

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 AVRIL 2018**

# **PROCES VERBAL**

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

Et le vingt avril 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 Pays Basque.

### **Présents :**

- Titulaires : MMES LEICIAGUECAHAR, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. HIRIGOYEN, LAFLAQUIERE, IDIART, MANDAGARAN, PONS, GONZALEZ, GASTAMBIDE, IRIART, POULOU, BIDEGARAY, ARRABIT, ETCHEBEST, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, DONAPETRY.

### **Excusés :**

- Titulaires : MMES MIALOCQ, DERVILLE et MM. BERARD, LARRAMENDY, LABORDE-LAVIGNETTE, JOCOU, BUSSIRON, LAFITE.
- Suppléants : MMES BERLAN, PARGADE, DUTOYA et MM. ELISSALDE, DAGORRET.

### **Absents ayant donné procuration :**

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.  
M. BERARD a donné procuration à M. HIRIGOYEN.  
Mme DERVILLE a donné procuration à Mme LEICIAGUECAHAR.

### **Présents non votants :**

Mme PHILLIPS – Conseil de Développement du Pays Basque,  
M. TELLECHEA – SCot Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes,  
M. PERINO – DDTM Pyrénées-Atlantiques – Délégation du Pays Basque,  
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. MOCORREA – 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. DURGUE – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mme TURONNET – Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

M. GASTAMBIDE a été désigné secrétaire de séance.

## **1.1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 16 mars 2018**

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 mars 2018 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2.1/ Budget 2018 : Décision Modificative n°2**

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 et une Décision modificative n°1 a été validé par la délibération n°1 du C.A. du 09 février 2018.

Malgré la Décision Modificative n°1, notre budget 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 augmenter au chapitre 041, en investissement dépenses le compte 2763 - Créances sur des collectivités publiques, et le compte 1687 -Autres dettes en investissement Recettes. Ces opérations d'ordre budgétaires permettent de constater la créance de l'EPFL pour le montant total à rembourser par la collectivité.

Au réel, nous devons également augmenter en investissement Dépenses le compte 1678 - Autres emprunts et dettes assortis de conditions particulières qui permet à la rétrocession de constater le montant total rétrocédé et en investissement Recettes le compte 2763 - Créances sur des collectivités publiques qui est crédité au fur et à mesure du versement des annuités pour être soldé à l'issue du portage.

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

| <b> FONCTIONNEMENT</b>               |   |                        |               |                        |
|--------------------------------------|---|------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Chp.</b>                          | <b>Libellé</b>  | <b>BP+DM n°1</b>       | <b>DM n°2</b> | <b>Total</b>           |
| <b>DEPENSES</b>                      |   |                        |               |                        |
| <b>023</b>                           | <b>Virement à la section investissement</b>                     | 343.860,00 €           | 0,00 €        | 343.860,00 €           |
| <b>011</b>                           | <b>Charges à caractère général</b>                              | 16.582.500,00 €        | 0,00 €        | 16.582.500,00 €        |
| <b>012</b>                           | <b>Charges de personnel et frais assimilés</b>                  | 927.600,00 €           | 0,00 €        | 927.600,00 €           |
| <b>042</b>                           | <b>Opération d'ordre entre section</b>                          | 10.028.000,00 €        | 0,00 €        | 10.028.000,00 €        |
| <b>65</b>                            | <b>Autres charges de gestion courante</b>                       | 165.000,00 €           | 0,00 €        | 165.000,00 €           |
| <b>66</b>                            | <b>Charges financières</b>                                      | 435.000,00 €           | 0,00 €        | 435.000,00 €           |
| <b>67</b>                            | <b>Charges exceptionnelles</b>                                  | 400.000,00 €           | 0,00 €        | 400.000,00 €           |
| <b>68</b>                            | <b>Dotations aux amortissements dépréciations et provisions</b> | 170.000,00 €           | 0,00 €        | 170.000,00 €           |
| <b>69</b>                            | <b>Impôts sur les Bénéfices et assimilés</b>                    | 5.000,00 €             | 0,00 €        | 5.000,00 €             |
| <b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b> |   | <b>29.056.960,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>29.056.960,00 €</b> |
| <b>RECETTES</b>                      |   |                        |               |                        |
| <b>002</b>                           | <b>Excédents antérieurs reportés fonctionnement</b>             | 0,00 €                 | 0,00 €        | 0,00 €                 |
| <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>                         | 15.580.000,00 €        | 0,00 €        | 15.580.000,00 €        |
| <b>70</b>                            | <b>Prestations de services</b>                                  | 7.140.000,00 €         | 0,00 €        | 7.140.000,00 €         |
| <b>73</b>                            | <b>Produits issus de la fiscalité</b>                           | 6.284.460,00 €         | 0,00 €        | 6.284.460,00 €         |
| <b>75</b>                            | <b>Autres Produits de Gestion Courante</b>                      | 7.000,00 €             | 0,00 €        | 7.000,00 €             |
| <b>76</b>                            | <b>Produits financiers</b>                                      | 10.000,00 €            | 0,00 €        | 10.000,00 €            |
| <b>77</b>                            | <b>Produits exceptionnels</b>                                   | 25.500,00 €            | 0,00 €        | 25.500,00 €            |
| <b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b> |   | <b>29.056.960,00 €</b> | <b>0,00 €</b> | <b>29.056.960,00 €</b> |

| <b>INVESTISSEMENT</b>                |   |                        |                        |                         |
|--------------------------------------|---|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Chp.</b>                          | <b>Libellé</b>  | <b>BP+DM n°1</b>       | <b>DM n°2</b>          | <b>Total</b>            |
| <b>DEPENSES</b>                      |   |                        |                        |                         |
| <b>001</b>                           | <b>Solde d'exécution d'investissement reporté</b>     | 0,00 €                 | 0,00 €                 | 0,00 €                  |
| <b>040</b>                           | <b>Opérations d'ordre entre section</b>               | 15.580.000,00 €        | 0,00 €                 | 15.580.000,00 €         |
| <b>041</b>                           | <b>Opérations d'ordre à l'intérieur de la section</b> | 40.000.000,00 €        | 8.000.000,00 €         | 48.000.000,00 €         |
| <b>16</b>                            | <b>Emprunts et dettes assimilées</b>                  | 36.616.530,00 €        | 14.000.000,00 €        | 50.616.530,00 €         |
| <b>20</b>                            | <b>Immobilisations incorporelles</b>                  | 30.000,00 €            | 0,00 €                 | 30.000,00 €             |
| <b>21</b>                            | <b>Immobilisations corporelles</b>                    | 11.000,00 €            | 0,00 €                 | 11.000,00 €             |
| <b>27</b>                            | <b>Autres Immobilisations financières</b>             | 2.000.000,00 €         | 0,00 €                 | 2.000.000,00 €          |
| <b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b> |   | <b>94.237.530,00 €</b> | <b>22.000.000,00 €</b> | <b>116.237.530,00 €</b> |
| <b>RECETTES</b>                      |   |                        |                        |                         |
| <b>001</b>                           | <b>Solde d'exécution d'investissement reporté</b>     | 0,00 €                 | 0,00 €                 | 0,00 €                  |
| <b>021</b>                           | <b>Virement de la section de fonctionnement</b>       | 343.860,00 €           | 0,00 €                 | 343.860,00 €            |
| <b>10</b>                            | <b>Dotation fonds divers réserves</b>                 | 0,00 €                 | 0,00 €                 | 0,00 €                  |
| <b>16</b>                            | <b>Emprunts et dettes assimilées</b>                  | 9.865.670,00 €         | 0,00 €                 | 9.865.670,00 €          |
| <b>27</b>                            | <b>Autres Immobilisations financières</b>             | 34.000.000,00 €        | 14.000.000,00 €        | 48.000.000,00 €         |
| <b>040</b>                           | <b>Opérations d'ordre entre section</b>               | 10.028.000,00 €        | 0,00 €                 | 10.028.000,00 €         |
| <b>041</b>                           | <b>Opérations d'ordre à l'intérieur de la section</b> | 40.000.000,00 €        | 8.000.000,00 €         | 48.000.000,00 €         |
| <b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b> |   | <b>94.237.530,00 €</b> | <b>22.000.000,00 €</b> | <b>116.237.530,00 €</b> |

Le budget total est donc :

- porté à 145.294.490,00 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 29.056.960,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 116.237.530,00 €.

**M. PORTIER** présente le rapport.

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

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

- valide à l'unanimité la Décision Modificative n°2 telle que présentée ci-dessus.

\* \* \* \*

## **2.2/ Prise en charge des frais de déplacements des membres du bureau**

Monsieur le Président informe le Conseil d'Administration :

Dans le cadre de son évolution, l'EPFL Pays Basque a souhaité renforcer le rôle de son bureau. En effet, il est représentatif de tous les adhérents de l'EPFL Pays Basque et surtout de tous les pôles territoriaux composant l'Agglomération Pays Basque.

Dans cet esprit et afin de s'impliquer auprès des élus de tout le territoire Pays Basque, il a été décidé de ne plus réunir le Conseil d'Administration à Bayonne, mais sur deux sites en alternance, le siège du Pôle Territorial Nive-Adour à Lahonce et le siège du Pôle Garazi-Baigorri à Saint-Jean-le-Vieux. Cette organisation permet de prendre en compte l'obligation de déplacement par leurs propres moyens de l'ensemble des élus.

Pour des raisons d'organisation administrative, il a été décidé de maintenir les réunions du Bureau, au siège de l'EPFL. Cette décision oblige les élus du Bureau à se déplacer par leurs propres moyens sur Bayonne. Je souhaite rappeler que nous souhaitons pouvoir impliquer et compter sur la présence des élus du Bureau de l'EPFL Pays Basque afin de mener à bien l'ensemble des travaux que nous entendons leur confier.

C'est pour cette raison que je vous propose que les frais de déplacement engagés par les membres pour se rendre aux réunions du Bureau puissent être remboursés, sur justificatifs, dans les conditions définies par le décret n°2005-235 du 14 mars 2005 relatif au remboursement des frais engagés par les élus locaux et modifiant le CGCT et notamment les articles R.2123-22-1 et R.2123-22-2 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'État.

Les membres du Bureau bénéficieront donc du remboursement des frais de mission effectivement supportés par eux au titre de leur mandat, sur la base du taux applicable aux fonctionnaires dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Une fiche de déclaration des frais de déplacements temporaires sera établie par l'EPFL Pays Basque et mise à disposition des élus du Bureau pour leur permettre de faire leur demande de remboursement. Actuellement les frais de déplacements sont établis sur la base du barème défini par l'Art. 1 de l'Arrêté du 26 août 2008.

Il vous est proposé que les évolutions inhérentes aux changements du barème de remboursement soient prises en compte par modification de la fiche de remboursement des frais, sur proposition du Bureau et après validation du Conseil d'Administration.

**M. HIRIGOYEN** présente le rapport.

Il est proposé :

- de valider la prise en charge des frais de déplacement des membres du Bureau de l'EPFL Pays Basque ;
- de valider les modalités de gestion et de suivi de ces remboursements.

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

- **de valider la prise en charge des frais de déplacement des membres du Bureau de l'EPFL Pays Basque**
- **de valider les modalités de gestion et de suivi de ces remboursements.**

\* \* \* \*

### **3.1/. Remplacement d'un membre du bureau démissionnaire**

Monsieur le Président informe le Conseil d'Administration :

En date du 1<sup>er</sup> mars 2018, M. Arño GASTAMBIDE nous a fait part de sa démission de son poste de membre du Bureau de l'EPFL Pays Basque.

Lors du bureau du pôle territorial du Pays d'Hasparren qui s'est tenu le 29 mars 2018, il a alors été proposé à Jean-Michel DONAPETRY d'assurer cette fonction qui l'a acceptée.

**M. HIRIGOYEN** présente le rapport.

Il est proposé :

- de prendre acte de la démission de M. Arño GASTAMBIDE de son poste de membre du Bureau de l'EPFL Pays Basque ;
- de le remplacer par Jean-Michel DONAPETRY avec prise d'effet lors du prochain Bureau de l'EPFL Pays Basque le 25 mai 2018.

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

- **de prendre acte de la démission de M. Arño GASTAMBIDE de son poste de membre du Bureau de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de le remplacer par Jean-Michel DONAPETRY avec prise d'effet lors du prochain Bureau de l'EPFL Pays Basque le 25 mai 2018.**

\* \* \* \*

#### **4.1/. 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 **111 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 **41.069.828,10 €**

**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**

\* \* \* \*

## **5.1/. Demande d'intervention : URCUIT – Secteur « Le Port »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'URCUIT, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, ou le cas échéant par délégation du droit de préemption ZAD, un foncier non bâti situé dans le secteur dit « le Port ».

La situation géographique de la commune lui confère une attractivité résidentielle qui se traduit par une augmentation du parc de logements liés tant à des opérations d'aménagement qu'à des constructions ponctuelles. Cette situation entraîne en parallèle une pression foncière que la commune cherche à réguler dans la perspective de poursuivre une politique de mixité sociale dans le village et d'assurer un développement équilibré des différents quartiers.

Le secteur dit « Le Port » présentent plusieurs fonciers à vocation d'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme opposable. Ces orientations marquent le souhait de la commune de renforcer cette centralité complémentaire au centre bourg autour du magasin d'alimentation et de la crèche publique communautaire. Récemment, plusieurs fonciers voués à l'urbanisation ont été aménagés où sont en cours d'aménagement. Pour éviter une consommation rapide des potentiels fonciers et organiser une urbanisation progressive de cet espace, la commune a ciblé un site d'intervention publique sur lequel elle a saisi une opportunité d'acquisition par voie de préemption en décembre 2016. Dans la continuité de cette acquisition, il convient désormais de poursuivre les démarches foncières afin de maîtriser une emprise favorisant à terme la réalisation d'une opération d'aménagement en mixité sociale d'initiative publique.

D'une manière générale, l'ambition portée par la municipalité à travers cette politique d'action foncière vise à constituer des réserves foncières publiques permettant de développer à terme une offre résidentielle en mixité sociale conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.

La commune sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition amiable de la parcelle mentionnée ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée de 10 ans.

| Lieu-dit | Référence cadastrale | Surface cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Zonage PLU |
|----------|----------------------|--------------------------------------|------------|
| Le Port  | AI n°121             | 2.940 m <sup>2</sup>                 | UD         |

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

**M. BIDEGARAY** présente le projet de sa commune.

**M. MOCORREA** complète la présentation.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la commune d'URCUIT ;**
- **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 : CAPB : ANGLET – Secteur « Cazalis »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a identifié la rue de Cazalis à Anglet comme un secteur d'actions du schéma directeur du grand secteur « Aéroport Biarritz-Pays Basque validé en comité de pilotage du 23 juin 2016.

Ce périmètre, identifié comme potentiel foncier destiné à l'accueil d'activités tertiaires et de services va permettre d'intensifier des échanges autour de l'aéroport et de la RD 810 en créant une adresse « Aéroport ».

Au regard des besoins fonciers soulevés par ce projet, la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous demande désormais de procéder à la négociation et à l'acquisition des parcelles mentionnées ci-dessous à l'amiable, ou par délégation du droit de préemption le cas échéant. Le portage foncier des biens acquis par l'EPFL dans ce secteur s'opérera sur une durée de 6 ans. Pour rappel, ce secteur faisait l'objet d'un périmètre de veille foncière depuis 2013. L'EPFL est d'ores et déjà propriétaire de trois biens à l'intérieur du secteur d'intervention.

| Référence cadastrale  | Surface cadastrale    | Zonage |
|---|-----------------------|--------|
| Parcelles CV n° 21, 285, 582, 23, 22, 224, 286, 674, 608, 607, 20p et 17p | 20.450 m <sup>2</sup> | UE1    |

A l'issue des négociations, les dossiers seront présentés à nouveau pour décider des acquisitions et de leurs modalités.

**M. PORTIER** présente le rapport.

**M. LAFLAQUIERE** complète la présentation.

**M. FAUT** rappelle le contexte d'opération et le projet sur ce secteur « Cazalis ».

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

\* \* \* \*

### **5.3/. Demande d'intervention : SAMES – Secteur ZAD Centre Bourg**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAMES, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble de biens non bâtis situés au Sud du centre bourg.

Après avoir élaboré un PLU visant à concentrer son offre d'extension urbaine autour du centre, après avoir instauré un périmètre de ZAD sur l'ensemble de son centre bourg et après avoir inscrit dans son PLU des espaces réservés à vocation d'équipements publics, la commune souhaite désormais engager une dynamique d'acquisitions foncières lui permettant de réaménager le secteur du gymnase et de créer un cheminement doux sécurisant le déplacement des habitants notamment vers le groupe scolaire de la commune.

Les parcelles visées par la présente demande d'intervention sont les suivantes :

| <b>Identifiant de Parcelle</b> | <b>Adresse Cadastre</b> | <b>Nature des biens</b> | <b>Nom du propriétaire</b> | <b>Surface</b> |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>E 798</b>                   | Le bourg                | Non bâti                | Rispal                     | 2523           |
| <b>E 929</b>                   | Le bourg                | Non bâti                | De Susbielle               | 142            |
| <b>E 931</b>                   | Le bourg                | Non bâti                | De Susbielle               | 19             |
| <b>E 935</b>                   | Le bourg                | Non bâti                | De Susbielle               | 1839           |

Cet ensemble parcellaire représente une surface cadastrale totale de 4 523 m<sup>2</sup>.

Consciente de l'intérêt que représentent ces emprises foncières, 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.

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

**M. FIEUX** explique la démarche de la commune de Sames.

**M. PONS** présente le projet de sa commune.

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

\* \* \* \*

## **6.1/. Intervention par préemption : HALSOU Secteur Karrika – recours contre la DUP**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'opération citée en objet et par délibération n°13 du 03 juin 2016, nous vous informons que :

- les Consorts ██████████, par requête du 06 avr. 2016, avaient fait appel du jugement n°1400116-2 rendu le 09 fév. 2016 par le Tribunal Administratif de PAU et demandaient ;
  - o l'annulation dudit jugement ;
  - o par voie de conséquence :
    - l'annulation de l'arrêté préfectoral 2013254-0017 du 11 sept. 2013 délivré au profit de l'EPFL Pays Basque ;
    - l'annulation de la décision explicite de rejet du recours administratif préalable opposé par Mr le Préfet le 25 nov. 2013 ;
  - o la condamnation solidairement de l'Etat et de l'EPFL Pays Basque à verser aux consorts ██████████ la somme de 2.500,00 € au titre des frais de procédure et ce sur le fondement de l'art. L. 761-1 du CJA, outre celle de 13,00 € au titre du droit de plaidoirie perçu devant la Cour ;
- nous avons mandaté, en accord avec la commune, le Cabinet ADAMAS pour nous représenter.

Par mémoire en défense du 15 juin 2016 complété par un mémoire en défense n°2 du 17 mars 2017, l'EPFL Pays Basque demandait à la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX :

- de confirmer le jugement n°1400116 du Tribunal administratif de Pau du 9 février 2016
- de rejeter la requête des Consorts ██████████
- de condamner les Consorts ██████████ à verser à l'EPFL PAYS BASQUE la somme de 2.000,00 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative
- de condamner les mêmes aux dépens.

Par arrêt du 03 avr. 2018, au vu :

- des différents mémoires déposés par les parties ;
- de l'audience publique du 06 mars 2018 au cours de laquelle ont été entendus :
  - o le rapport du juge rapporteur ;
  - o les conclusions du rapporteur public ;
  - o les observations de Me LOUIS représentant l'EPFL Pays Basque ;

la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX décidait que :

- art. 1 : la requête de l'indivision ██████████ est rejetée ;
- art. 2 : les conclusions présentées par l'EPFL Pays Basque au titre de l'art. L. 761-1 du CJA sont rejetées ;
- art. 3 : [...].

**M. FAUT** présente le rapport.

**M. CARPENTIER** complète la présentation.

**M. FAUT** apporte quelques précisions supplémentaires.

Le Président propose de :

- prendre acte de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 03 avr. 2018 ;
- d'autoriser Mr le Directeur, en cas de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat, 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 03 avr. 2018 ;**
- **autoriser Mr le Directeur, en cas de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat par les Consorts [REDACTED], 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.**

\* \* \* \*

## **6.2/. Intervention par préemption : HALSOU Secteur Karrika – demande de prorogation de l'arrêté de DUP**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de HALSOU, membre de notre EPFL Pays Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit de Karrika.

Depuis 2007, notre organisme assiste la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie et sa politique foncière et acquiert des biens immobiliers et des terrains pour son compte. De nombreux actes ont été signés, mais l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet n'ont pas été acquis.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre de son intention de projet, articulée autour de :

- la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée à :
  - o la construction de logements en mixité sociale ;
  - o la création d'espaces publics de qualité ;
  - o la réalisation d'infrastructures urbaines internes nécessaires à l'urbanisation du secteur (voiries et réseaux de viabilité) ;
  - o la construction de locaux pour des services et des activités économiques ;

la commune de HALSOU avait sollicité notre intervention y compris par expropriation.

Dès lors, nous mettons en œuvre les procédures adéquates et permettant d'obtenir l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur dit de Karrika sur le territoire de la commune de HALSOU.

Par arrêté n°13-44 du 11 sept. 2013, Mr le Préfet déclarait d'utilité publique « *l'acquisition d'immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur dit de Karrika sur le territoire de la commune d'HALSOU* », au profit de l'EPFL Pays Basque.

L'article 3 dudit arrêté précisait que « *l'expropriation éventuellement nécessaire devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté* ».

Depuis le lancement de sa mission, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de nombreux biens dans le périmètre, qu'il s'agisse d'immeubles ou de terrains. Ces acquisitions, dont le montant total (frais d'actes compris) s'élève à plus de 1,3 millions d'euros, ont été réalisées pour la plupart amiablement (avant ou sous la DUP) et une fois par préemption.

Ces éléments prouvent, s'il en était encore besoin, que la politique foncière mise en œuvre par la commune de HALSOU grâce à l'EPFL Pays Basque a été efficace. Cependant, toutes les acquisitions d'immeubles et de terrains nécessaires à l'aménagement du secteur dit de Karrika n'ont pu être réalisées, bien que des négociations soient toujours actives.

Une rupture dans le rythme de ces acquisitions :

- serait préjudiciable à l'opération dont les objectifs n'ont pas été modifiés ;
- rendrait plus complexes, les conditions de sa réalisation.

L'arrêté de DUP n°13-44 a fait l'objet de requêtes en annulation à la demande des Consorts IPHARAGUERRE :

- par devant le Tribunal Administratif de PAU ;
- puis par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX.

Par 2 fois, ces demandes d'annulation ont été rejetées et l'arrêté de DUP a été confirmé.

Il est donc nécessaire de solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, une prorogation pour 5 années supplémentaires, des effets de l'arrêté n°13-44 pris par lui le 11 sept. 2013.

La procédure ayant été engagée à notre demande, nous sommes les seuls habilités à solliciter cette prorogation.

**M. FAUT** présente le rapport.

**M. CARPENTIER** complète la présentation.

Il convient désormais :

- de rappeler l'exigence de poursuivre et conclure les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur dit de Karrika sur le territoire de la commune d'HALSOU ;
- d'approuver la nécessité de proroger les effets de la DUP n°13-44 du 11 sept. 2013 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la prorogation des effets de la DUP n°13-44 du 11 sept. 2013 pour 5 années supplémentaires ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **rappeler l'exigence de poursuivre et conclure les acquisitions des terrains et immeubles préalables et nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur dit de Karrika sur le territoire de la commune de HALSOU ;**
- **d'approuver la nécessité de proroger les effets de la DUP n°13-44 du 11 sept. 2013 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la prorogation des effets de la DUP n°13-44 du 11 sept. 2013 pour 5 années supplémentaires ;**
- **plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*

## **7.1/. Décision d'acquisition : CIBOURE ZAD de l'ENCAN ilot 2 : copro Txokoan (lots 2 et 4)**

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 la Communauté d'Agglomération Pays- Basque (réf. : « 189-Encan »).

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires indivis des lots 2 et 4 de la copropriété dite Txokoan, située dans l'ilot 2 de la ZAD au 14 rue François Turnaco.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 mars 2018 et enregistrée en date du 27 mars 2018 (Réf. 2018 A 00870).

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>Ind. ALSUGUREN</b> | 14 rue F. Turnaco | Sol                   | AL 408               | 188   | 152.000,00 € |

Lot 2 : un garage en RDC à droite de l'entrée de l'immeuble avec courette à l'arrière du bâtiment, et les 20/100<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot 4 : un appartement au 1<sup>er</sup> étage à gauche de la cage d'escalier composé de : entrée, WC, cuisine, cabinet de toilettes, une chambre, un séjour avec balcon, et les 22/100<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi que lesdites fractions d'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 s'agit, dans un immeuble en copropriété :

- d'un appartement de type 2 situé au 1er étage de l'immeuble. L'appartement est fortement dégradé et n'est plus en état d'usage ;
- d'un garage situé en RDC, à droite.

L'ensemble immobilier (fonds dominant) est accessible depuis la voie publique au moyen d'une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée AL n°409 (fonds servant).

Les biens sont vendus libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017-189 V 0405, dûment établie par le service des Domaines.

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-ilot 2 », sur la commune de CIBOURE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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



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

**M. FAUT** présente le rapport.

**M. POULOU** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

## **7.2/. Décision d'acquisition : CIBOURE ZAD de l'ENCAN ilot 7 : copro 4 avenue Delaunay (lot 15)**

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 la Communauté d'Agglomération Pays Basque (réf. : « 189-Encan »).

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires indivis du lot n°15 de la copropriété du 4 av. Delaunay, située dans l'ilot 7 de la ZAD.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 mars 2018 et enregistrée en date du 27 mars 2018 (Réf. 2018 A 00880).

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>Ind. ALSUGUREN</b> | 4 av. Delaunay | Sol                   | AL 286               | 1.060                                       | 40.000,00 € |

Lot 15 : un emplacement de chai d'une superficie de 455m<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. 45m<sup>2</sup>, élevé d'un seul niveau en RDC, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Local en état d'usage mais ne disposant ni d'eau ni d'électricité.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 64189 V 0406 dûment établie par le service des Domaines.

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-ilot 7 », sur la commune de CIBOURE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

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 du premier lot. 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.

**M. POULOU** complète la présentation.

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 selon les conditions définies lors de l'acquisition du 1er lot de la copropriété ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

### **7.3/. Décision d'acquisition : BAYONNE Centre Ancien : copro 42 rue Bourgneuf (lots 1, 2, 4 et 15)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°7 du 15 déc. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la Ville de BAYONNE pour l'acquisition, par voie amiable, d'un local commercial situé dans le secteur dit Centre Ancien, dans l'immeuble en copropriété dit du 42 rue Bourgneuf.

Pour rappel, le schéma directeur pour le développement commercial et artisanal (SDDCA) 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* ».

A ce jour, nous avons déjà acquis dans ce secteur :

- le lot 1 de l'immeuble en copropriété dite du 19 rue Bourgneuf (au titre du SDCCA) ;
- les immeubles du 13 et 15 rue Bourgneuf (au titre du PNRQAD).

Les négociations ont été réalisées avec la propriétaire du local commercial et à un accord amiable a été trouvé.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 09 avril 2018 et enregistrée en date du 17 avril 2018 (Réf. 2018 A 01100)

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>Mme Nathalie ARRAYAGO</b> | 42 rue Bourgneuf | Sol                   | BZ 110               | 180   | 106.000,00 € |

Lot 1 : une boutique sise au RDC sur la rue Bourgneuf, dans le bâtiment A, accès direct par l'extérieur et accès par le couloir commun de la courette commune du RDC et les 82/1000 des parties communes générales ;

Lot 2 : un emplacement pour construction d'un local professionnel sis au RDC dans le bâtiment A à usage de WC, accès par le couloir commun et la courette commune du RDC, et les 34/1000 des parties communes générales ;

Lot 4 : un emplacement pour construction d'un local sis au RDC dans le bâtiment A, accès direct par le couloir commun et la courette commune du RDC, et les 4/1000 des parties communes générales ;

Lot 15 : un grenier sis au 4<sup>ème</sup> étage dans le bâtiment A, accès par le couloir commun et la courette commune du RDC, l'escalier A et le palier commun du 1<sup>er</sup> étage, l'escalier B et la palier commun du 2<sup>ème</sup> étage, l'escalier C et le palier commun du 3<sup>ème</sup> étage, l'escalier D et le palier commun du 4<sup>ème</sup> étage, le couloir commun des greniers, et les 4/1000 des parties communes générales.

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.

Il s'agit d'un ensemble formé :

- d'un local commercial avec WC, accessible directement depuis la rue Bourgneuf et situé en RDC de l'immeuble en copropriété, formant les lots 1, 2 et 4 dudit immeuble ;
- d'un grenier situé au 4<sup>ème</sup> étage du même immeuble et formant le lot 15, accessible par la cage d'escalier commune de l'immeuble.

L'ensemble en est état d'usage et libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus avec le concours d'un intermédiaire. La commission dudit intermédiaire (ORPI Clé du Logis Bayonne), est à la charge exclusive de Mme ARRAYAGO, comme indiqué dans le mandat exclusif de vente n°3076 qu'il a signé le 20 juin 2017.

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

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 €.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « BAYONNE Centre Ancien », sur la commune de BAYONNE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque :

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

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

**M. FAUT** présente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
  - **sur une durée de 4 (quatre) 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 : GUICHE Secteur Bourraton : Terrain Cts Lauzanas**

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 les propriétaires de la parcelle cadastrée section YB n° 245.

Il s'agit d'un terrain à bâtir, d'une emprise cadastrale totale de 1.117m<sup>2</sup> :

- à usage actuel de pré ;
- non desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- accessible 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 23 mars 2018 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 28 mars 2018, référence 2018 A 00891.

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>Indivision LAUZANAS</b> | Bourraton | Pré                   | YB 245               | 1.117                                       | 18.000,00 € |

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

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.**

\* \* \* \*

## **7.5/. Décision d'acquisition : SUHESCUN – Uhaldia Hôtel Restaurant Cts Grellety**

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 30 janvier 2018, nous acceptons la demande formulée par la commune de SUHESCUN de négocier et acquérir, amiablement, un bien bâti situé le long de la RD 22 à usage d'hôtel et de restaurant.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande par son intention de proposer sur son territoire une activité économique de proximité, le bien ayant fait l'objet d'une réhabilitation partielle récente et bénéficiant d'une bonne situation sur l'axe Hasparren / St Jean Pied de Port.

Après visite des biens, une évaluation a été réalisée par nos services et soumise à l'avis de la commune avant lancement des négociations.

Pour précision, il s'agit d'un bâtiment à usage principal de hôtel-restaurant comprenant :

- Au sous-sol : un garage d'environ 90 m<sup>2</sup>
- au RDC : une salle de restaurant, cuisine, buanderie, une salle à manger, bureau;
- à l'étage : 9 chambres, dont 6 avec salle d'eau WC, une salle d'eau et un WC collectifs.
- A l'extérieur : terrain en nature de parking, terrasse, local technique – chaudière.

L'ensemble est libre de toute occupation.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 07 avril 2018 et enregistrée en date du 11 avril 2018, dossier 2018 17516, références 2018 A 01061.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

| Nom propriétaire           | Lieu-dit   | Nature de la parcelle | Section du cadastre | Ancien N° cadastral | Surface vendue (m <sup>2</sup> ) | PRIX GLOBAL         |
|----------------------------|------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
| Mr et Mme Francis GRELLETY | Herbeheria | Sol                   | A                   | 503                 | 340                              | <b>174.400,00 €</b> |
|                            | Herbeheria | Sol                   | A                   | 280                 | 320                              |                     |
|                            | Herbeheria | bâti                  | A                   | 281                 | 600                              |                     |
|                            | Herbeheria | Sol                   | A                   | 282                 | 1.205                            |                     |

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

L'avis du service des Domaines n'était pas requis, le prix étant inférieur à 180.000 €.

A titre de condition particulière, il a été convenu entre les parties, que l'EPFL Pays Basque acquerra le mobilier ci-après pour le prix global et forfaitaire de **5.600,00 € TTC** (Cinq Mille Six Cents Euros Toutes Taxes Comprises). Cette somme sera versée au propriétaire par la comptabilité du Notaire, selon les conditions ci-avant rappelées et dès signature de l'acte authentique.

Liste de mobilier :

Partie restaurant : lave-vaisselle, chambre froide, Piano à gaz, Hotte, Plancha à gaz, 2 friteuses électrique, micro-ondes , 1 grand congélateur, un petit congélateur à glace, toastière, 3 tables de travail inox, 2 grandes étagères inox, 10tables restaurant et 40 chaises bois, 15 chaises hêtre assise cané, 1 comtoise, 1 armoire en chêne, 50 assiettes plates, 50 assiettes à dessert, 50 assiettes à soupe, verres à eau et verre à pied champagne, 50 fourchettes 50 cuillère à soupe 50 cuillère à café et 50 couteaux, Plat en terre, saladier coupes a dessert soupière, 4 grands faitout, caisse enregistreuse, machine à glaçon.



Partie Chambres:

5 lits, 10 tables de chevet, 10 lampes de chevet, 5 tables en verre avec chaises, 40 serviettes de bain petites et grandes, tapis de sol, protège lit, 20 draps dessus dessous, 10 couvertures, 5 dessus de lit, 5 traversin avec housse, 14 oreillers avec housse, 1 appareil wifi, 4 lits pliant 2 de 90, 2 de 140.

Il est ici précisé que la présente vente a été négociée avec le concours d'un intermédiaire. La commission dudit intermédiaire (Agence ERLEA 21, Place Charles de Gaulle - 64220 St Jean Pied de Port), à la charge du **PROMETTANT**, s'élève à la somme de 9.000,00 € TTC (Neuf Mille Euros Toutes Taxes Comprises). Cette commission sera payée par la comptabilité du notaire sur présentation d'une facture établie par l'agence.

Le vendeur déclare :

- Ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le bien vendu est un immeuble bâti et achevé depuis plus de 5 ans ;

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de SUHESCUN afin qu'elle réalise son projet, 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 commune de la commune de SUHESCUN, sera réalisé :

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

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

**M. DURGUE** présente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

**M. FIEUX** ajoute que nous allons passer un bail à construction inversé sur cette commune afin qu'ils puissent faire les travaux alors que l'EPFL reste propriétaire.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

## **7.6/. Décision d'acquisition : BIARRITZ Centre-ville LLS : 9 rue Loustau - réitération**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 09 fév. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2018-01-P ;
- décidait de l'acquisition du bien et de son portage selon les conditions fixées avec la commune ;
- autorisait 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 ;
- donnait mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Par requête n°1800320 du 12 fév. 2018, l'acquéreur évincée, déposait auprès du Tribunal Administratif de PAU une requête en annulation de l'arrêté de préemption susmentionné.

La préemption ayant été exercée aux prix et conditions notifiées et les propriétaires souhaitant que la vente soit réalisée rapidement sans attendre la décision judiciaire :

- n'étant pas parties à la procédure ;
- ne voulant pas souffrir des délais liés à cette procédure ;

il vous est proposé d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte et payer le prix.

Il est rappelé que, si par extraordinaire, la décision de préemption était annulée, l'EPFL Pays Basque serait tenu de mettre en œuvre la procédure décrite à l'art. L. 213.11.1 du Code de l'Urbanisme.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. CLAVERIE** rappelle l'importance pour la ville de Biarritz de créer des logements sociaux.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BIARRITZ, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
  - o **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités constantes ;**
  - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser expressément M. le Directeur à :**
  - o **solliciter Me Benoit LACAZE, notaire ayant notifié la DIA, afin qu'il finalise la rédaction de l'acte et invite les parties à le signer ;**
  - o **signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*

### **8.1/. Point d'étape : Organisme Foncier Solidaire**

**M. FIEUX** présente un état d'avancement de l'étude préfiguration d'un futur Organisme Foncier Solidaire.

**Mme TURONNET** compare alors les différentes formes statutaires que pourrait prendre l'OFS. A l'issue de cette présentation, elle revient sur la forme associative qu'elle met en perspective avec la solution d'une internalisation des compétences OFS.

A l'issue de cette présentation, un débat s'engage.

**M. HIRIGOYEN** demande alors au Conseil d'Administration, qui accepte, de valider le principe de l'internalisation et demande à l'équipe opérationnelle de présenter lors du prochain Conseil d'Administration le modèle financier relatif à l'OFS.

\* \* \* \*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 11h30.**

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

**VENDREDI 08 JUIN 2018 à 9h30**