

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 DECEMBRE 2017**

# **PROCES VERBAL**

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

Et le quinze décembre à dix heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la mairie d'Espelette sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL.

### **Présents :**

- Titulaires : MM. HIRIGOYEN, BUSSIRON, POULOU, IRIART, IDIART, GASTAMBIDE, LARRAMENDY, MANDAGARAN, LABORDE-LAVIGNETTE, BERARD, CARPENTIER, PONS, LAFLAQUIERE, GONZALEZ, JOCOU et MMES DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR.
- Suppléants : M. CLAVERIE et MMES LEIZAGOYEN, GALLOIS, BERLAN et PARGADE.

### **Excusés :**

- Titulaires : MM. ITHURRALDE, ARCOUET et MMES MIALOCQ.
- Suppléants : MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, CACHENAUT, CHASSERIAUD et MMES THEBAUD, DUTOYA.

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

M. BIDEGARAY a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

M. LAFITE a donné pouvoir à M. CLAVERIE.

### **Présents non votants :**

Mr PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle GROCCQ – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme MONTET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mr FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mr DURGUE – 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, ARRETS et MMES PHILLIPS, IHIDOPE.

M. LAFLAQUIERE a été désigné secrétaire de séance.

## 1.1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 10 novembre 2017

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 10 novembre 2017 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 1.2/. Budget 2017 : Décision Modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2017 de l'établissement a été validé par la délibération n°4 du C.A. du 02 juin 2017.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions.

Enfin, et pour répondre aux embauches de Mlle Casteret Chloé et de Mr Durgue Benjamin et à l'augmentation des prélèvements sociaux, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

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

<b>FONCTIONNEMENT</b>				
<b>Chp.</b>	<b>Libellé</b>	<b>BS</b>	<b>DM n°1</b>	<b>Total</b>
<b>DEPENSES</b>				
<b>023</b>	<b>Virement à la section investissement</b>	11.155.555,02 €	-2.654.650,00 €	8.500.905,02 €
<b>011</b>	<b>Charges à caractère général</b>	16.200.000,00 €	0,00 €	16.200.000,00 €
<b>012</b>	<b>Charges de personnel et frais assimilés</b>	750.000,00 €	110.000,00 €	860.000,00 €
<b>042</b>	<b>Opération d'ordre entre section</b>	6.210.500,00 €	3.096.650,00 €	9.307.150,00 €
<b>65</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>	115.000,00 €	0,00 €	115.000,00 €
<b>66</b>	<b>Charges financières</b>	541.500,00 €	-287.000,00 €	254.500,00 €
<b>67</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	400.000,00 €	-110.000,00 €	290.000,00 €
<b>68</b>	<b>Dotations aux amortissements dépréciations et provisions</b>	150.000,00 €	-150.000,00 €	0,00 €
<b>69</b>	<b>Impôts sur les Bénéfices et assimilés</b>	5.000,00 €	-5.000,00 €	0,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>35.527.555,02 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>35.527.555,02 €</b>
<b>RECETTES</b>				
<b>002</b>	<b>Excédents antérieurs reportés fonctionnement</b>	6.555.815,02 €	0,00 €	6.555.815,02 €
<b>013</b>	<b>Atténuations de charges</b>	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €
<b>042</b>	<b>Opérations d'ordre entre section</b>	15.530.000,00 €	0,00 €	15.530.000,00 €
<b>70</b>	<b>Prestations de services</b>	7.135.000,00 €	0,00 €	7.135.000,00 €
<b>73</b>	<b>Produits issus de la fiscalité</b>	6.255.240,00 €	0,00 €	6.255.240,00 €

75	Autres Produits de Gestion Courante	6.000,00 €	0,00 €	6.000,00 €
76	Produits financiers	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €
77	Produits exceptionnels	25.500,00 €	0,00 €	25.500,00 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>35.527.555,02 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>35.527.555,02 €</b>

<b>INVESTISSEMENT</b>				
Chp.	Libellé	BS	DM n°1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	6.238.076,71 €	0,00 €	6.238.076,71 €
040	Opérations d'ordre entre section	15.530.000,00 €	0,00 €	15.530.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	5.848.013,00 €	6.544.200,00 €	12.392.213,00 €
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	1.300.000,00 €	0,00 €	1.300.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>28.957.089,71 €</b>	<b>6.544.200,00 €</b>	<b>35.501.289,71 €</b>
RECETTES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	11.155.555,02 €	-2.654.650,00 €	8.500.905,02 €
10	Dotation fonds divers réserves	6.238.076,71 €	0,00 €	6.238.076,71 €
16	Emprunts et dettes assimilées	4.052.957,98 €	6.102.200,00 €	10.155.157,98 €
27	Autres Immobilisations financières	1.300.000,00 €	0,00 €	1.300.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	6.210.500,00 €	3.096.650,00 €	9.307.150,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>28.957.089,71 €</b>	<b>6.544.200,00 €</b>	<b>35.501.289,71 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 71.028.844,73 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 35.527.555,02 €, et en section d'investissement à hauteur de 35.501.289,71 €.

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

**M. PORTIER** commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

### **1.3/. Budget 2018 : Budget Primitif 2018**

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2018.

Ce budget total de **51.294.490,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **29.056.960,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **22.237.530,00 €**.

#### **Fonctionnement**

##### **➤ Dépenses**

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	343.860,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.582.500,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	927.600,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	10.028.000,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	165.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	435.000,00 €
Chap. 67	Charges exceptionnelles	400.000,00 €
Chap. 68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	170.000,00 €
Chap. 69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>29.056.960,00 €</b>

##### **➤ Recettes**

Chap. 013	Atténuations de charges	10.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.580.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	7.140.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.284.460,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	7.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	10.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	25.500,00 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>29.056.960,00 €</b>

#### **Investissement**

##### **➤ Dépenses**

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.580.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	4.616.530,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	2.000.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>22.237.530,00 €</b>

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	343.860,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	9.865.670,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	2.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	10.028.000,00 €
TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	22.237.530,00 €

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. HIRIGOYEN** explique que les opérateurs publics ont du mal à équilibrer les opérations, que des bailleurs sociaux ne s'intéressent pas à certaines opérations publiques car le prix du foncier est trop élevé. Il propose, au cours des prochains ateliers PPI, de réfléchir sur des compléments qui pourraient permettre à certaines opérations de se réaliser.

**M. MANDAGARAN** indique qu'il faut essayer de maîtriser le prix du foncier.

**M. HIRIGOYEN** rappelle que les prix du foncier ont augmenté de 30% en France en 2017 et que certains paramètres ne sont pas maîtrisables.

**M. POULOU** demande si la minoration foncière est prévue dans le budget 2018.

**M. HIRIGOYEN** explique que la minoration foncière doit justement combler le delta entre ce que peut apporter le bailleur social et comment peut être réalisée l'opération. L'année 2018 va permettre de travailler sur l'intérêt communautaire, la minoration foncière n'est pas encore abordée.

**M. LAFLAQUIERE** félicite l'EPFL Pays Basque pour sa capacité d'autofinancement mais s'inquiète par rapport aux nouveaux projets qui pourront se développer et quant à la capacité des collectivités, dont les finances sont en baisse, à reprendre en main ces projets à la fin du portage.

**M. BERARD** rappelle que face à l'inflation des prix immobiliers, la procédure de minoration foncière est très importante. Il faut essayer de faire du stock à long terme pour la jeunesse actuelle.

**M. LAFLAQUIERE** demande si l'EPFL peut intervenir indépendamment des communes par rapport au décalage des capacités de l'EPFL et des communes et pose la question de l'indépendance de l'EPFL dans la constitution des stocks fonciers de long terme par rapport aux communes.

**M. PORTIER** indique l'importance de donner à l'EPFL Pays Basque des objectifs et des missions claires. L'avènement de la Communauté d'Agglomération Pays Basque permettra de construire une politique et une stratégie foncière notamment agricole à l'échelle du territoire et en partenariat avec la SAFER. Ces éléments seront mis au débat au cours de la phase d'élaboration du nouveau PPI et du nouveau règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

**M. MANDAGARAN** rappelle que la minoration foncière ne devra pas servir de compensation à la hausse des prix.

**M. HIRIGOYEN** conclut que la moralisation du marché foncier devra se faire à l'échelle du Pays Basque tant par les interventions de l'EPFL Pays Basque que par celles des collectivités locales (communes et Agglomération).

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration d'approuver ce projet de Budget Primitif 2018.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

**Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration vote le Budget Primitif de 2018 :**

- La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- La section d'investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

\* \* \* \*

#### **1.4/. Etat des propriétés : Suivi des portages**

Monsieur le Président rappelle l'article 4.3 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement d'Intervention ;
- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Il rappelle également que ces états des portages à mi-période et des sorties du patrimoine en portage par l'EPFL à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15/07 de l'année auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 01/11, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL, dans le respect des règles prévues par le règlement d'intervention.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 145 biens.

Au cours de l'exercice 2017 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2016, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 11 biens en totalité ou partiellement (actes signés) :

- 9 biens en totalité :
  - CAPB – BIDART – IZARBEL 1 et 2 – Propriétés « Mangin et Laborde » ;
  - CAPB – Zone du Petit Deyris – Propriété « Laversanne » ;
  - CAPB – BAYONNE - PEM RDA – Adour Hôtel ;
  - Commune de LA BASTIDE CLAIRENCE – ZAD Biscarrot - Propriété « Treil » ;
  - Commune d'USTARITZ – Propriété « Château Haltya » ;
  - Commune d'ANGLET – SUTAR - Propriété « Martinez » ;
  - Commune d'ESPELETTE – Propriété « Maïsador » ;
  - Commune d'AYHERRE – Centre-bourg – Propriété « Etcheverry/Dezest Nord » ;
  - Commune de BAYONNE – PEM RDA – Appartement 1 Pl. ST URSULE (acquéreur évincé)
- 2 biens partiellement :
  - Commune de BOUCAU – Ilot Semard – Propriété « Lartigue » -1/6<sup>ème</sup> voirie ;
  - Commune d'ANGLET – SUTAR – Propriété « Dumai ».

9 biens sont en attente de signature :

- Commune d'AYHERRE – Propriété « Elizalde » voirie au Départ. 64 – (rétro. partielle) ;
- Commune des ALDUDES – La boulangerie - (rétro. totale) ;
- CAPB – BAYONNE – PEM RDA – 9/10 Quai de Lesseps « Dravasa » (rétro. totale) ;
- CAPB – BAYONNE – RGA – Ilot 34, 34bis et 34Ter Allées Marines – Propriétés « Hontabat/Vignerte/Cidrerie» (rétro totale) ;
- CAPB – BAYONNE – PEM RDA - immeuble 27 rue Maubec (rétro. totale) ;
- CAPB – BAYONNE – Secteur LA FEUILLEE – « S.C.I La Feuillée » (rétro totale) ;
- Commune de BAYONNE – Propriété « Bellecave » (Rétro Totale) ;
- Commune d'AYHERRE – Centre-Bourg - Maison «Dezest » (rétro. totale) ;
- Commune d'URCUIT – Centre-Bourg – Propriété « Pinaquy » (rétro. Totale) ;

Désormais, l'état des propriétés est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 16 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2018;
- 16 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2018 (à notifier) ;
- 17 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2019 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 49 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2018.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil d'arrêter l'état des propriétés. (*cf. annexe*)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **Fixer l'état des propriétés de l'EPFL Pays Basque tel que présenté en annexe.**

\* \* \* \*



## **2/. Plan Communication : Attribution du marché Vidéos**

Par délibération n°01 du 29 Septembre 2017, le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé Mr le Directeur à engager la consultation préalable à la désignation d'un prestataire chargé de réaliser les vidéos et films d'animations envisagés dans le cadre du Plan communication de l'EPFL.

### **Le constat :**

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

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

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

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

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

Plus spécifiquement il pourra être demandé au prestataire de réaliser des films d'animation (Motion design)

### **Les principaux critères retenus pour l'attribution du Marché sont :**

- **les moyens techniques et les références en lien avec l'activité de l'EPFL (40 points),**
- **les délais de réalisation des vidéos (10 points),**
- **la réactivité des candidats (10 points)**
- **le cout des prestations (40 points)**

**Compte tenu de la particularité des prestations attendues, le Marché sera attribué dans le cadre d'un accord cadre à bons de commandes et portera sur une durée de 4 ans.**

A l'issue d'une consultation menée dans le cadre d'une procédure adaptée (Article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016), la CAPA de l'EPFL Pays Basque, réunie le 1<sup>er</sup> Décembre 2017, a procédé à l'analyse des candidatures et a établi le classement suivant :

Candidats	Classement	Note obtenue
COMEDIA	1	95,9
BONNE GRAINE	2	84,3
EKIDE PRODUCTIONS	3	75,9
AREKIPA	4	71,8
LOULA PRODUCTIONS	5	69,3
OBATALA	6	67,4
G-COMMUNICATION	7	65
AGGELOS	8	61,3
I.MAGE PRODUCTION	9	58,2
MTP - SMOG	10	52,9
IKKI INC	11	52,3
ACE EVENT PRODUCTION	12	47,3
PEECH STUDIO	13	45,9

M. FIEUX commente le rapport.

La CAPA propose donc au Conseil d'administration de désigner la Société COMEDIA en tant qu'attributaire du Marché de réalisation de films Vidéos et d'autoriser Mr le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à sa finalisation et à signer les marchés afférents.

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

- d'attribuer le Marché de réalisation de films Vidéos à la société COMEDIA ;
- d'autoriser M. le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à sa finalisation et à signer les marchés afférents.

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2014-2018, le Conseil d'Administration a validé **105 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 **38.494.532,10 €**

**M. HIRIGOYEN** commente le rapport.

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

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

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

\* \* \* \*

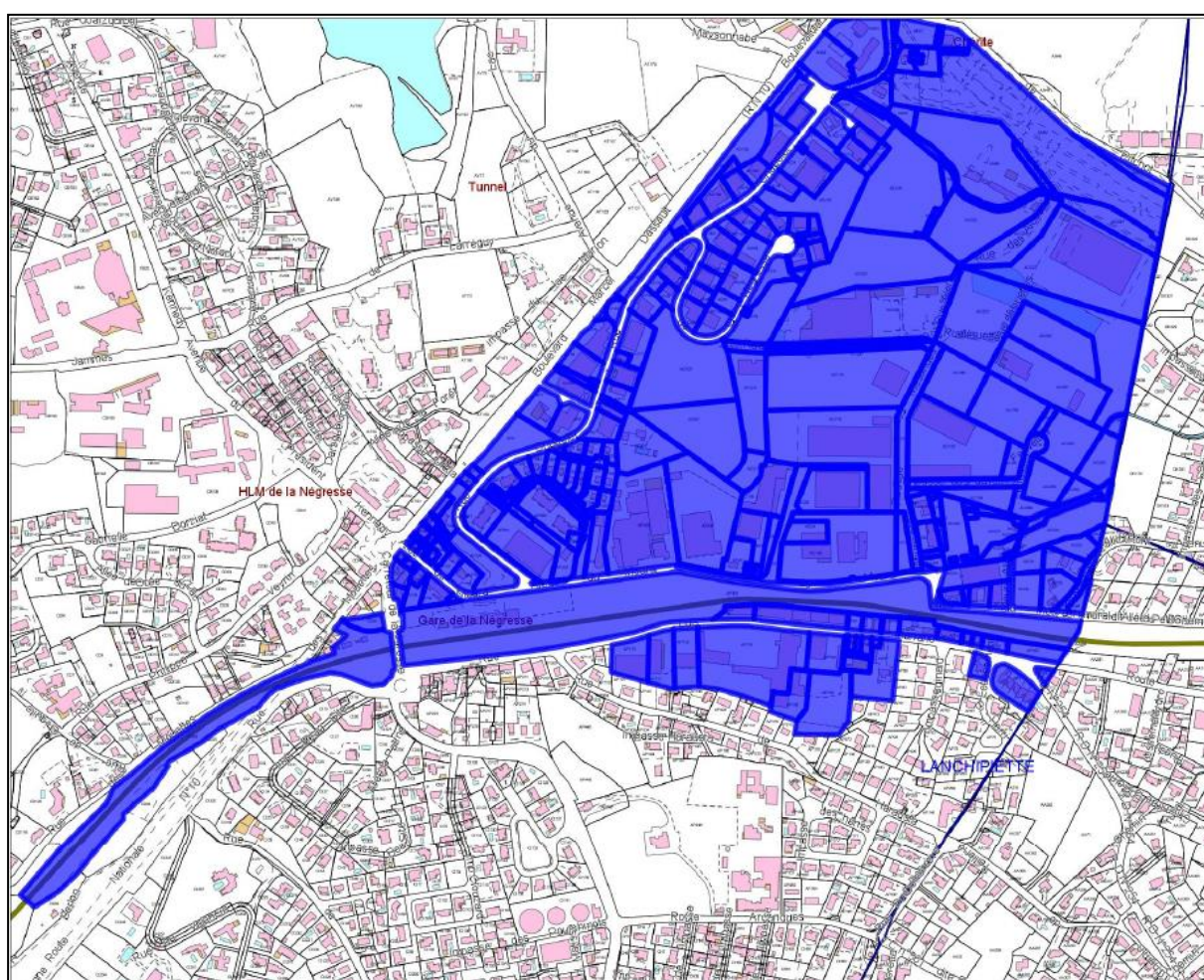
#### **4/. CAPB : Désignation de l'EPFL comme titulaire du Droit de Prémption ZAD d'Iraty**

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle fixés en cohérence avec le SCOT de l'Agglomération Pays Basque et Sud Landes, la commune de Biarritz porte une réflexion stratégique sur les potentialités foncières de son territoire.

Parmi celles-ci, le secteur d'IRATY a été identifié comme pouvant accueillir à terme 4 000 nouveaux habitants ainsi que de nombreuses activités économiques, commerciales et tertiaires.

Ce secteur propose une surface totale de l'ordre de 60 hectares composée de biens bâtis, de biens non bâtis, d'espaces verts et d'espaces boisés classés.

Afin d'assurer la maîtrise du développement envisagé, la ville de Biarritz a sollicité la Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de PLU, afin de créer une ZAD, conformément à l'article L 212-1 du code de l'urbanisme.



Par délibération en date du 26 Juillet 2017, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé la création de la ZAD d'Iraty et a désigné l'EPFL Pays Basque comme titulaire du droit de préemption ZAD pour une durée de 6 ans renouvelable.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

**M. HIRIGOYEN** informe l'assemblée que la Communauté d'Agglomération Pays Basque définira, au cours de l'été 2018, la notion d'opérations d'intérêt communautaire et ajoute que sans présager de ces décisions, cette opération, dite de la ZAD d'Iraty, fera l'objet d'une analyse qui devra déterminer qui, de la commune ou de la Communauté d'Agglomération, prendra l'initiative de sa réalisation.

Le Président propose de délibérer sur l'acceptation de la désignation de l'EPFL Pays Basque en tant que titulaire du droit de préemption dans le cadre de la ZAD d'Iraty.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :**

- **d'accepter la désignation de l'EPFL Pays Basque en tant que titulaire du Droit de Préemption dans le cadre de la ZAD d'Iraty.**

\* \* \* \*

**5.1/. Demande d'intervention : BAYONNE – Secteur Centre Ancien – Local commercial 42 rue Bourgneuf**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**La commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, nous sollicite pour acquérir par voie amiable un local commercial vacant situé dans la rue Bourgneuf.**

Le schéma directeur pour le développement commercial et artisanal du centre-ville de Bayonne approuvé par le Conseil municipal en date du 21 juillet 2016, prévoit dans son axe sur l'optimisation de l'offre commerciale et artisanale, d'agir sur l'immobilier existant et disponible.

L'action n° 25 du schéma directeur prévoit de «définir et mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières commerciales sur le quartier des musées, rues Bourgneuf et Frédéric Bastiat dans la perspective de redynamiser ce secteur dont les espaces publics ont récemment été réaménagés.

Dans le cadre d'un mandat entrant pour la vente des murs du local commercial vacant situé au n°42 de la rue Bourgneuf, l'agence ORPI a sollicité en amont la ville de Bayonne pour connaître ses intentions quant à l'acquisition de ce local commercial.

Compte tenu des objectifs du SDCA du centre-ville et de la localisation de ce local en entrée de rue, la ville souhaite saisir cette opportunité et sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder à son acquisition suivie d'un portage foncier sur une durée de 4 ans.

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Surface
BZ n°110	42 rue Bourgneuf	Rez-de-chaussée commercial	60 m <sup>2</sup>

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

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. PORTIER** 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 BAYONNE ;**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

\* \* \* \*

## **5.2/. Demande d'intervention : BIARRITZ – Centre-ville LLS – 9 rue Loustau**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'extrême attractivité à laquelle la commune de Biarritz est confrontée constitue un contexte de très forte pression foncière qui complexifie fortement la mise en œuvre des politiques publiques souhaitées et notamment la production de logements accessibles.

Une densité urbaine forte et de nombreuses contraintes physiques et réglementaires.

Avec 25 000 logements dont 10 000 résidences secondaires pour 1166 hectares, la ville de Biarritz connaît une densité urbaine particulièrement forte.

Par ailleurs, un certain nombre de contraintes géographiques et réglementaires limitent fortement les possibilités de développement de la ville : la loi littoral et les courbes de bruit de l'aéroport qui interdisent la construction d'immeubles sur une partie importante du territoire, la zone Natura 2000 et ses 140 hectares de bois classés, la présence de l'autoroute et de la ligne ferroviaire, ou bien encore la ZPPAUP qui « gèle » la transformation d'un millier d'immeubles.

L'ensemble de ces éléments génère ainsi une situation foncière des plus concurrentielles qui rend les derniers tènements fonciers disponibles hors de portée de la plupart des jeunes ménages et plus généralement des classes moyennes.

Pour y remédier la ville de Biarritz a engagé une réflexion portant à la fois sur de grands tènements fonciers encore disponibles (*secteur IRATY*) ainsi que sur des opportunités en renouvellement urbain dont la maîtrise pourrait permettre d'engager des opérations de mixité sociale.

A la faveur d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 13 octobre 2017, la commune a exprimé le souhait d'une intervention de l'EPFL Pays Basque pour acquérir par voie de préemption le bien suivant :

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Surface
BL 165	9 rue LOUSTAU	Immeuble bâti	203 m <sup>2</sup>

Le bien concerné est constitué d'un immeuble bâti en R+3 composé de 8 appartements présentant une surface habitable totale de l'ordre de 250 m<sup>2</sup>.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. CLAVERIE** rappelle la difficulté de la ville, tant d'un point de vue foncier que financier ou judiciaire (nombreux recours), à réaliser ou faire réaliser des projets de logements sociaux.

**M. PORTIER** ajoute que l'EPFL a proposé aux services de la ville de Biarritz de l'aider à repérer les fonciers, notamment bâtis, susceptibles de générer un projet de logements sociaux.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*



## **6.2.1/. Intervention par préemption : CAPB : ANGLET Secteur Landes de Juzan – Prop. DULAU – Requête en annulation**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 07 avril 2017 et par délibération n°18, vous avez pris acte que :

- par requête aux fins de référé suspension n°1700447 du 06 mars 2017, les acquéreurs évincés, ont sollicité du Tribunal Administratif de PAU :
  - o la suspension provisoire de l'arrêté attaqué ;
  - o la condamnation de l'EPFL Pays Basque, prise en la personne de son représentant légal, de verser aux requérants la somme de 1.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.
- par requête n°1700445 du 06 mars 2017, les acquéreurs évincés, ont sollicité du Tribunal Administratif de PAU :
  - o l'annulation de la décision de préemption du Directeur général de l'EPFL Pays Basque en date du 30 janvier 2017 ;
  - o la condamnation de l'EPFL Pays Basque, prise en la personne de son représentant légal, de verser aux requérants la somme de 2.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Lors de notre séance du 02 juin 2017 et par délibération n°12 :

- nous portons à votre connaissance la décision rendue par le Juge des Référés par son ordonnance n°54-03 du 11 avr. 2017 à savoir :
  - o art. 1 : l'exécution de l'arrêté du 27 janvier 2017 par lequel l'EPFL Pays Basque a exercé le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CX n°578, située 63 rue de Mirambeau à ANGLET est suspendue jusqu'à ce qu'il soit statué sur sa légalité ;
  - o art. 2 : l'EPFL Pays Basque versera aux acquéreurs évincés une somme de 1.000,00 € (Mille Euros) sur le fondement des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
  - o art. 3 : les conclusions de l'EPFL Pays Basque présentées sur le fondement des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative sont rejetées ;
  - o [.../...].
- vous avez pris acte de l'ordonnance n°54-03 du 11 avr. 2017 rendue par le Juge des Référés, y acquiescer et ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat et autorisé Mr le Directeur à l'exécuter notamment dans le paiement auquel l'EPFL Pays Basque a été condamné en application de l'art. 2.

Concernant la requête n°1700445 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption, après les nombreux échanges de mémoires et pièces, l'audience s'est tenue au Tribunal Administratif de PAU le mardi 21 nov. 2017. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS – LYON 69) nous y représentait.

La veille, le rapporteur public proposait le rejet au fond de la requête des acquéreurs évincés et mise à la charge des requérants du paiement à l'établissement public foncier local du Pays basque d'une somme de 1.200,00 € sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par jugement du 05 déc. 2017, le Tribunal Administratif de PAU décidait que :

- art. 1 : la requête des acquéreurs évincés est rejetée ;
- art. 2 : les acquéreurs évincés verseront à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.200,00 € (Mille Deux Cents Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- [...].

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 05 déc. 2017 et en demander l'exécution ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, en cas d'appel, à ester en justice et défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque et à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **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.**
- **d'acquérir pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, le bien cadastré section CX n°578 à ANGLET aux prix et conditions fixés par l'arrêté de préemption n°2017-1-P du 30 janv. 2017 désormais validé ;**
- **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 ;**

\* \* \* \*

## **6.2.2/. Intervention par préemption : 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 m<sup>2</sup>).

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 770m<sup>2</sup> et d'une surf. habitable de 120m<sup>2</sup> (hors combles non aménagés),
- occupée 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 € (Quatre Cent Quatre-vingt Quinze Mille 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) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

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

Dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme, le dossier vous serait présenté à nouveau lors du prochain conseil.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

### **6.2.3/. 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 (n° DIA : 064 102 17 B0436), Maître Bérange 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 m<sup>2</sup>).

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

- bâtie sur terrain propre,
- à usage de bureaux,
- d'une surf. utile déclarée de 799m<sup>2</sup>,
- 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 01 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 01 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 du 13 déc. 2017, la DIA a été transmise au Service des Domaines dans le département pour avis.

Par courrier LRAR reçu le 14 déc. 2017, le notaire de la propriétaire :

- nous informait que sa cliente acceptait la visite ;
- nous communiquait les pièces complémentaires demandées.

Cette visite devra être réalisée dans le délai de 15j suivant la réception du courrier d'acceptation et toujours en application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) disposera d'un délai de 1 mois à partir de cette visite pour prendre sa décision.

Mr le Directeur exercera le droit de préemption :

- en application de la délibération n°3 du 07 avril 2017 ;
- par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- au vu de l'avis fixé par les Domaines.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix différent et inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

En cas d'accord sur le prix, le dossier vous serait à nouveau présenté.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le cadre de la DIA n°064 102 17 B0436 reçue en mairie de Bayonne le 26 oct. 2017 ;**
- **en cas d'exercice par Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque du droit de préemption délégué :**
  - **au prix : que le dossier lui soit présenté à nouveau ;**
  - **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 :**
  - **autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
  - **autoriser Mr le Directeur à solliciter éventuellement le concours d'un avocat ;**
  - **autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**
- **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.**

\* \* \* \*

## **6.2.4/. Intervention par préemption : BIARRITZ ZAD 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 m<sup>2</sup>).

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 600m<sup>2</sup> et d'une surf. utile déclarée de 600m<sup>2</sup>,
- 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 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 01 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 courriel reçu le 06 déc. 2017, le notaire de la propriétaire :

- nous informait que sa cliente acceptait la visite ;
- nous communiquait les pièces complémentaires demandées.

Par courrier LRAR du 08 déc. 2017, la DIA a été transmise au Service des Domaines dans le département pour avis.

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.

Mr le Directeur exercera le droit de préemption :

- en application de la délibération n°3 du 07 avril 2014 ;
- au vu de la valeur fixée par les Domaines.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix différent et inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire :



- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

En cas d'accord sur le prix, le dossier vous serait à nouveau présenté.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de la 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 :**
  - **au prix : que le dossier lui soit présenté à nouveau ;**
  - **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 :**
  - **autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
  - **autoriser Mr le Directeur à solliciter éventuellement le concours d'un avocat ;**
  - **autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**
- **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.**

\* \* \* \*

## **6.2.5/. Intervention par préemption : 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 (n° DIA : IA 64 122 17 B0340), 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 – propriétaires indivis) de vendre la parcelle sise au 9 rue Loustau à BIARRITZ et cadastrée BL n°15 (cont. cad. : 203 m<sup>2</sup>).

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 88m<sup>2</sup> et d'une surf. habitable déclarée de 291m<sup>2</sup>,
- 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 indivis 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 reçu le 06 déc. 2017, le notaire des propriétaires :

- nous informait que ses clients acceptaient la visite ;
- nous communiquait les pièces complémentaires demandées.

Par courrier LRAR du 08 déc. 2017, la DIA a été transmise au Service des Domaines dans le département pour avis.

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.

Mr le Directeur exercera le droit de préemption :

- en application de la délibération n°3 du 07 avril 2017 ;
- par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- au vu de l'avis fixé par les Domaines.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix différent et inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

En cas d'accord sur le prix, le dossier vous serait à nouveau présenté.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le cadre de la DIA n°064 122 17 B0340 reçue en mairie de Biarritz le 26 oct. 2017 ;**
- **en cas d'exercice par Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque du droit de préemption délégué :**
  - au prix : que le dossier lui soit présenté à nouveau ;
  - 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 :**
  - autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;
  - autoriser Mr le Directeur à solliciter éventuellement le concours d'un avocat ;
  - autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.
- **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.**

\* \* \* \*

## **6.2.6/. Intervention par préemption : GUETHARY Centre-Bourg : 2 chemin du Port (lot 1)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 10 nov. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte du jugement n°1600398 rendu par le Tribunal Administratif de Pau en date du 03 oct. 2017 et notifié le même jour ;
- autorisait et mandatait 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).

Nous vous informons que nos services ont rencontré Mme le Maire de GUETHARY, en présence de Mr LARROUSSET (1<sup>er</sup> adjoint) et Mme LASSAGA (secrétaire générale).

Après avoir débattu et évoquer les éléments contextuels et juridiques de ce dossier, il a été convenu que l'EPFL Pays Basque resterait silencieux pendant le délai de 2 mois consécutifs à la réception du jugement, ce qui implique :

- qu'il abandonne son droit à faire appel du jugement ;
- qu'il prend acte du jugement et précisément :
  - o que l'annulation de la décision du Directeur de l'EPFL Pays Basque du 29 janv. 2016 ;
  - o que la condamnation de l'EPFL Pays Basque à verser au requêtant la somme de 1.000,00 € (Mille Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de prendre acte de ces informations.

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

- **d'abandonner son droit à faire appel du jugement ;**
- **de prendre acte du jugement détaillé ci-dessus.**

\* \* \* \*

## **6.2.7/. Intervention par préemption : CAPB : BAYONNE RGA – 34-36 Boulevard du BAB**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a rejeté la requête.

La procédure au fond a donc pu de se poursuivre.

Aux termes des différents mémoires :

- l'EPFL Pays Basque a demandé qu'il plaise à la Cour de cassation :
  - o CASSER et ANNULER l'arrêt attaqué, avec toutes conséquences de droit ;
  - o CONDAMNER la SCI BAB Romagny à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 4 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
  
- la SCI BAB ROMAGNY a demandé qu'il plaise à la Cour de Cassation :
  - o REJETER le pourvoi, avec toutes conséquences de droit ;
  - o CONDAMNER le demandeur au pourvoi à lui verser la somme de 3.500 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile

Par arrêt n°1278 F-P+B+I du 14 déc. 2017, la Cour de Cassation :

- « CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il renvoie l'établissement public foncier local Pays Basque à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière, l'arrêt rendu le 12 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;
- remet, en conséquence, sauf sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;
- Condamne la société civile immobilière BAB Romagny aux dépens ;
- Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière BAB Romagny et la condamne à payer à l'établissement public foncier local Pays Basque la somme de 3 000 euros ;
- Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé »

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose au Conseil d'Administration de :

- Prendre acte de l'arrêt n°1278 F-P+B+I rendu par la Cour de Cassation – 3<sup>ème</sup> Chambre Civile, le 14 déc. 2017 ;
- Donne tous pouvoirs à Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque pour :
  - o poursuivre la procédure ;
  - o saisir la Cour d'Appel de BORDEAUX et y représenter l'EPFL Pays Basque ;
  - o solliciter le concours d'avocats ;
  - o engager l'ensemble des dépenses et frais nécessaires

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

- **prendre acte de de l'arrêt n°1278 F-P+B+I rendu par la Cour de Cassation – 3<sup>ème</sup> Chambre Civile, le 14 déc. 2017 ;**
- **donner tous pouvoirs à M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **poursuivre la procédure ;**
  - o **saisir la Cour d'Appel de BORDEAUX et y représenter l'EPFL Pays Basque ;**
  - o **solliciter le concours d'avocats ;**
  - o **engager l'ensemble des dépenses et frais nécessaires**

\* \* \* \*

## **7.1/. Décision d'acquisition : CAPB : ANGLET Secteur Cazalis : 9 rue de 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 (devenues Communauté d'Agglomération Pays Basque au 01 janv. 2017), dont celui l'Agglomération Côte Basque Adour comprenant le secteur d'intervention dit de Cazalis à ANGLET (Réf. : 024\_CAZA).

La propriétaire d'un des biens inclus dans ce périmètre d'intervention avait un projet de modification de leur propriété bâtie. Lorsqu'elle s'est rapprochée de la mairie d'ANGLET afin d'étudier les modalités juridiques et règlementaires de réalisation de leur projet, elle a été informée des intentions de la Communauté d'Agglomération qui souhaite modifier l'affectation de ces terrains.

Constatant qu'elle ne pourrait réaliser son projet, elle a pris contact avec la Communauté d'Agglomération qui l'a donc renvoyée vers l'EPFL Pays Basque pour ouvrir des négociations amiables en vue de céder son bien. Ces négociations ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 13 nov. 2017 et enregistrée en date du 15 nov. 2017 (Réf. 2017 A 00552).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Adresse	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>Mme Eliane FRICOU épse REMY</b>	9 rue Cazalis	Sol	CV 224	724	498.000,00 €

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

Il s'agit d'une maison d'habitation comptant 2 logements qui peuvent être utilisés groupés ou séparés (logements communiquant) :

- le premier (le plus grand) est composé :
  - au RDC : d'un séjour/salle à manger, une cuisine aménagée (très récente), une SDB, 2 chambres, une terrasse couverte, un dressing ;
  - en mezzanine sous toiture (mais hauteur inférieure à 1,80m) : une chambre, une bibliothèque et des combles ;
- le second est composé :
  - en RDC : 2 chambres (dont 1 accessible comprenant une baignoire et directement depuis l'extérieur) et un escalier ;
  - en rez de jardin : une cuisine accessible directement depuis l'extérieur ;
  - en sous-sol ½ enterré : un séjour (hauteur sous plafond inférieure à 1,80m – appelé Bodega), une cave, 1 chambre avec douche et WC.

A l'extérieur, un bassin de rafraîchissement, un pool house et débarras, une terrasse couverte et jardin d'aisance.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 64024 V 0142 dûment établie par le service des Domaines le 29 nov. 2017.

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Cazalis », sur la commune de ANGLET, la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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 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** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*



### **7.3/. Décision d'acquisition : BAYONNE Secteur Maubec Citadelle : 3 rue Sainte-Catherine (lots 20 et 21)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

- lots 3 à 29 du 4 rue Maubec (acte du 08/08/2017) ;
- immeuble du 41 rue Maubec (acte du 26/07/2016) ;
- lot 1 du 4 rue Maubec (acte du 14/12/2016) ;
- lots 4 et 22 du 34 Pl. République (acte à venir).
- Lots 1, 3, 11, 12, 13, 14 du 3 rue Sainte Catherine (décision d'acquisition du CA de l'EPFL Pays Basque du 10/11/2017)
- Lot 1 du 4 rue Maubec (décision d'acquisition du CA de l'EPFL Pays Basque du 10/11/2017)

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 20 et 21 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 08 déc. 2017 et enregistrée en date du 11 déc. 2017 (Réf. : 2017 A 00810).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>Mr MAFFIOLETTI</b>	3 rue Ste-Catherine	Sol	BI 82	285	120.000,00 €

Lot n°20 : dans bâtiment A au 2<sup>ème</sup> étage côté cour, un appartement comprenant : un accès commun avec le lot 15 (6,10m<sup>2</sup>), une entrée, un dégagement, une cuisine, deux chambres et un WC, d'une superficie de 49,6m<sup>2</sup> (Loi Carrez) ;

Et les 120/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes et les 130/1000<sup>ème</sup> des charges du bâtiment A ;

Lot n°21 : la jouissance :

- exclusive de la terrasse située au-dessus de la cour, d'une superficie de 27m<sup>2</sup> ;
- de la cour supérieure d'une superficie de 20m<sup>2</sup> indivisément avec les lots 12, 13 et 14 du Bât. B ;

Et les 5/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes

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 0226 dûment établie par le service des Domaines.

Il s'agit d'un appartement (lot 20) et la jouissance exclusive d'une terrasse sur cour (lot 21) situés dans un ensemble immobilier constitué de 2 bâtiments (A et B) format une copropriété comptant au total 18 lots, bâti sur terrain propre, élevé de 3 étages sur RDC + combles et dont la construction daterait de 1780

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 ORPI COTE BASQUE IMMO, dont la rémunération à la charge du vendeur).

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

#### **7.4/. Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD Ilot 12 : 20 rue Victor Hugo – Indem F.C.**

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).

Par délibération n°12 du 29 sept. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque acceptait la promesse de vendre le lot 1 dudit immeuble, consentie amiablement par Mme HALKIN (propriétaire).

Pour rappel, l'immeuble ainsi promis à la vente est occupé par la société KUBARISTA, bénéficiaire d'un bail commercial signé par devant Me POULHIER (notaire à BAYONNE) le 04 avr. 2016. L'EPFL Pays Basque se substituant au bailleur, il doit, pour répondre à la commande passée par la Ville BAYONNE, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et le représentant de la société KUBARISTA (preneur), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 08 déc. 2017 et enregistré le 13 déc. 2017 (Réf. : 2017 A 00837) à la somme globale et forfaitaire de 38.000,00 € représentant la contrepartie du pas de porte. La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 31 déc. 2017 à 19h00.

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.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la SARL KUBARISTA pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 20 rue Victor Hugo à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui signée, entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 15 avr. 2015. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

Le Conseil d'Administration DELIBERE ET DECIDE :

- **d'indemniser la SARL KUBARISTA pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 20 rue Victor Hugo, aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter, par voie d'avenant, le portage de cette indemnité à la convention de portage signée entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 15 avril 2015. Le remboursement de cette indemnité sera effectué par annuités constantes sur la durée restante de ladite convention ;**
- **autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

### **7.5/. Décision d'acquisition : CIBOURE ZAD de l'ENCAN Ilot 6 : copro 4 rue Delaunay (lot 6)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite de l'Encan et inscrite au PAF de l'Agglomération Sud Pays Basque (réf. : « 189-Encan »).

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les successeurs du propriétaire du lot n°06 de la copropriété du 4 av. Delaunay, située dans l'ilot 6 de la ZAD.

Cet accord sera concrétisé par le consentement d'une promesse de vente (en cours de signature).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
<b>Succession de Me BERROTARAN</b>	4 av. Delaunay	Sol	AL 286	1.060	38.000,00 €

Lot 06 : un emplacement de chai d'une superficie de 40m<sup>2</sup> environ, et les 1/21<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Il s'agit d'un chai d'env. 40m<sup>2</sup>, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le bien est en état d'usage.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 64189 V 0425 dûment établie par le service des Domaines le 13 déc. 2017.

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-ilot 6 », sur la commune de CIBOURE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Ce portage, suite à la décision de la Ville de CIBOURE, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir pour le compte de la Commune de CIBOURE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
  - **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 : CAPB : BAYONNE – Immeuble du 27 rue Maubec**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition de l'immeuble situé 27 rue Maubec à Bayonne, cadastré section BI n°287 et 290 (261 m<sup>2</sup>), dans le cadre de l'opération dite du PEM Rive Droite Adour.

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

Lot(s)	Date	Ancien propriétaire	Valeur vénale	Frais d'acquisition	Coût global (capital porté)
8	05/12/07	Mr DELOBEL	123.100,00 €	12.418,42 €	135.518,42 €
10	23/07/08	Mme PAKSCHWER	290.000,00 €	3.954,29 €	293.954,29 €
5, 6, 9, 11, 12, 13	11/09/08	Mr et Mme MOMAS	460.000,00 €	6.125,53 €	466.125,53 €
7	09/10/09	Mr JURKOWSKI	100.000,00 €	2.215,82 €	102.215,82 €
1, 2, 3, 4	19/03/11	Ville de Bayonne	122.210,00 €	2.208,36 €	124.418,36 €
TOTAL					1.122.232,42 €

Chaque acquisition a été suivie de la signature d'une convention de portage fixant les modalités de remboursement du capital porté par annuités constantes, sur une durée de 8 années.

Dans un souci d'efficacité et d'optimisation de sa gestion en bon père de famille de cet immeuble, l'EPFL Pays Basque a décidé de supprimer l'état descriptif de division (EDD) mettant ainsi un terme au régime de la copropriété de cet immeuble.

La suppression de l'EDD et la modification du statut de propriété ont été concrétisées par la signature d'un acte notarié le 18 mars 2013 par devant Me Xavier CLERISSE (Notaire à BAYONNE – 64100). Les frais d'acte et de publication, d'un montant de 1.033,60 € ont été ajoutés au capital porté.

Le capital porté définitif s'élève donc à la somme 1.123.266,02 €.

L'extinction de la copropriété ne permettant plus de procéder aux rétrocessions au terme du portage de chacun des lots ou groupes de lots acquis, tel qu'initialement prévu (sauf à recréer une copropriété), l'EPFL Pays Basque et l'Agglomération Côte Basque Adour se sont rapprochés et ont conclu à la nécessité de fusionner les portages et poursuivre le portage de l'ensemble sur une durée de 3 années, avec remboursement du capital restant dû par annuités constantes.

Une convention pour portage foncier globalisée a été signée en date du 27 avril 2015.

Le portage de cet immeuble étant arrivé à son terme, il convient aujourd'hui d'engager sa rétrocession.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	27 rue Maubec	Sol	BI n° 287 et 290	261	1.095.310,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 1.123.266,02 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 1.095.310,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 26.922,42 €
- Remboursement des frais de suppression de l'EDD = 1.033,60 €

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.

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **De rétrocéder, à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, 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 : CAPB : BAYONNE – Avenue du Maréchal Soult – La feuillée**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 25/10/2013 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition, par préemption, d'une propriété non bâtie sise sur la Commune de Bayonne, référencée au cadastre de Bayonne section CT n°357 d'une contenance cadastrale totale de 9.447 m<sup>2</sup>.

La CAPB a décidé de prendre l'initiative de constituer des réserves foncières pour compléter l'assise du périmètre de l'opération d'aménagement, en cours d'étude, permettant la requalification des friches urbaines du secteur de la Feuillée.

Elle souhaite également maîtriser les rives du cours d'eau qui commandent le fonctionnement hydraulique du site et permettront le développement de liaisons douces.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 17 décembre 2013 par devant Maître SOULE-THOLY (notaire à Bayonne - 64), au vu de l'évaluation n°2012 102V1376 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 420.000,00 € (Quatre Cent Vingt Mille euros), frais de notaire en sus.

Le portage arrivant à son terme le 17 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 <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
EPFL Pays Basque	Av. Maréchal SOULT	Bois et taillis	CT n° 357	9.447	420.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué de parcelles en TNAB, la vente est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 425.632,76 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 420.000,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 5.632,76 €
- **Montant total de la rétrocession : 425.632,76 €.**

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

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. PORTIER** questionne sur la plus-value qu'a apportée cette intervention de l'EPFL Pays Basque, intervenu par préemption, sur un projet d'aménagement global du secteur dit « La feuillée » porté par la collectivité. A terme, aucun périmètre n'a été clairement défini et aucune autre intervention n'a été sollicitée.

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

**9.1/. Autorisation d'ester en justice : CIBOURE – ZAD de l'ENCAN – 20 rue François Turnaco – Procédure de résiliation du bail suite aux loyers impayés ( [REDACTED] )**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Dans le cadre de ce projet, L'EPFL Pays Basque a acquis, pour le compte de la commune, un appartement (lot n°2 de la copropriété) situé 20 rue François TURNACO (parcelle cadastrée section AL n°319) pour un montant de 162.000,00 €.

Cet appartement est occupé par contrat de location consenti à [REDACTED] en date du 27 janvier 2015, pour un montant de loyer de 600,00 € par mois.

Malgré un premier versement de 290,00€ en date du 6 septembre 2017, donnant suite à un courrier de relance de la part de la trésorerie, aucun autre versement n'a été effectué par les locataires.

En date 19 octobre 2017, nous avons effectué une mise en demeure, par lettre recommandée, pour le recouvrement des loyers impayés sous 15 jours.

Cette dernière étant restée sans effet, nous nous sommes rendus au domicile de nos locataires afin de faire un point sur leur situation. Nous leur avons proposé de prendre contact avec notre trésorier, en charge du recouvrement, afin de mettre en place un plan d'apurement.

Malgré l'engagement de nos locataires, aucun contact n'a été pris avec le trésorier.

En date du 17 novembre 2017, nous avons missionné un huissier afin de délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire du contrat de location.

A ce jour, les locataires nous restent redevable de la somme de 3.310,00 €.

Afin de conduire cette procédure jusqu'à son terme, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL, à engager l'ensemble des procédures nécessaires à la bonne résolution de ce dossier et de pouvoir ester en justice.**

\* \* \* \*

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

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

**VENDREDI 09 FEVRIER 2018 à 9h30**