procuration :

M. LAFITE a donné pouvoir à M. CLAVERIE.

Présents non votants :

M. PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mlle CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET – Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

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

Mme THEBAUD a été désignée secrétaire de séance.

1.1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 15 décembre 2017

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 15 décembre 2017 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2.1/. Budget 2018 : Décision Modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Primitif 2018 de l'établissement a été validé par la délibération n°2 du C.A. du 15 décembre 2017.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures d'ordre de rattrapage pour se conformer à la doctrine de la Direction Générale des Finances Publiques.
Nous devons d'une part solder le compte 1678 pour une passation des écritures au 1687.

Les remboursements par annuités du prix d'acquisition par la commune donnent lieu à la constatation de la créance de l'EPF par un débit en investissement dépenses du compte 2763 - Créances sur des collectivités publiques, chapitre 041 et en investissement Recettes par un crédit du compte 1687-Autres dettes, chapitre 041 pour le montant total à rembourser par la collectivité (opération d'ordre budgétaire).
Le compte 2763 est crédité au réel au fur et à mesure du versement des annuités pour être soldé à l'issue du portage.

A la rétrocession, il convient d'émettre un titre au compte 7012 - Ventes de terrains suite au portage foncier et un mandat au compte 1687.

Le titre et le mandat réels s'apurent l'un par l'autre.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	DM n°1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	343.860,00 €	0,00 €	343.860,00 €
011	Charges à caractère général	16.582.500,00 €	0,00 €	16.582.500,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	927.600,00 €	0,00 €	927.600,00 €
042	Opération d'ordre entre section	10.028.000,00 €	0,00 €	10.028.000,00 €
65	Autres charges de gestion courante	165.000,00 €	0,00 €	165.000,00 €
66	Charges financières	435.000,00 €	0,00 €	435.000,00 €
67	Charges exceptionnelles	400.000,00 €	0,00 €	400.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	170.000,00 €	0,00 €	170.000,00 €
69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		29.056.960,00 €	0,00 €	29.056.960,00 €

RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
013	Atténuations de charges	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	15.580.000,00 €	0,00 €	15.580.000,00 €
70	Prestations de services	7.140.000,00 €	0,00 €	7.140.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	6.284.460,00 €	0,00 €	6.284.460,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	7.000,00 €	0,00 €	7.000,00 €
76	Produits financiers	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €
77	Produits exceptionnels	25.500,00 €	0,00 €	25.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		29.056.960,00 €	0,00 €	29.056.960,00 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	DM n°1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	15.580.000,00 €	0,00 €	15.580.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	0,00 €	40.000.000,00 €	40.000.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	4.616.530,00 €	32.000.000,00 €	36.616.530,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	2.000.000,00 €	0,00 €	2.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		22.237.530,00 €	72.000.000,00 €	94.237.530,00 €
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	343.860,00 €	0,00 €	343.860,00 €
10	Dotation fonds divers réserves	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	9.865.670,00 €	0,00 €	9.865.670,00 €
27	Autres Immobilisations financières	2.000.000,00 €	32.000.000,00 €	34.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	10.028.000,00 €	0,00 €	10.028.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	0,00 €	40.000.000,00 €	40.000.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		22.237.530,00 €	72.000.000,00 €	94.237.530,00 €

Le budget total est donc :

- porté à 123.294.490,00 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 29.056.960,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 94.237.530,00 €.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

M. PORTIER présente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 telle que présentée ci-dessus.**

* * * *

2.2/. Invitation du Syndicat Mixte du SCoT dans nos instances

Monsieur le Président rappelle les éléments suivant :

Conformément à l'article 4.2 de notre Règlement Intérieur, « *L'EPFL Pays Basque peut participer par ses membres, par son directeur ou par son personnel, à des travaux, rencontres, échanges ou assistance auprès d'organismes compétents en matière d'action foncière, d'aménagement et d'urbanisme ou d'action publique.*

L'EPFL Pays Basque peut adhérer aux structures et associations œuvrant dans son champ d'intervention et recourir aux prestations et services utiles à l'exercice de son activité. »

Dans le cadre du partenariat instauré avec le Syndicat Mixte du Schéma de Cohésion Territoriale (SCoT) Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, il est proposé qu'un représentant élu et technique du dit Syndicat puisse siéger dans nos instances (Assemblée Générale et Conseil d'Administration) à titre consultatif sans voix délibérative.

Il a été proposé qu'un représentant élu et technique de l'EPFL Pays Basque puisse également siéger aux mêmes conditions dans les instances du syndicat mixte du SCoT.

M. HIRIGOYEN présente le rapport.

M. BERARD indique que le SCoT est un outil d'anticipation foncière et que l'EPFL est l'outil opérationnel derrière, d'où le grand intérêt d'associer leurs démarches et réflexions puisque de nombreux sujets nécessitent une relation étroite entre ces deux entités.

M. BUSSIRON alerte tout de même sur quelques incohérences puisque à l'EPFL parle de foncier de long terme sur 20 ans alors que dans le PLU il est question de 10 ans.

M. BERARD explique que c'est une donnée à harmoniser.

M. MANDAGARAN indique qu'il faut également associer le monde agricole à cette réflexion.

M. HIRIGOYEN conclut en disant qu'il faut que les discours soient cohérents au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, du SCoT et de l'EPFL Pays Basque.

Le Président vous propose d'acter cette décision et de la rendre effective au prochain Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque qui aura lieu le 16 mars 2018.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **Prendre acte de cette décision telle qu'énoncée ci-dessus.**

* * * *

2.3/. Invitation des services de la DDTM dans nos instances

Conformément à l'article 4.2 de notre Règlement Intérieur, « *L'EPFL Pays Basque peut participer par ses membres, par son directeur ou par son personnel, à des travaux, rencontres, échanges ou assistance auprès d'organismes compétents en matière d'action foncière, d'aménagement et d'urbanisme ou d'action publique.*

L'EPFL Pays Basque peut adhérer aux structures et associations œuvrant dans son champ d'intervention et recourir aux prestations et services utiles à l'exercice de son activité. »

Dans le cadre des nombreuses relations instaurées et mises en place avec les différents services de l'Etat depuis quelques mois, il vous est proposé qu'un représentant technique de la DDTM puisse siéger dans nos instances (Assemblée Générale et Conseil d'Administration) à titre consultatif sans voix délibérative.

M. PORTIER présente le rapport.

Le Président vous propose d'acter cette décision et de la rendre effective au prochain Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque le 16 mars 2018.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **Prendre acte de cette décision telle qu'énoncée ci-dessus.**

* * * *

3.1/. 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 **107 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 **39.188.532,10 €**

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 :

- **Prendre note de l'information présentée**

* * * *

4.1/. Demande d'intervention : SUHESCUN – Hôtel restaurant Uhaldia

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SUHESCUN, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble de biens bâtis non bâtis situés le long du RD22 à usage d'Hôtel et de restaurant.

Mis en vente par son propriétaire, cet établissement qui a fait l'objet d'une réhabilitation partielle récente bénéficie d'une bonne situation sur l'axe Hasparren St Jean Pied de Port. La commune désireuse de proposer sur son territoire une activité économique de proximité souhaite aujourd'hui assurer la maîtrise foncière de l'ensemble parcellaire suivant :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Nature du bien	Surface cadastrale	Zonage
Herbeheria	AO 503	Non bâti	340 m2	RNU
Herbeheria	AO 280	Non bâti	320 m2	RNU
Herbeheria	AO 281	Bâti	600 m2	RNU
Herbeheria	AO 282	Non bâti	1205 m2	RNU

Cet ensemble parcellaire représente une surface cadastrale totale de 2465 m2 et la partie bâtie une surface habitable de l'ordre de 320 m2.

Consciente de l'intérêt que représente cette opportunité foncière, la commune a décidé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder à la négociation et à l'acquisition amiable des biens mentionnés ci-dessus, et à leur portage foncier.

La possibilité de mettre en œuvre un bail à construction inversé sera étudiée et les conditions définitives de portage seront exposées ultérieurement

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

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

M. FIEUX complète la présentation.

M. GONZALEZ demande de faire attention aux modalités de gérance car il s'agit ici d'une gérance sans fonds de commerce.

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 SUHESCUN ;**
- **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.**

* * * *

4.2/. Demande d'intervention : BRISCOUS – La Poste

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BRISCOUS a engagé depuis plusieurs années un ambitieux projet d'aménagement d'ensemble destiné à conforter sa centralité par le développement d'une offre de logements, de services et d'équipements publics.

Parmi les services attendus, la commune souhaite conserver l'activité postale, aujourd'hui assurée par l'administration Postale au rez de chaussée d'un bâtiment appartenant à la SCI BP et comportant un étage à usage de logement.

En Décembre 2016, la SCI BP a manifesté auprès de la commune son intention de procéder à la vente de son bâtiment ainsi que du bâtiment technique loué actuellement à la société France Telecom et situé sur la parcelle mitoyenne.

A l'issue d'échanges d'informations relatives aux différentes modalités d'occupation des locaux par la Poste, locataire de la SCI BP dans le cadre d'un bail civil d'une durée d'un an tacitement renouvelable, et du local technique loué par France Telecom à la SCI BP pour une durée de 30 ans, la commune a manifesté auprès de la Poste son intérêt pour examiner la faisabilité d'une acquisition de l'ensemble foncier et immobilier suivant :

Identifiant de Parcelle	Adresse Cadastre	Nature des biens	Nom du propriétaire	Surface
ZC 214	PLACE	bâti	SCI BP	425
ZC 215	PLACE	Non bâti	SCI BP	275

Pour ce faire, la commune de Briscous a missionné la société SOLIHA pour évaluer le cout des travaux de réhabilitation nécessaires pour remettre en fonction le logement situé à l'étage du bâtiment de la Poste. Le montage opérationnel envisagé est celui d'un bail à réhabilitation dont les conditions restent à préciser.

Consciente de l'intérêt que représente cet ensemble, tant en termes de logement que de maintien d'une activité Postale, la commune souhaite saisir l'EPFL Pays Basque pour négocier acquérir et porter les biens.

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

M. JOCOU présente l'opération.

M. FIEUX 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 BRISCOUS ;**
- **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.**

* * * *

5.1.1/. Intervention par expropriation : SAINT-MICHEL Centre Bourg : demande de DUP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du 11 juil. 2014, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre-bourg et dans le périmètre de la ZAD dite du Nord, par voie amiable et/ou de préemption.

Par délibération n°05 du 06 nov. 2015, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*, de procéder à ces acquisitions y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, en application des dispositions de l'article R. 11-3-II du Code de l'Expropriation (depuis devenu art. R. 112-5).

Par délibération n°8 du 17 fév. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dûment établi au titre des articles R. 112-5 et suivants du Code de l'Expropriation et autorisait expressément Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête conjointe.

A notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a ouvert, par arrêté n°17-35 du 26 sept. 2017, les enquêtes conjointes portant sur l'utilité publique et le parcellaire qui s'est déroulée, en mairie de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*, du vend. 13 oct. 2017 au mardi 31 oct. 2017 inclus. Mme Françoise LACOIN-VILLENAVE, désignée Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de PAU du 12 sept. 2017, a tenu 3 permanences en mairie. A l'issue des enquêtes et au vu :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courrier LRAR du 10 nov. 2017 ;

Mme la Commissaire Enquêteur a rédigé un rapport et émis des conclusions motivées et un avis.

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet, Mme le Commissaire Enquêteur, Madame Françoise LACOIN VILLENAVE, donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'aménagement du centre-bourg de la commune.

Cet avis favorable est assorti :

- d'une réserve : la réduction de l'emprise du périmètre de DUP sur la parcelle cadastrée section B n°466 en portant la limite du périmètre à 15 mètres de la maison située sur la parcelle cadastrée B n°57 ;
- d'une recommandation : lors de l'élaboration du projet d'aménagement, la Commune pourra, afin de réduire les nuisances occasionnées par le projet aux bâtiments existants, éloigner l'emprise de la voie (au maximum) des maisons d'habitation et profiter de la création de cette voie pour les désenclaver par l'arrière.

Les conclusions et avis nous ont été notifiés par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 28 déc. 2017.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer d'utilité publique les acquisitions des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'aménagement du centre-bourg de la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*. Pour cela, les services ont rédigé une note récapitulant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de cette opération.

Enfin, nous vous informons avoir rencontré Mr le Maire de SAINT-MICHEL – *EIHERALARRE* en date du 18 janv. 2018 et, après transport sur les lieux, avoir décidé de lever la réserve émise par Mme le Commissaire

Enquêteur en réduisant l'emprise du périmètre de DUP sur la parcelle cadastrée section B n°466 à 15 mètres de la maison située sur la parcelle cadastrée section B n°57.

M. FAUT présente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur :

- la proposition de réduire l'emprise du périmètre de DUP sur la parcelle cadastrée section B n°466 en portant la limite du périmètre à 15 mètres de la maison située sur la parcelle cadastrée B n°57 ;
- l'accord de l'EPFL Pays Basque pour relayer auprès de la commune qui a pris l'initiative de l'élaboration du projet d'aménagement d'éloigner l'emprise de la voie future (au maximum) des maisons d'habitation et profiter de la création de cette voie pour les désenclaver par l'arrière ;
- la confirmation de l'intérêt général et de l'utilité publique de cette opération, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;
- la confirmation de la demande faite au Préfet de déclarer d'utilité publique des acquisitions des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'aménagement du centre-bourg de la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE* ;
- l'autorisation de M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'accepter la proposition de réduire l'emprise du périmètre de DUP sur la parcelle cadastrée section B n°466 en portant la limite du périmètre à 15 mètres de la maison située sur la parcelle cadastrée B n°57 ;**
- **d'accorder à l'EPFL Pays Basque de relayer auprès de la commune qui a pris l'initiative de l'élaboration du projet d'aménagement d'éloigner l'emprise de la voie future (au maximum) des maisons d'habitation et profiter de la création de cette voie pour les désenclaver par l'arrière ;**
- **de confirmer l'intérêt général et l'utilité publique de cette opération, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;**
- **de confirmer la demande faite au Préfet de déclarer d'utilité publique des acquisitions des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'aménagement du centre-bourg de la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE* ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.**

* * * *

5.1.2/. Intervention par expropriation : SAINT-MICHEL Centre Bourg : demande de cessibilité et d'ordonnance

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du 11 juil. 2014, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre-bourg et dans le périmètre de la ZAD dite du Nord, par voie amiable et/ou de préemption.

Par délibération n°05 du 06 nov. 2015, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*, de procéder à ces acquisitions y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, en application des dispositions de l'article R. 11-3-II du Code de l'Expropriation (depuis devenu art. R. 112-5).

Par délibération n°8 du 17 fév. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dûment établi au titre des articles R. 112-5 et suivants du Code de l'Expropriation et autorisait expressément Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes.

A notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a ouvert, par arrêté n°17-35 du 26 sept. 2017, les enquêtes conjointes portant sur l'utilité publique et le parcellaire qui s'est déroulée, en mairie de SAINT-MICHEL - *EIHERALARRE*, du vend. 13 oct. 2017 au mardi 31 oct. 2017 inclus.

L'enquête parcellaire portait sur les parcelles cadastrées section B n°37, 51, 293 et 294.

Mme Françoise LACON VILLENAVE, désignée Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de PAU du 12 sept. 2017, a tenu 3 permanences en mairie. A l'issue des enquêtes et au vu :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête parcellaire et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courrier LRAR du 10 nov. 2017 ;

Mme la Commissaire Enquêteur a rédigé un rapport et émis des conclusions motivées et un avis.

Mme le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à l'emprise des biens à acquérir identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire.

Cet avis favorable est n'assorti d'aucune réserve ni recommandation.

Les conclusions et avis nous ont été notifiés par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 28 déc. 2017.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer cessible, au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles identifiées sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire.

M. FAUT présente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer et d'autoriser Mr le Directeur :

- à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les parcelles identifiées sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire ;
- à demander à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles identifiées sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire ;
- à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les parcelles identifiées sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à demander à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles identifiées sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.**

* * * *

5.2.1/. Intervention par préemption : CAPB : BAYONNE RGA – 40 allées Marines

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, membre de l'EPFL, avait sollicité notre intervention pour procéder aux négociations et à l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption par délégation, 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, la Communauté d'Agglomération :

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

Pour rappels :

- l'EPFL Pays Basque a déjà acquis de nombreux immeubles et locaux dans cet îlot :
 - imm. cadastré BM 262, 264 et BN 379 : acte du 26/03/2014 – Réf. publication : 2014P3133 ;
 - imm. cadastré BM 213 : acte du 12/12/2016 – Réf. publication : 2016P11718 ;
 - imm. cadastré BM 14 et 208 : acte du 31/07/2014 – Réf. publication : 2014P6874 ;
 - imm. cadastré BM 209 : acte du 30/05/2012 – Réf. publication : 2012P5569 ;
- l'EPFL Pays Basque est en cours d'acquisition d'un autre immeuble cadastré BM 18 (décision d'acquisition du CA de l'EPFL Pays Basque du 29/09/2017) et à sa libération contre indemnités (décision d'indemnisation du CA de l'EPFL Pays Basque du 10/11/2017) ;
- une procédure d'acquisition par préemption avec fixation judiciaire du prix est toujours pendante dans la Cour de Cassation ;
- l'acquisition des terrains et immeubles compris dans le périmètre de l'îlot 3 du secteur Rive Gauche Adour à BAYONNE a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°16-12 du 20 avr. 2016. Cet arrêté n'a pas fait l'objet de recours en annulation et est aujourd'hui purgé de tous recours.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 24 oct. 2017 reçue en mairie de BAYONNE le 26 oct. 2017, Maître Bérangère MAUROY (Notaire à PARIS-75) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SNC CONSTELLATION, de vendre la parcelle sise au 40 Allées Marines à BAYONNE et cadastrée BM n°25 (cont. cad. : 592 m²).

Plus précisément, il s'agit d'une propriété :

- bâtie sur terrain propre,
- à usage de bureaux,
- d'une surf. utile déclarée de 799m²,
- occupé par un locataire en vertu d'un bail commercial ayant pris effet le 07/05/2015,
- incluse dans le secteur « 102_RIVZ » du PAF de l'Agglomération Côte Basque Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque).

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.208.125,00 € :

- auquel s'ajouterait une commission d'agence à la somme de 50.250,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier (ARTHUR LOYD) sous réserve de l'antériorité et de la régularité du mandat ;
- comprenant 2 commissions d'agence (ARTHUR LOYD et SCAPRIM ASSET MANAGEMENT), à la charge du vendeur.

Par décision en date du 27 nov. 2017, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque délègue à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 31 déc. 2017 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*diagnostics préalables, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 31 déc. 2017 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier LRAR reçue le 14 déc. 2017, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées.

Par courrier LRAR reçue le 14 déc. 2017, le notaire des propriétaires nous informait que sa cliente acceptait la visite.

Cette visite a été réalisée le 22 déc. 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°2018-02-P du 18 janv. 2018 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2017-64102 V 0428 du 29 déc. 2017 reçu par courriel 15 janv. 2018, le prix de 971.117,00 € (Neuf Cent Soixante et Onze Mille Cent Dix-sept Euros), comprenant des frais d'agence à la charge du vendeur et auquel s'ajoute une commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 50.250,00 € TTC (Cinquante Mille Deux Cent Cinquante Euros Toutes Taxes Comprises), sous réserve de l'antériorité et de la régularité du mandat.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissiers le 19 déc. 2018 tant :

- à la propriétaire (SNC CONSTELLATION) ;
- au mandataire du vendeur (Maître Bérange MAUROY, notaire à PARIS) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA (Sté ATLANTIQUE SUD PROMOTION).

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-02-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

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

M. FAUT présente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-02-P ;**
- **autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**
- **demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.**

* * * *

5.2.2/. Intervention par préemption : BIARRITZ ZAD dite d'Iraty – 36 rue Chapelet

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 et instaurant un droit de préemption au profit de l'EPFL Pays Basque. Les mesures de publicité consécutives à la création de ladite ZAD ayant été réalisées à la date de réception de la DIA et le droit de préemption ZAD étant donc opposable à cette date, l'EPFL Pays Basque intervient en qualité de titulaire du droit de préemption ZAD.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 oct. 2017 reçue en mairie de BIARRITZ le 31 oct. 2017, Maître Miguel HARRIAGUE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SCI GIDOAL, de vendre l'ensemble immobilier sis au 36 rue Chapelet à BIARRITZ et cadastrée AO n°8 (cont. cad. : 1.004 m²).

Plus précisément, il s'agit d'une propriété :

- bâtie sur terrain propre,
- à usage professionnel (2 locaux dont 1 à usage d'entrepôt et 1 à usage de bureaux),
- élevée d'un seul niveau en RDC,
- d'une emprise bâtie au sol de 600m² et d'une surf. utile déclarée de 600m²,
- occupé par un(des) locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 550.000,00 €.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 01 déc. 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 de pièces complémentaires (*diagnostics préalables, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 01 déc. 2017 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courriel du 06 déc. 2017, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées.

Par ce même courriel du 06 déc. 2017, le notaire des propriétaires nous informait que ses clients acceptaient la visite.

Cette visite a été réalisée le 14 déc. 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 délibération n°12 du 15 déc. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de la DIA n°064 122 17 B0363 reçue en mairie de BIARRITZ le 31 oct. 2017 ;
- en cas d'exercice du droit de préemption ZAD par Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque :
 - o au prix : que le dossier lui soit présenté à nouveau ;
 - o en révision du prix avec demande par le propriétaire d'une fixation judiciaire de ce prix, autoriser Mr le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de contestation de la préemption :
 - o autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;
 - o autoriser Mr le Directeur à solliciter éventuellement le concours d'un avocat ;

- autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;
- dans tous les cas, demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté pour être informé des suites données à cette DIA.

Par LRAR du même jour reçu le 15 déc. 2017, Me HARRIAGUE (notaire) nous informait que sa cliente (SCI GIDOAL) renonçait purement et simplement à la vente.

Dès lors, je vous propose de :

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

M. FAUT présente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

6.1/. Décision d'acquisition : CAPB : ANGLET Secteur Cazalis – 7 rue Cazalis

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 10 sept. 2017 reçue en mairie de ANGLET le 13 sept. 2017, Maître Emilie BAREILLE (Notaire à TARBES-65) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SARL STUDRESI, de vendre la parcelle sise au 7 rue de Cazalis à ANGLET et cadastrée CV n°22 (cont. cad. : 610 m²).

Plus précisément, il s'agit d'une propriété :

- bâtie sur terrain propre,
- à usage d'habitation,
- élevée de 3 niveaux (RDJ, RDC et R+1),
- d'une emprise au sol de 770m² et d'une surf. habitable de 120m² (hors combles non aménagés),
- occupé par un(des) locataire(s),
- incluse dans le secteur « 024_CAZA » du PAF de l'Agglomération Côte Basque-Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque).

Le prix mentionné dans la DIA est de 590.000,00 €.

Par décision en date du 27 oct. 2017, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque délègue à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 31 oct. 2017 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*diagnostics préalables, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 31 oct. 2017 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier LRAR du 06 nov. 2017 reçu le 08 nov. 2017, le notaire de la propriétaire nous communiquait les pièces demandées.

Par courrier LRAR du 07 nov. 2017 reçu le lendemain, la propriétaire nous informait accepter la visite.

Cette visite a été réalisée le 17 nov. 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°2017-14-P du 13 déc. 2017 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2017 64024 V 0142 du 08 déc. 2017, le prix de 495.000,00 euros.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 15 déc. 2017 tant :

- à la propriétaire,
- au mandataire du vendeur (Maître Emilie BAREILLE, notaire à TARBES),
- aux acquéreurs évincés, Mr et Mme NAVARRET.

Par délibération n°10 du 15 déc. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2017-14-P du 13 déc. 2017 ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autorisait le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;
- demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

Par courrier LRAR du 21 déc. 2017, Me Emilie BAREILLE (notaire) informait l'EPFL Pays Basque que : « *la SARL STUDRESI accepte le prix proposé aux termes de votre signification en date du 15 déc. 2017. Toutefois, les locataires souhaitent récupérer la cuisine équipée, le portail coulissant et les luminaires extérieurs. Ce mobilier n'a pas été précisé lors du compromis de vente car ils se portaient acquéreur du bien objet des présentes* ».

Après avoir informé la Communauté d'Agglomération Pays Basque de cette demande, et avec sa validation, nous avons confirmé notre accord à Me BAREILLE, par LRAR du 22 janv. 2018, en précisant que locataires pourront récupérer, s'ils le souhaitent et à leur départ :

- la cuisine équipée,
- le portail coulissant,
- les luminaires extérieurs (*au nombre de 6*),

dans l'état dans lequel ils se trouveront, sans pouvoir demander quelconque indemnité ou remise en état au propriétaire suite à d'éventuelles dégradations, que celles-ci soient le résultat des outrages du temps, de la vétusté ou de l'usure ou de dégradations volontaires qui seraient le fait d'autrui.

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

Ce portage, suite à la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sera réalisé :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 8 (huit) 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.**

* * * *

6.2/. Décision d'acquisition : BIARRITZ Centre-ville LLS – 9 rue Loustau

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 13 oct. 2017 reçue en mairie de BIARRITZ le 16 oct. 2017, Maître Benoit LACAZE (Notaire à BIARRITZ-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients (Mme Christine NOVA, Mme Elisabeth NOVA, Mr Thierry NOVA et Melle Karine NOVA – indivisaires) de vendre la parcelle sise au 9 rue Loustau à BIARRITZ et cadastrée BL n°15 (cont. cad. : 203 m²).

Plus précisément, il s'agit d'une propriété :

- bâtie sur terrain propre,
- à usage d'habitation (8 appartements),
- élevée de 4 niveaux sur RDC,
- d'une emprise au sol de 88m² et d'une surf. habitable déclarée de 291m²,
- occupé par un(des) locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 700.000,00 € auquel s'ajoute la somme de 35.000,00 € TTC de frais d'agence à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Par décision en date du 30 nov. 2017, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque délègue à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 01 déc. 2017 aux propriétaires et à leur 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 de pièces complémentaires (*diagnostics préalables, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 01 déc. 2017 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courriel du 06 déc. 2017, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées, à l'exception de la copie du mandat d'agence et précisait, dans ce même courriel « *L'agence qui organise la visite vous remettra directement le mandat de vente* ». Or, copie de ce mandat ne nous a jamais été remise.

Cette visite a été réalisée le 14 déc. 2017.

Par arrêté n°2018-01-P du 12 janv. 2018 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 15 janv. 2018, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2017 - 64122 V 0263 du 12 janv. 2018,
- aux motifs que la présente préemption s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la réalisation de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs communaux de mixité sociale et de mixité fonctionnelle fixés en cohérence avec le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du sud des Landes approuvé par le conseil syndical le 06 février 2014, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi du pôle territorial Côte Basque. Adour débattu en conseil communautaire du 21 décembre 2016. Plus précisément, cette acquisition permettra de réhabiliter l'immeuble et d'y réaliser des logements sociaux financés par un(des) prêt(s) aidé(s) de l'Etat, eu égard aux besoins non satisfaits de la commune de BIARRITZ par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 16 janv. 2018 tant :

- au notaire des vendeurs (Maître Benoit LACAZE, notaire à BIARRITZ - 64),
- aux acquéreurs mentionnés dans la DIA (Mr Florent LORBLANCHES et Mme Laurianne COUCHOT).

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 12 janv. 2018.

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

- sur une période de 4 (quatre) 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°2018-01-P ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense

M. FAUT présente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2018-01-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**

* * * *

6.3/. Décision d'acquisition : BOUCAU : Secteur Sépard : 4 place Sépard – Indem. FC.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BOUCAU, membre de notre EPFL Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir par préemption, un immeuble comprenant un local à usage professionnel en RDC et un logement en étages, situé au 4 Place Sépard à BOUCAU, cadastré section AO n°144 d'une emprise foncière totale de 90m².

Suite à DIA déposée par le propriétaire (Mr TESTEMALE) le 30 mars 2017 en mairie de BOUCAU et par délégation du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 25 avril 2017, Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption au prix. L'acte authentique réitérant la vente a été signé le 10 août 2017 par devant Me Xavier ROBIN-LATOURE (Notaire à BAYONNE).

Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis est occupé par Mr Jorge GOMEZ et Mme Sophie BOUTET (boucher-charcutier-traiteur), bénéficiaires d'un bail commercial signé par devant Me Xavier ROBIN LATOURE le 10 déc. 2012 et ayant pris effet le même jour pour une durée de 9 ans. L'EPFL Pays Basque s'étant substitué au bailleur, il doit, pour répondre à la commande passée par la commune de BOUCAU, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et Mr Jorge GOMEZ et Mme Sophie BOUTET (preneurs), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 09 janv. 2018 et enregistré le 12 janv. 2018 (Réf. 2018 A 00180) à la somme globale et forfaitaire de 200.000,00 € représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce.

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

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 28 fév. 2018 à 19h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 31 mars 2018, exclusivement pour stockage du matériel non vendu et débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature entre les parties d'une convention temporaire d'occupation gratuite, d'une durée non renouvelable de 1 mois.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de Mr Jorge GOMEZ et Mme Sophie BOUTET pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 4 Place Sépard à BOUCAU, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté à la convention de portage qui sera signée, entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque. Son remboursement sera effectué sur la durée de ladite convention.

M. FAUT présente le rapport.

M. GONZALEZ complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

Le Conseil d'Administration DELIBERE ET DECIDE :

- indemniser M. Jorge GOMEZ et Mme Sophie BOUTET pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 4 place Sémard à BOUCAU (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;
- 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 commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque après acquisition par ce dernier de la propriété du 4 place Sémard. 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.

* * * *

6.4/. Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD Ilot 12 : 20 rue Victor Hugo (lot 4)

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, l'EPFL Pays Basque avons déjà acquis de nombreux 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) ;
- les lots 9 et 10 aux Cts CAPDEVIELLE (acte du 23/09/2016) ;
- le lot 7 aux Cts CHABAGNO (acte du 08/08/2017) ;
- le lot 1 à Mme HALKIN (acte du 21/12/2017).

Les lots 5 et 6 nous ont été promis à la vente (PV signée le 01 nov. 2017 et enregistrée en date du 08 nov. 2017 (Réf. 2017 A 00506), vente acceptée par délibération du 10/11/2017 (acte en cours de rédaction)

Les négociations ont été poursuivies avec les autres copropriétaires et ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire du lot 4 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 18 janvier 2018 et enregistrée en date du 25 janvier 2018 (Réf. 2018 A 00264).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
Mr GREGOIRE	20 rue Victor Hugo	Sol	BY 68	98	30.000,00 €

Lot 04 : au 1^{er} étage à gauche de l'escalier, un appartement d'une surface de 30m², composé d'une salle de séjour, une chambre, cuisine, WC et salle de bains et les 90/1000 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°2018 – 64102 V 0... dûment établie par le service des Domaines.

Il s'agit d'un appartement de type T1Bis avec un séjour éclairé par 1 fenêtre sur cage d'escalier, une cuisine sous puit de jour, une salle de bain, un WC. L'appartement est en état d'usage et occupé par le propriétaire à titre de résidence principale comme en atteste l'avis d'imposition à la taxe d'habitation 2017. Il est situé dans la partie de l'immeuble à cureter au titre du PSMV de BAYONNE et est soumis à l'application de l'arrêté préfectoral n°2011-

361-0034 du 27 déc. 2011 portant mise en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation des locaux impropres par nature à l'habitation sis 20 rue Victor Hugo à BAYONNE en application de l'art. L. 131-22 du Code de la Santé Publique. Cette interdiction d'habitation n'est pas opposable aux propriétaires occupants.

Il est ici précisé que :

- le bien est occupé par le propriétaire à titre de résidence principale mais est vendu 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 le 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.**

* * * *

6.5/. Décision d'acquisition : ARRAUTE-CHARRITTE : ZAD du Centre-Bourg

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°24 du 10/11/2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE pour l'acquisition, par voie amiable, d'un ensemble de parcelles non bâties ainsi qu'un bâtiment à usage d'habitation et d'exploitation dans le secteur dit « ZAD du Centre bourg ».

Pour rappel, la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE souhaite mener une politique foncière publique dans le périmètre de la ZAD du Centre Bourg, créée par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2015.

Eminemment stratégique au regard de ses caractéristiques géographiques, ces fonciers actuellement à usage agricole et situés en zone non constructible de la carte communale 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 donnera 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.

L'ensemble est composé :

- de terrains nus à usage de pré situés en zone non constructible de la carte commune,
- d'un bâtiment à usage d'habitation et d'exploitation dont la surface bâtie déclarée est d'environ 340 m² dont 206 m² de dépendance. Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Indivision FOUCHET	Biscay	C n° 198	680	165.400,00 €
	Biscay	C n° 200	4670	
	Biscay	C n° 209	825	
	Biscay	C n° 216	11010	
	Biscay	C n° 218	2820	
	Biscay	C n° 493	21	
	Biscay	C n° 495	515	
	Biscay	C n° 496	15	
	Biscay	C n° 584	44	
	Biscay	C n° 586	119	
	Biscay	C n° 587	1164	
	Biscay	C n° 598	5762	
	Biscay	C n° 602	7452	
	Biscay	C n° 604	204	
	Surface parcellaire totale :		35.301	

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 exception ni réserve.

Pour rappel, 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 des fonciers intégrés dans la ZAD vendus par les propriétaires. Les négociations menées par la SAFER ont abouti à un accord concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 juin 2017 et enregistrée le 14 décembre 2017 sous la référence 2017 A 00892.

Conformément à la demande d'intervention formulée par la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE et validée par le Conseil d'Administration, l'EPFL s'est porté candidat à l'attribution des fonciers lors du Comité Technique de la SAFER tenu le 15 novembre 2017. La candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune, a été retenue par le Comité Technique.

Cette attribution s'est traduite par la signature d'une promesse d'achat consentie entre la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque en date du 05 décembre 2017.

Conformément aux dispositions particulières de cette promesse d'achat, l'acte de vente authentique intégrera le versement de :

- 165.400,00 € correspondant au prix des immeubles bâtis et non bâtis,
- 13.896,00 € TTC correspondant aux charges accessoires dues à la SAFER.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur vénale ci-dessus étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

En outre, il est précisé que :

- l'intégralité des biens vendus sont actuellement loués par bail à ferme par Monsieur Gérard GALHARRET (*expiration du bail en 2024*),
- s'agissant de biens attribués par la SAFER, l'acte de vente inclura, outre un pacte de préférence au profit de la SAFER, des conditions particulières (*cahiers des charges*) comportant les engagements auxquels l'EPFL Pays Basque sera tenu pour une durée de 10 ans étant précisé que toutes dérogations aux conditions particulières nécessiteront un agrément préalable de la SAFER,
- la SAFER Aquitaine Atlantique propose à l'EPFL Pays Basque d'acquérir directement les biens au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et la Pêche Maritime et prévu dans l'article B de la promesse d'achat.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et le vendeur n'ayant pas la qualité d'assujetti, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

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

M. MOCORREA présente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

M. HIRIGOYEN demande ce qu'il advient de l'agriculteur.

M. MOCORREA explique qu'il continuera d'être exploitant puisqu'il a un bail à ferme qui expire en 2024.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

6.6/. Décision d'acquisition : GUICHE – ZAD Centre – Secteur Bourraton

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 10/11/2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de GUICHE pour l'acquisition, par voie amiable, d'un ensemble de parcelles à bâtir dans le secteur dit « ZAD du Centre Secteur Bourraton ».

Pour rappel, la commune de GUICHE souhaite maîtriser les emprises foncières situées dans le périmètre de la ZAD du Centre Bourg, créée suivant Arrêté Préfectoral du 22 mai 2013.

Ces terrains sont classés dans la zone 1AUb « zone à urbaniser en périphérie du bourg » du plan local d'urbanisme dans lequel toute opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière, et se trouvent en emplacements réservés n°24 (réalisation de logements chemin de l'école) et n°31 (création d'un giratoire sur la voie communale n°5 dite chemin de Guirauton).

Ces biens, inclus dans le prolongement immédiat du centre bourg, doivent participer au projet de redynamisation de ce dernier, la destination future de ce secteur étant l'accueil de logements et la création d'infrastructures routières.

Les négociations ont été ouvertes avec les propriétaires des terrains objets de la demande d'intervention susmentionnée et ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire des parcelles cadastrées section YB n°143 et 206.

Il s'agit de deux terrains à bâtir, non contigus, d'une emprise cadastrale totale de 6.282m² :

- à usage actuel de pré ;
- non desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- accessibles depuis le chemin des écoles ;
- présentant une légère déclivité Ouest/Est (présence de quelques enrochements soutenant en partie le talus en limite Sud).

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 12 janvier 2018 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 16 janvier 2018, référence 2018 A 00170.

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 DURRUTY	Bourraton	Pré	YB 143	1.208	101.000,00 €
	Bourraton	Pré	YB 206	5.074	

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 exception ni réserve.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur vénale ci-dessus étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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 ;

Le vendeur n'ayant pas la qualité d'assujetti, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique en vue d'y implanter des logements, des équipements publics ou des services pour la commune de GUICHE, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

- sur une période de **10 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. DURGUE présente le rapport.

M. BUSSIRON explique que c'est un agriculteur qui part à la retraite et qu'il loue ses autres terres.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de GUICHE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 10 (dix) 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.**

* * * *

7.1/. CIBOURE – ZAD de l'ENCAN : Modification de la durée des portages

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite de l'Encan.

Il était convenu que le portage des biens acquis par l'EPFL Pays Basque serait réalisé sur une période de **8 ans** avec un remboursement par **annuités constantes**.

Dans le cadre de cette opération, l'EPFL Pays Basque a acquis 8 biens.

Deux conventions de portage ont été signées :

1. l'lot n°6 : Copropriété « Les Chais de Marinela » situé avenue Errepira, le lot n°6, garage « De Labaca » ;
2. l'lot n°6 : Lotissement dit « Itsasokoa et Marinela extension » situé 3 avenue Errepira, le lot n°7, garage « Sorrondegui ».

Quatre conventions de portage sont en attente de signature :

1. l'lot n°3 : Copropriété dite « Cité Elissalt bâtiment C » située 24 rue F. Turnaco :
 - Lots n°2 et 6, un appartement T5 et jardin (Haramboure), acquis par l'EPFL en date du 09/09/2016 ;
2. l'lot n°2 : une maison d'habitation de type « Loft » (Elissalde) de 135 m² située 21 rue Aristide BOUROUSSE, acquise par l'EPFL en date du 01/03/2017
3. l'lot n°3 : copropriété dite « Cité Elissalt bâtiment A » située 20 rue F. Turnaco :
 - Lot n°3, un appartement T3 (Grange), situé au 1^{er} étage, acquis par l'EPFL en date du 09/03/2017;
 - Lot n°2, un appartement T4 (Boulin), situé au rez-de-chaussée, Acquis par l'EPFL en date du 27/06/2017.
4. l'lot n°7 : Copropriété dite « Copropriété Marinela Garages », située Avenue Gabriel Delaunay :
 - Lot n° 38, un garage (Altamira) acquis par l'EPFL en date du 14/12/2016 ;
 - Lot n° 40, un garage (Audouin) acquis par l'EPFL en date du 11/12/2017.

Une acquisition est en attente de signature :

1. l'lot n°6 : Copropriété 4 rue Delaunay, lot n°6 un chai (Berrotaran).

Au vu du contexte et de l'ampleur de cette future opération d'aménagement, la Commune de Ciboure, sollicite de l'EPFL Pays Basque une modification de la durée de portage sur 12 ans avec un remboursement par annuités constantes des portages en cours et à venir (délibération du 26/09/2017).

En cas d'accord du Conseil d'Administration, les deux conventions de portages déjà signées feront l'objet d'un avenant, les autres conventions seront directement rédigées sur une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes.

M. MAILLEY présente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

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.**

* * * *

7.2/. Délégation du DPU par le Préfet sur les communes carencées

M. PORTIER fait un point d'information sur les discussions en cours avec la DDTM par rapport à la mise en carence des communes de Mouguerre et Biarritz.

* * * *

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

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 16 MARS 2018 à 9h30