

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 JUILLET 2018**

### **PROCES VERBAL**

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

Et le treize juillet à neuf heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à l'ensemble Olhain-Larrun à Sare sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

#### **Présents :**

- Titulaires : MMES MIALOCQ, PEYROUTAS, LEICIAGUECAHAR, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. HIRIGOYEN, BERARD, JOCOU, BUSSIRON, ETCHEBEST, PONS, GONZALEZ, LABORDE-LAVIGNETTE, IDIART, IRIART, POULOU, CARPENTIER, LARRAMENDY, MANDAGARAN.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS, PARGADE, DUTOYA et M. CLAVERIE.

#### **Excusés :**

- Titulaires : MM. ARCOUET, LAFLAQUIERE, LAFITE, BIDEGARAY, DONAPETRY.
- Suppléants : MME BERLAN et MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, DAGORRET, GUILLEMOTONIA, GASTAMBIDE.

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

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.

#### **Présents non votants :**

M. SAINT-JEAN – SAFER Aquitaine-Atlantique,  
M. TELLECHEA – SCOT du Pays Basque et du Seignanx,  
M. OÇAFRAIN – Maire de BANCA,  
M. PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
Mme MONTET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle GROCCQ – Assistante 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.

#### **Excusé non votant :** M. PENACQ.

M. BERARD a été désigné secrétaire de séance.

## **1.1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 08 juin 2018**

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 08 juin 2018 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2.1/ Validation d'une activité OFS au sein de l'EPFL Pays Basque**

Rappel :

### **LE CADRE LEGISLATIF ET RELEMENTAIRE DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRES**

Introduit en France par les lois ALUR et Macron, le modèle d'accession qui reprend celui développé dans les pays anglosaxons repose sur un démembrement de propriété selon trois principes :

- L'Organisme de Foncier Solidaire est l'organisme porteur du foncier dans la très longue durée, impliquant l'acquisition et la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative et une gestion « locative » de ces biens (perception d'une redevance) ;
- Le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier » : il achète sa résidence principale par l'acquisition de droits réels sur les murs, détachés du terrain, et paie un loyer foncier à l'OFS ;
- Les logements sont durablement abordables : les prix à la revente sont encadrés sur la très longue durée par une formule fixée dès le départ dans le bail liant le ménage à l'OFS.

Ce modèle est ainsi :

- Anti-spéculatif, puisqu'il offre une alternative à l'appropriation privée des plus-values foncières, source d'inflation des prix de l'immobilier et d'inégalité dans l'accès au logement dans les territoires ;
- Solidaire car il permet à plusieurs générations de ménages de bénéficier d'un même effort public et de faire supporter par plusieurs accédants successifs l'effort financier consenti pour le foncier ;
- Protecteur, par l'agrément des ventes et la gestion locale des modes d'occupation.

Les deux piliers de ce modèle sont donc :

- L'Organisme de Foncier Solidaire (art. 164 de la loi ALUR), défini comme « un organisme sans but lucratif agréé par le représentant de l'Etat dans la région, [qui] reste propriétaire des terrains [...] et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété. »
- Le Bail Réel Solidaire (art. 94 de la loi Macron) qui repose sur la dissociation perpétuelle du bâti et du foncier à travers un « rechargement » du bail à chaque mutation et une formule de prix permettant de maintenir le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire.

**Par délibération du 7 Avril 2017**, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait Mr le Directeur à engager une consultation destinée à désigner un bureau d'études chargé de préfigurer un Organisme Foncier Solidaire pour le compte de l'EPFL Pays Basque.

**Par délibération du 7 Juillet 2017**, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque désignait le bureau d'études ESPACITE accompagné par le cabinet Delsol Avocats pour prendre en charge cette étude devant répondre aux objectifs suivants :

- Définir l'organisation la plus à même de produire une offre de logements en accession à la propriété tout en limitant les frais de fonctionnement dédiés à cette activité.
- Mettre en œuvre un partenariat d'acteurs permettant d'assurer de manière efficace l'ensemble des prérogatives d'un OFS.
- Préciser le volume potentiel d'activité lié à la création d'un parc en accession sociale sur les secteurs les plus tendus du Pays Basque ainsi qu'à l'intérieur du territoire.
- Cibler les catégories de ménages pouvant bénéficier de l'offre nouvelle de logements.
- Etablir le modèle financier lié à l'activité OFS et notamment les impacts sur le budget général de l'EPFL Pays Basque.
- Obtenir l'agrément de création auprès du Préfet de Région Nouvelle Aquitaine

**Le 6 Juillet 2018**, les membres du Conseil d'Administration ont été conviés à assister à la restitution finale de cette étude de préfiguration.

**Cette étude a mis en avant les éléments suivants :**

#### **1- Organisation de l'activité OFS :**

##### **1-1 L'internalisation des compétences OFS au sein de l'EPFL Pays Basque :**

L'étude comparative des différentes formes juridiques possibles (Fonds de dotation, fondation SCIC, GIP, Association) et leur mise en perspective avec le principe de l'internalisation ont fait ressortir les avantages de cette dernière solution, à la fois sur le plan de la gouvernance, des incidences financières pour l'EPFL ainsi que des modalités générales de gestion de l'activité.

Par ailleurs, l'étude a préconisé la mise en place d'un comité de pilotage dédié qui pourrait associer des compétences extérieures à l'EPFL dans le but d'éclairer les membres du bureau appelés à encadrer cette nouvelle activité.

##### **1-2 Une approche partenariale :**

Afin d'assurer un maximum de souplesse et d'efficacité à son OFS, l'EPFL s'appuiera par ailleurs sur un ensemble de partenaires qui pourront, chacun dans son domaine de prédilection, contribuer à l'animation du dispositif.

A ce jour l'ADIL 64, SOLIHA Pays Basque et l'AROSHA ont été sollicités pour des missions de communication et d'accompagnement des ménages et de mobilisation d'opérateurs publics.

## 2 – Le modèle économique de l'OFS

### 2-1 Le volume d'activité prévisionnel :

Pendant une première période de 4 ans, le rythme annuel de production sera d'une vingtaine de logements sous Bail réel Solidaire (BRS).

Cette première phase de lancement sera suivie par une phase de généralisation de l'activité qui pourrait voir le rythme annuel passer à une quarantaine de logements.

Au terme des 8 premières années, et compte tenu des délais de réalisation, l'EPFL aura donc constitué une offre de 160 logements sous BRS.

### 2-2 La territorialisation de l'offre :

Au cours de la première phase, la répartition territoriale annuelle des interventions sera de 15 logements en secteurs tendus et 5 logements en secteur rural.

### 2-3 Les frais de fonctionnement de l'OFS :

Les frais de fonctionnement de l'OFS, directement imputables à l'EPFL Pays Basque ou faisant l'objet de prestations extérieures, sont liés à la communication relative à la démarche, à la commercialisation des logements produits, au quittance des redevances et à l'accompagnement des ménages.

La prestation externalisée relative à l'accompagnement des ménages (ADIL) est estimée à 150 Euros par dossier pour une cinquantaine de dossiers annuels.

La commercialisation des logements sera généralement effectuée par l'opérateur désigné pour la construction ou la réhabilitation des logements produits. Les coûts afférents seront intégrés dans le prix de vente de ces logements.

Les autres missions seront directement prises en charge par l'EPFL Pays Basque dans le cadre de son activité générale, au moins pendant la première phase. En cas de fort développement de l'activité OFS, le modèle économique serait alors adapté

### 2-4 La charge financière liée à l'activité foncière de OFS :

Afin d'alimenter son activité OFS, l'EPFL Pays Basque va devoir affecter des ressources financières permettant de répondre aux objectifs précédemment décrits, et plus particulièrement pour constituer un stock de logements destinés à l'accession sociale à la propriété sous BRS.

Au regard du volume d'activité prévisionnel, soit une vingtaine de logements annuels, il conviendrait d'affecter **800 000 Euros par an aux opérations BRS sur les 15 000 000 d'euros annuels consacrés aux acquisitions.**

**Ces 800 000 Euros** correspondent à 15 X 40 000 Euros (charge foncière moyenne en construction neuve en secteur tendu) + 5 X 40 000 Euros (partie du prix de revient moyen à soustraire des droits réels en réhabilitation).

En phase de généralisation de l'activité OFS, cette affectation annuelle à envisager sera donc de **1 600 000 Euros, soit un peu plus de 10% de la dotation annuelle.**

### 3 – le modèle social de l'OFS

Grace à la dissociation foncière, l'OFS permet de cibler des catégories de population qui aujourd'hui n'ont accès, par défaut, qu'au logement locatif privé :

- En secteur tendu compte tenu de l'importance de la demande de logements sociaux
- en secteur rural compte tenu de l'inexistence de l'offre locative sociale.

Le ménage type ciblé par l'EPFL, un couple avec un enfant, pour un logement de 60 m<sup>2</sup> en BRS devra disposer de revenus compris entre 25 000 et 37 000 euros annuels en secteur tendu et entre 17 000 et 32 500 euros annuels en secteur rural.

Pour atteindre ces populations, l'EPFL doit s'attacher à acquérir au plus juste prix les biens concernés afin de limiter l'impact de la redevance foncière due par les accédants. (Maximum visé : entre 0 et 1,5 euros mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable).

#### 4- Faciliter les parcours résidentiels :

L'un des objectifs de l'EPFL est de favoriser à travers l'offre de logements sous BRS l'engagement de parcours résidentiels aujourd'hui bloqués par le contexte inflationniste du foncier en Pays Basque.

Pour ce faire, l'indexation de la valeur des biens transférés aux accédants à la propriété permet à ces derniers de capitaliser leur investissement de départ et de disposer d'une épargne significative en cas de mutation à moyen terme.

Les différentes simulations effectuées démontrent en effet qu'après une période de 10 ans un ménage disposera selon les niveaux d'indexation retenus (entre 1,4 et 2,5% par an) d'une épargne se situant dans une fourchette allant de 46 000 à 60 200 euros.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. HIRIGOYEN** revient sur les intérêts de l'OFS, que ce soit par rapport aux ménages ciblés ou au contrôle des prix dans la durée.

**M. PORTIER** complète les propos développés précédemment.

**M. POULOU** intervient alors et fait part de ses regrets quant à la non prise en considération par l'OFS des quotas de logements sociaux SRU.

**M. BERARD** précise alors qu'il convient de mobiliser la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour porter le dossier devant l'Assemblée Nationale.

**M. OCAFRAIN** pose alors la question de la date de création de l'OFS. Par ailleurs, il s'interroge sur le niveau de la redevance que l'OFS appliquera aux logements concernés.

**M. FIEUX** lui répond que l'OFS devrait voir le jour à partir du mois de janvier 2019 et que la redevance fera l'objet d'une analyse au cas par cas.

Le Président propose alors de délibérer.

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

- **De valider le principe d'internalisation des prérogatives d'un Organisme Foncier Solidaire au sein de l'EPFL Pays Basque.**
- **De valider le schéma de gouvernance de l'activité OFS, organisé autour des membres du bureau de l'EPFL, décisionnaires, et accompagnés par un collège de structures invitées à éclairer les décisions des élus de l'EPFL Pays Basque**
- **De valider le modèle financier présenté par le bureau d'études Espacité.**
- **D'autoriser Mr le Directeur à solliciter auprès du Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine l'agrément de l'EPFL Pays Basque pour exercer les prérogatives d'un Organisme Foncier Solidaire**

\* \* \* \*

## **2.2/ Proposition de modification des statuts de l'EPFL Pays Basque**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de la consultation lancée par l'EPFL Pays Basque pour préfigurer la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire du Pays Basque, le bureau d'études ESPACITE et le cabinet DELSOL avocats ont présenté une étude comparative des différentes formes juridiques (Fonds de dotation, fondation SCIC, GIP, Association) susceptibles d'accueillir l'activité OFS et les ont mis en perspective avec le principe de l'internalisation de cette activité à celles de l'EPFL Pays Basque.

Ce travail a permis de faire ressortir les avantages de l'internalisation, à la fois sur le plan de la gouvernance, des incidences financières pour l'EPFL ainsi que des modalités générales de gestion de l'activité. Afin de solliciter l'agrément du Préfet de Région en qualité d'OFS, l'EPFL Pays Basque doit au préalable procéder à une modification de ses statuts pour intégrer au sein de son objet statutaire la référence aux dispositions des articles L.329-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux OFS, ce qui suppose en l'état actuel des statuts de l'EPFL un vote à la majorité des 2/3 des délégués des membres de l'EPFL. Plus précisément, les compétences de l'EPFL Pays Basque sont définies dans nos statuts à l'article 2. Ce dernier est rédigé de la manière suivante :

### **« ARTICLE 2 – COMPETENCES**

*L'EPFL Pays Basque est créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.*

*Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de ses compétences, il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.*

*L'EPFL Pays Basque est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.*

*Il peut également réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.*

*Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPFL Pays Basque pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.*

*L'EPFL Pays Basque peut appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Sauf convention passée avec le représentant de l'État dans le département, aucune opération de l'EPFL Pays Basque ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune ».*

Par conséquent, pour intégrer cette nouvelle activité à celles de l'EPFL Pays Basque, il est proposé de procéder à la modification de l'article 2 de nos statuts de la manière suivante :

## « ARTICLE 2 – COMPETENCES

L'EPFL Pays Basque est créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de ses compétences, il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

L'EPFL Pays Basque est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

Il peut également réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPFL Pays Basque pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

L'EPFL Pays Basque peut appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, l'EPFL Pays Basque, agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en application de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, peut exercer les missions suivantes :

*« Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le représentant de l'Etat dans la région peut agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions que celles définies au présent article.*

*L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.*

*L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».*



Le décret susmentionné est le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016. Ses articles sont codifiés aux articles R.329-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) sont quant à eux codifiés aux articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (issus de l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016).

Sauf convention passées avec le représentant de l'État dans le département, aucune opération de l'EPFL Pays Basque ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune ».

Disposant désormais des éléments nécessaires, je vous propose de bien vouloir statuer sur cette question et vous rappelle préalablement, que seule l'Assemblée Générale a compétence pour adopter des modifications de statuts. Le rôle du Conseil d'Administration est de proposer ces modifications à l'Assemblée Générale.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'inscrire ces propositions de modification de statuts à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque (septembre 2018).**

\* \* \* \*

## **2.3/ Validation de la Charte de l'Association Nationale des EPFL**

Le président expose :

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

L'association des EPFL est un réseau créé en janvier 2008, à vocation nationale, qui regroupe les représentants des EPFL et des établissements assimilés.

Les objectifs du réseau sont les suivants :

- Rassembler, partager et diffuser les bonnes pratiques en matière d'action foncière comme support des politiques d'aménagement ;
- Contribuer, en tant que représentant des EPFL, aux débats sur les politiques foncières auprès des instances gouvernementales et institutionnelles dans l'objectif d'en améliorer l'efficience ;
- Accompagner les collectivités locales et les EPCI souhaitant se doter d'outils de maîtrise foncière ;
- Faire connaître les missions des EPFL et leurs possibilités d'action ;
- Animer et soutenir les échanges d'un réseau d'experts autour des problématiques d'aménagement et de maîtrise foncière ou immobilière ;
- Contribuer à l'observation foncière et immobilière sur les territoires ;
- Nouer des partenariats en vue de partager les valeurs portées par l'association et de les décliner de manière opérationnelle.

Pourquoi une Charte ?

Une charte est un acte solennel partagé par des acteurs qui se reconnaissent dans des valeurs affirmées pour définir des objectifs et parfois des moyens communs.

Face à la diversité des situations locales, et après 10 ans d'existence, l'association des EPFL entend dans ce contexte consolider et amplifier son action, pour une action foncière efficiente au service des territoires.

Fruit d'un travail collectif entre les membres de l'association, et adoptée par son Assemblée Générale en date du 26 avril 2018, cette charte reprenant les fondamentaux qui nous rassemblent, guidera l'action de l'association dès son adoption.

Cette charte est également un vecteur de cohésion interne, de communication et de promotion de ces valeurs qui, au quotidien, fondent l'action des établissements publics fonciers locaux.

Document de référence, vivant, fondateur et utile en permanence à la bonne marche du réseau, elle se veut évolutive.

L'Association nationale des EPFL entend promouvoir une charte pour une action foncière publique favorisant le développement local et intégrant les stratégies nationales.

## **Les principes partagés pour une action foncière au service des territoires dans lesquels se reconnaissent les signataires de la charte**

La maîtrise de l'usage des sols est le préalable de toute politique d'aménagement et de développement.

Les stratégies foncières doivent relever des compétences de la sphère publique.

Pour exercer pleinement leurs compétences en ce domaine, les personnes publiques doivent être en capacité de disposer de moyens adaptés, en termes d'ingénierie, mais également en termes de capacité à agir. Les EPFL contribuent à cet objectif.

Pour être efficiente, la gouvernance des stratégies foncières et de leur mise en œuvre doit se faire à une échelle de proximité. Cette échelle locale n'exclue pas l'indispensable prise en compte des grands enjeux départementaux, régionaux ou nationaux.

Les collectivités locales et EPCI doivent avoir capacité à créer ou à étendre leurs outils fonciers afin de favoriser la réalisation de leurs objectifs d'aménagement qu'il s'agisse d'habitat, de développement économique, de préservation des espaces naturels et agricoles, etc.

La capacité à agir des EPFL doit être garantie par la pérennisation des moyens dédiés que constitue la Taxe Spéciale d'Équipement. Les EPFL doivent fixer librement le produit de cette ressource locale, l'autonomie financière garantissant l'exercice de compétences véritablement décentralisées.

Dans une perspective de développement durable, les politiques foncières doivent faire écho au principe de solidarité des territoires.

Les politiques foncières doivent, quel que soit l'état des marchés, permettre de maîtriser les phénomènes de spéculation.

Les collaborations avec l'État et les autres acteurs publics du foncier motivées par l'intérêt général et le « mieux faire ensemble » constituent un objectif affirmé.

Les partenariats avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire doivent être développés notamment en incitant le partage d'expériences, l'observation foncière, la mise en place de dispositifs innovants ou de travaux de recherche.

Les politiques foncières, leur mise en œuvre et leur évaluation doivent répondre au principe démocratique de la transparence.

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

- **De valider le principe et le contenu de la Charte de l'Association Nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux.**
- **D'autoriser Mr le Président et Mr le Directeur à signer la Charte de l'Association Nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux.**

\* \* \* \*

### **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 **115 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 **42.089.785,10 €**

**M. HIRIGOYEN** présente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

#### **4.1/. Demande d'intervention : BANCA – Maison Magonnaud**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Banca, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir par voie amiable, un ensemble de biens bâtis à usage d'habitation et non bâtis situés RD 948 à proximité du centre bourg. Mis en vente par son propriétaire, cet ensemble constitue une opportunité pour la commune qui souhaite proposer une offre de logements en résidence principale pour les jeunes ménages du secteur.

Ce bien s'inscrit par ailleurs dans la démarche de reconquête des logements vacants engagée par les 3 communes de la vallée des Aldudes.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Nature du bien	Surface cadastrale	Zonage
Bacacarrica	C 284	bâti	326 M2	RNU
Bacacarrica	C 1008	Non bâti	76 M2	RNU
Bacacarrica	C 1010	Non bâti	98 M2	RNU
Bacacarrica	C 1018	Non bâti	135 M2	RNU

Cet ensemble parcellaire représente une surface cadastrale totale de 635 m2 et la partie bâtie une surface habitable de l'ordre de 110 m2.

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

La possibilité de stocker cet ensemble foncier dans l'attente de l'agrément de l'activité OFS au sein de l'EPFL sera étudiée et les conditions définitives de portage seront exposées ultérieurement

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

**M. OCAFRAIN** présente la démarche des 3 communes de la vallée des Aldudes.

**M. FIEUX** informe qu'une Convention d'Action Foncière devrait être expérimentée sur la vallée.

**M. OCAFRAIN** ajoute son intention de proposer des solutions d'hébergement pour les personnes âgées isolées en précisant qu'il compte sur l'EPFL pour aider à la réflexion.

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

\* \* \* \*

## **5.1.1/. Intervention par expropriation : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : Demande de DUP**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre de l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation.

Par délibération n°19 du 07 juil. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dûment établi au titre des articles R. 112-5 et suivants du Code de l'Expropriation et autorisait expressément Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête conjointe.

A notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a ouvert, par arrêté n°18-13 du 18 avr. 2018, les enquêtes conjointes portant sur l'utilité publique et le parcellaire qui s'est déroulée, en mairie de BAYONNE, du vend. 18 mai 2018 au vend. 08 juin 2018 inclus. Mme Liliane OTAL, désignée Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de PAU du 10 avr. 2018, a tenu 3 permanences en mairie. A l'issue des enquêtes et au vu :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courriel du 22 juin 2018 ;

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

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet, Mme le Commissaire Enquêteur, Madame Liliane OTAL, donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE.

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

Les conclusions et avis nous ont été communiqués par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 12 juil. 2018.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE. Pour cela, les services ont rédigé une note récapitulant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de cette opération.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur :

- la confirmation de l'intérêt général et de l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;
- la confirmation de la demande faite au Préfet de déclarer d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;

- l'autorisation de M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

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

- **prendre acte des rapports, conclusions et avis établis par Mme la Commissaire enquêtrice ;**
- **valider l'exposé des motifs et considérations qui justifient l'utilité publique des acquisitions foncières, annexé aux présentes ;**
- **confirmer l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;**
- **autoriser Mr le Directeur à demander à Mr le Préfet de déclarer d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;**
- **autoriser Mr le Directeur, à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## **5.1.2/. Intervention par expropriation : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : Demande de cessibilité**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre de l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation.

Par délibération n°19 du 07 juil. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dûment établi au titre des articles R. 112-5 et suivants du Code de l'Expropriation et autorisait expressément Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête conjointe.

A notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a ouvert, par arrêté n°18-13 du 18 avr. 2018, les enquêtes conjointes portant sur l'utilité publique et le parcellaire qui s'est déroulée, en mairie de BAYONNE, du vend. 18 mai 2018 au vend. 08 juin 2018 inclus.

L'enquête parcellaire portait sur les immeubles cadastrés section BY n°63, 66, 67 et 68 et les portions d'immeubles cadastrées :

- section BY n°66 – lots 18, 21, 23 à 26 ;
- section BY n°67 – lots 1 à 5 ;
- section BY n°67 – lots 2 et 6 ;
- section BY n°67 – lot 12 ;
- section BY n°68 – lot 2 ;
- section BY n°68 – lot 3.

Mme Liliane OTAL, désignée Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de PAU du 10 avr. 2018, a tenu 3 permanences en mairie. A l'issue des enquêtes et au vu :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courriel du 22 juin 2018 ;

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

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

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

Les conclusions et avis nous ont été notifiés par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 12 juil. 2018.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur :

- à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire contenus dans le dossier d'enquête parcellaire ;

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

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

- **prendre acte des rapports, conclusions et avis établis par Mme la Commissaire enquêtrice ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire et ci-après annexés ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à demander à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire des immeubles contenus dans le dossier d'enquête parcellaire et ci-après annexés ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération ;**
- **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.**

\* \* \* \*

### **5.1.3/. Intervention par expropriation : SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT Secteur Sainte Eulalie : Enquêtes conjointes**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 06 déc. 2013, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir les immeubles situés dans le périmètre d'action foncière du secteur dit de Ste Eulalie, par voie amiable et/ou de préemption.

Concomitamment aux négociations ouvertes avec les propriétaires, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques créait, à la demande de la commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT, la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de Ste-Eulalie par arrêté n°2015-072-0010 du 13/03/2015).

Par délibération n°12 du 26 juin 2015, nous avons accepté la demande d'intervention renouvelée par la commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT, d'acquérir les immeubles situés dans le périmètre d'action foncière du secteur dit de Ste Eulalie, y compris par voie d'expropriation.

Nous avons, par cette même délibération, validé que la procédure d'acquisition en optant pour l'élaboration d'un dossier d'enquête préalable à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation, comprenant donc :

- 1°/ Une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique de l'opération ;
- 2°/ Le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
- 3°/ Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
- 4°/ L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Avant de mettre en œuvre cette procédure, d'autres tentatives d'acquisition par la voie amiable ont été réalisées. Plusieurs rencontres au domicile des propriétaires et de nombreux échanges de courriers n'ont pas permis de trouver un accord.

Les tentatives de négociations étant restées vaines, la commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT a décidé de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation. Il est rappelé que la maîtrise foncière de ces terrains est pour la commune, au regard de l'importance de cette opération future par rapport à sa taille et ses moyens, un préalable nécessaire.

Les services ont donc constitué un dossier d'enquêtes conjointes composé :

- d'un dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant les pièces ci-dessus mentionnées, précision faite que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a été fixée à 482.800,00 € indemnités de remploi incluses, selon avis des Domaines n°2018 – 64485 V 0638 du 12 juil. 2018 ;
- d'un dossier d'enquête parcellaire comprenant :
  - o une notice explicative simplifiée ;
  - o un plan parcellaire ;
  - o un état parcellaire.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. IDIART** complète la présentation.

**M. PORTIER** apporte quelques précisions sur le dossier.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;
  - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- 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 :**

- **d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;**
  - **à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;**
- **plus généralement, de 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.**

\* \* \* \*

## **5.2.1/. Intervention par préemption : BIARRITZ ZAD Iraty : 5 rue Mésanges**

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 déclarations d'intention d'aliéner :

- n°064122 18B0123 ;
- n°064122 18B0124 ;
- n°064122 18B0125 ;

datées du 11 avr. 2018 reçues en mairie de BIARRITZ le 12 avr. 2018, Maître Jérôme GOUFFRANT (Notaire à SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SC IRATY ONA (Société Civile Immobilière d'attribution) et dans le cadre de sa dissolution, de vendre des droits réels en propriété et en jouissance :

- DIA n°064122 18B0123 :
  - o au détenteur du groupe de parts n°2, soit 1639 parts numérotées 9331 à 10969,
  - o correspondant aux lots n°1 et 8 à 13 (et les 122/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, bâti sur terrain propre, occupés par le détenteur dudit groupe de parts, situé 5 av. des Mesanges à BIARRITZ, cadastré section AO n°41, 242 et 245, d'une emprise cadastrale totale de 1.500m<sup>2</sup> :
    - le lot n°1, situé au RDC du bâtiment, étant un local d'activité à usage professionnel/mixte/commercial, d'une surface utile déclarée de 90,24m<sup>2</sup> ;
    - les lots n°8 à 13, situés à l'extérieur, étant à usage de parking.
- DIA n°064122 18B0124 :
  - o au détenteur du groupe de parts n°1, soit 1800 parts numérotées 1 à 1800,
  - o correspondant aux lots n°3 à 7, 22 et 23 (et les 207/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti copropriété, bâti sur terrain propre, occupés par le détenteur dudit groupe de parts, situé 5 rue des Mesanges à BIARRITZ, cadastré section AO n°41, 242 et 245, d'une emprise cadastrale totale de 1.500m<sup>2</sup> :
    - les lots n°3 et 4, situés au 1er étage du bâtiment, étant deux locaux d'activité à usage professionnel/mixte/commercial, d'une surface utile totale déclarée de 90,39m<sup>2</sup> ;
    - les lots n°5 à 7 et 22 à 23, situés à l'extérieur, étant à usage de parking.
- DIA n°064122 18B0125 :
  - o au détenteur du groupe de parts n°3, soit 7530 parts numérotées 1801 à 9330,
  - o correspondant aux lots n°2, 12, 14 à 17, 19 à 21 et 24 à 26 (et les 664/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti copropriété, bâti sur terrain propre, occupés par le détenteur dudit groupe de parts, situé 5 av. des Mesanges à BIARRITZ, cadastré section AO n°41, 242 et 245, d'une emprise cadastrale totale de 1.500m<sup>2</sup> :
    - le lot n°2, situé pour une partie au RDC et pour une autre partie au 1er étage du bâtiment, étant un local d'activité à usage professionnel/mixte/commercial, d'une surface utile déclarée de 314,50m<sup>2</sup> ;
    - les lots n°12, 14 à 17, 19 à 21 et 24 à 26, situés à l'extérieur, étant à usage de parkings.

Les prix mentionnés dans les DIA sont :

- DIA n°064122 18B0123 : 163.900,00 € ;
- DIA n°064122 18B0124 : 180.000,00 € ;
- DIA n°064122 18B0125 : 753.000,00 €.

Des demandes de visite de ces biens ont été adressées par LRAR du 29 mai 2018 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*diagnostics préalables, ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 30 mai 2018 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par lettres RAR du 05 juin 2018 reçues le 06 juin 2018, Me GOUFFRANT (notaire) nous informait que « *la société dénommée SC IRATY ONA exerce purement et simplement le retrait des Déclarations d'Intention d'Aliéner dont s'agit* ».

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la commune de BIARRITZ, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une(des) nouvelle(s) DIA nous étai(en)t notifiée(s).

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. CLAVERIE** ajoute que c'est le dernier foncier conséquent sur Biarritz avec des projets d'aménagement urbain, de commerces et de logements, et demande à l'EPFL de rester vigilant afin de saisir l'opportunité d'acquérir ce bien.

**M. PORTIER** complète la présentation.

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

- **prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;**
- **mais conformément à la demande de la commune de BIARRITZ, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une(des) nouvelle(s) DIA nous étai(en)t notifiée(s).**

\* \* \* \*

## **5.2.2/. Intervention par préemption : BAYONNE PNRQAD ilot 45 : 8 rue Panneau (lots 8 et 12)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du Conseil d'Administration du 26 janv. 2011, vous avez validé la demande d'intervention de la Commune de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différentes ilots d'intervention du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, figure celui dit du 8 rue Panneau, situé dans le périmètre de l'ilot 45.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 26 mars 2018 reçue en mairie de BAYONNE le 30 mars 2018, Maître Marcel RIBETON (Notaire à MONTFORT-EN-CHALOSSE-40) informait la collectivité de l'intention de ses clientes, Mesdemoiselles Jade et Julie MINCHENI, de vendre un appartement et une cave, d'une surface habitable déclarée de 61,42 m<sup>2</sup>, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant les lots n°8 et 12 (et les 95/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, sur terrain propre, situé 8 rue Panneau à BAYONNE, cadastré section BZ numéro 19, d'une emprise cadastrale de 245 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 125.000,00 € (Cent Vingt Cinq Mille Euros).

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 17 mai 2018 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 unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 17 mai 2018 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier RAR du 28 mai 2018 reçue le 30 mai 2018, le notaire des propriétaires nous transmettait l'ensemble des pièces demandées, hormis celle relative au diagnostic global de l'immeuble qui n'a jamais été établi.

Par courriel reçu le 26 juin 2017, le notaire des propriétaires nous informait que ses clientes acceptaient la visite.

Cette visite a été réalisée le 04 juin 2018 et toujours en application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à partir de cette visite pour prendre sa décision.

Par arrêté n°2018-06-P du 02 juillet 2018 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2018 – 64102 V 0462 du 14 juin 2018, le prix de 50.000,00 €.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 03 juillet 2018 tant :

- à l'acquéreur mentionné dans la DIA ;
- au notaire chargé de la vente (Me Marcel RIBETON).

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

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

- c) soit qu'il renonce.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-06-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons de vous présenter à nouveau ce dossier.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-06-P ;**
- **autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**
- **demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.**

\* \* \* \*



## **5.2.2/. Intervention par préemption : BOUCAU Secteur La Lèbe : prop. LATXAGUE**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 14 mai 2018 reçue en mairie de BOUCAU le 16 mai 2018, Maître Miguel HARRIAGUE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients (les Cts LATXAGUE) de vendre leurs parcelles sises Chemin du Pont Neuf à BOUCAU et cadastrées section AY n°30 et 33 (cont. cad. : 57.564 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de parcelles non bâties, à usage de terrains sans exploitation ni construction, libres d'occupation, location ou mise à disposition, non grevés de droits réels ou personnel.

Le prix mentionné dans la DIA est de 3.185.999,50 € auquel s'ajoute la somme de 159.300,00 € TTC de frais d'agence à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Pour rappel, nous sommes déjà intervenus en préemption en révision de prix sur la vente de ces terrains qui, en 2012, avait l'objet d'une DIA à 6.000.000,00€ majorés de frais d'agence. Cette procédure s'était conclue par un arrêt de la Cour d'Appel de Pau ayant déclaré non avenu un jugement de 1<sup>er</sup> instance du TGI de PAU fixant la valeur des biens à 3.185.999,50 € et ayant constaté le renoncement de l'EPFL Pays Basque à acquérir, conséquence de la non consignation d'une partie des fonds comme l'exigeait pourtant l'art. L. 213-4-1 du C.Urb.

Par décision en date du 21 juin 2018, 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 02 juil. 2018 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 (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 02 juil. 2018 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier LRAR du 06 juil. 2018 reçu le 09 juil. 2018, le notaire des propriétaires nous communiquait la copie de la promesse de vente à laquelle est annexé l'état des risques naturels et technologiques.

Par ce même courrier LRAR du 06 juil. 2018 reçu le 09 juil. 2018, le notaire des propriétaires nous invitait à contacter directement les propriétaires et nous communiquait ses coordonnées téléphoniques.

Cette visite sera réalisée le 16 juil. 2018.

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 compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. La décision de préemption devra donc être prise au plus tard le 09 août 2018.

Mr le Directeur exercera le droit de préemption :

- en application de la délibération n°03 du 07 avr. 2017 ;
- par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- au vu de l'avis de valeur établi par les Domaines.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix 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 le 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.

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme, le dossier vous serait à nouveau présenté.

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.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. GONZALES** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **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 du 14 mai 2018 reçue en mairie de BOUCAU le 16 mai 2018 ;**
- **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.**

\* \* \* \*

## **6.1/. Décision d'acquisition : BEHASQUE Centre-Bourg : prop. Othart**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 07 juil. 2017 et par délibération n°04, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BEHASQUE-LAPISTE, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, plusieurs biens situés au cœur du centre bourg de la commune.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec Mme OTHART, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 12 juil. 2018 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
<b>Mme OTHART née BISCAYART</b>	L'église	Sol	ZH n°172p	220	110,00 €

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 est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

L'immeuble vendu étant du terrain non à bâtir au sens de l'art. 257 | 2 1° du CGI, la vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

La réitération des présentes par acte authentique devant être précédée d'une division de la propriété avec établissement d'un document d'arpentage, il est convenu entre les parties que les frais de la division seront intégralement supportés par l'EPFL Pays Basque.

De même, il est convenu entre les parties que l'EPFL Pays Basque, prendra à sa charge exclusive les frais :

- d'installation d'une clôture (type piquets bois acacias et grillage à mouton) sur la nouvelle limite de propriété ;
- de plantation d'une haie de lauriers, sur le terrain restant appartenir à Mme OTHART, en continuité de celle existante.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la commune de BEHASQUE-LAPISTE en vue de l'extension de son cimetière, 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 **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** 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 BEHASQUE LAPISTE, 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.**

\* \* \* \*

## **6.2/. Décision d'acquisition : CIBOURE ZAD de l'ENCAN ilot 2 : copro. Villa des Pêcheurs (lots 5,6 et 11)**

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 des lots 5, 6 et 11 de la copropriété dit de la Villa des Pêcheurs, sise 31 rue Bourousse à CIBOURE et située dans l'ilot 2 de la ZAD.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 09 juil. 2018 (en cours d'enregistrement).

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 et Mme POLETTI</b>	31 rue Bourousse	Sol	AL 92 et 474	437	275.000,00 €

Lot 05 : au RDC, à l'intérieur, un emplacement de stationnement couvert non clos, les 15/1.000<sup>ème</sup> des parties communes générales dudit l'immeuble et les 15/1.000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales dudit l'immeuble ;

Lot 06 : au RDC, à l'intérieur, un emplacement de stationnement couvert non clos, les 15/1.000<sup>ème</sup> des parties communes générales dudit l'immeuble et les 15/1.000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales dudit l'immeuble ;

Lot 11 : un appartement avec balcon (accès depuis la cage d'escalier à droite) comprenant :

- au 1<sup>er</sup> étage : une entrée, un séjour avec un kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC et 2 placards ;
- en mezzanine : une chambre et un placard ;
- à l'extérieur : un balcon en jouissance exclusive ;

les 204/1.000<sup>ème</sup> des parties communes générales dudit l'immeuble et les 205/1.000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales dudit l'immeuble et les 227/1.000<sup>èmes</sup> des parties spéciales du sas, de la cage d'escalier, du couloir et des antennes collectives.

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.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018-64189 V 0310, 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.

A titre de conditions particulières, la cession objet de cette promesse de vente est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque :

- de procéder au remboursement auprès des propriétaires des frais liés à leur déménagement. Ces frais seront remboursés dans la limite du montant global et forfaitaire de 2.000,00 € TTC (Deux Mille Euros Toutes Taxes Comprises) et strictement liés aux seuls chargement, transport, déchargement et remontage des meubles démontés par le déménageur, sans comprendre les prestations éventuellement d'emballage, mise en carton et déballage ; laquelle somme sera payée directement et hors comptabilité du Notaire, aux propriétaires sur présentation de la copie de la facture de l'entreprise de déménagement ;

- de procéder au remboursement auprès des propriétaires des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente, sur présentation d'une facture acquittée. Le remboursement sera réalisé par la comptabilité du notaire en même temps et dans les mêmes conditions que le versement du prix.

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

\* \* \* \*

### **6.3/. Décision d'acquisition : CIBOURE ZAD de l'ENCAN ilot 6 : copro. Marinela garages (lot 22)**

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 successeurs du propriétaire du lot n°22 de la copropriété dite de Marinela Garages, sise 15 avenue Errepira à CIBOURE et incluse, située dans l'ilot 6 de la ZAD.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 24 juin 2018 et enregistrée le 28 juin 2018 (Réf. 2018 A 01702).

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 et Mme PONTSTA</b>	15 av. Errepira	Sol	AL 373	1.950	19.000,00 €

Lot n°22 : une construction à usage de garage particulier, et les 1/100<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et des charges de copropriété y attachées

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 local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Le bien est en état d'usage.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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

\* \* \* \*



#### **6.4/. Décision d'acquisition : CAPB ANGLET Secteur Cazalis : 13 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 (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 a pris contact avec nos services 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 09 juil. 2018 (en cours d'enregistrement).

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>SCI OYANA ALDE</b>	13 rue Cazalis	Sol	CV 674	2.576	900.000,00 €

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 construite sur terrain propre en 1974 (selon données cadastrales), élevée sur 3 niveaux :

- le premier (le plus grand) constituant le RDC est composé : d'une entrée donnant sur escalier desservant l'étage supérieur, un séjour/salle à manger de grande superficie, une cuisine aménagée à partir de laquelle on accède à l'escalier desservant le sous-sol, deux chambres, une salle de bains, des WC ;
- le second constituant le 1er étage est composé : un espace ouvert à la sortie de la cage d'escalier servant d'espace de jeux/bibliothèque, 2 chambres mansardée de grande taille, une salle de bain, des WC et 2 grands dressing ;
- le troisième constituant le sous-sol est composé : d'un garage, de 2 pièces de rangement servant pour l'une d'elle de dressing, d'un cellier, d'une buanderie/local technique (chaufferie/laverie) et d'un espace composé lui-même d'une chambre, lavabo, WC et douche.

A l'extérieur, un grand jardin d'agrément engazonné et arboré avec un piscine et pool house.

Le bien est occupé par bail d'habitation mais est vendu libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. La libération du bien sera réalisée par les propriétaires qui assumeront l'intégralité des frais et coûts qui pourraient en découler.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 64024 V 0254 dûment établie par le service des Domaines.

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

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.

Le bien est actuellement loué, la vente est conclue sous la condition de la renonciation par le locataire à son droit de préemption, si celui-ci est applicable. Dans ce cas, un congé avec offre de vente devra être adressé par le propriétaire au locataire six mois avant le terme du bail. Le locataire disposera d'un droit de préemption pendant les deux premiers mois du délai de préavis. La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration de ce délai.

L'entrée en jouissance sera différée. Il est convenu entre les parties que le propriétaire conservera la jouissance du bien et donc la perception des loyers liés au bail d'habitation actuellement en cours d'application sur la propriété, jusqu'au 19 mai 2019. A cette date, le bien aura été rendu libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, à l'initiative du propriétaire et éventuellement ses frais exclusifs.

Pour sûreté de l'engagement de libération à la date susmentionnée, le notaire chargé de la réitération de la vente, procédera au séquestre de 20% du prix, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.

Dans le cas où le bien aura été rendu libre de toute occupation au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, l'entrée en jouissance aura lieu à cette date et il n'y aura pas lieu de procéder au séquestre, l'intégralité du prix sera réglée conformément aux modalités de paiement prévues ci-après.

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.**

\* \* \* \*

## **6.5/. Décision d'acquisition : CAPB BRISCOUS ZA Mendiko Borda : prop. Goyheneche**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 11 déc. 2012 et par délibération n°11, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Hasparren, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles jouxtant la zone d'activités dite de Mendiko Borda à Briscous.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec Mr GOYHENECHÉ, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 juil. 2018 (en cours d'enregistrement).

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 GOYHENECHÉ</b>	Mendiako Borda	Terres	ZW 81	39.701	162.500,00 €
<b>Mr GOYHENECHÉ</b>	Mendiako Borda	Terres	ZW 82	633	

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 ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

Pour les besoins de la Publicité Foncière, le prix sera ventilé :

	Surf. ou Vol.	Valeur
TAB (zone 1AUyd)	13.570 m <sup>2</sup>	122.130,00 €
TNAB (zone 2 AU)	4.040 m <sup>2</sup>	24.240,00 €
TNAB (zone A)	22.724 m <sup>2</sup>	16.130,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>40.334 m<sup>2</sup></b>	<b>162.500,00 €</b>

Le propriétaire n'étant pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, la vente promise n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Cependant et afin de sécurisation en vue de la rétrocession à la découpe de ces terrains partiellement classé en zone constructible, un mesurage des parties soumises aux différents zonages du PLU sera réalisé, à la charge exclusive de l'EPFL Pays Basque, par un géomètre expert qu'il mandatera.

S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la Communauté d'Agglomération Pays Basque en vue de l'extension de la zone d'activités économiques dite de Mendiko Borda, 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 **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** commente le rapport.

**M. JOCOU** 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 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 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.**

\* \* \* \*

## **6.6/. Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD ilot 45 : 14 quai Chaho**

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 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

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

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

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

- la sécurisation des immeubles (notamment au regard du risque incendie),
- l'accessibilité des personnes handicapées (installation d'un ascenseur),
- la mise aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements.

A l'initiative des propriétaires, une négociation a été ouverte en vue de l'acquisition du l'immeuble dit du 14 quai Chaho, riverain de celui du 12 partiellement acquis par nous, et qui pourrait compléter la liste des immeubles à réhabiliter dans le cadre du PNRQAD ilot 45 de BAYONNE.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable, expressément validé par la Ville de BAYONNE, avec les propriétaires de cet immeuble.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 09 juil. 2018 (en cours d'enregistrement).

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 et Mme DEBURGGRAEVE</b>	14 Quai Chaho	Sol	BZ 22	100	430.000,00 €

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

Plus précisément, il s'agit d'un immeuble avec état descriptif de division, bâti sur terrain propre, élevé de 4 étages sur RDC, comportant au total 10 lots dont 2 à usage de commerce et réserve (en RDC), et 8 logements (dans les étages).

L'immeuble n'est pas frappé d'une servitude de curetage de la partie arrière, et la cage d'escalier n'est pas recensée comme élément à protéger dans le PSMV.

Le local commercial du RDC est occupé par bail commercial. Les 4 logements situés en partie avant sont occupés par baux d'habitation. Ceux situés en partie arrière sont libres de toute occupation, location et ou mise à disposition.

Il est ici précisé que l'appartement du 1er étage arrière est soumis à l'application de l'arrêté préfectoral n°2012-094-0007 du 03/04/2012 portant mise en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation des locaux impropres par nature à l'habitation sis 14 Quai Chaho à BAYONNE en application de l'art. L. 131-22 du Code de la Santé Publique.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018 – 64102 V 0301 dûment établie par le service des Domaines le 12 mai 2016.

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

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

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

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 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.**

\* \* \* \*

## **6.7/. Décision d'acquisition : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : 20 rue Victor Hugo (lot 3)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

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

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent indissociables pour la mise en œuvre de travaux nécessaires à :

- la sécurisation des immeubles (notamment au regard du risque incendie),
- l'accessibilité des personnes handicapées (installation d'un ascenseur),
- la mise aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements.

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

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

- le lot 8 à Mr TAILLEUR (acte du 09/07/2014).
- les lots 9 et 10 à Mr et Mme CAPDEVIELLE (acte du 23/08/2016)
- le lot 7 à Mr et Mme CHABAGNO (acte du 08/08/2017)
- le lot 1 à Mme HALKIN (acte du 21/12/2017)
- les lots 5 et 6 à l'indivision LOSSE (acte du 05/04/2018)
- le lot 3 à Mr GREGOIRE (acte du 27/04/2018)

Il est rappelé que l'acquisition de l'ensemble des biens inclus dans le périmètre d'intervention foncière de l'ilot 12 du PNRQAD de BAYONNE a fait l'objet d'enquêtes publiques conjointes préalable à la DUP et la cessibilité, tenues du 18 mai 2018 au 08 juin 2018. Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et l'arrêté préfectoral de DUP et cessibilité est attendu pour les prochaines semaines.

Les négociations ont été poursuivies avec les autres copropriétaires ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires du lot 3 de la copropriété dite du 20 rue Victor Hugo.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 juin 2018 et enregistrée en date du 06 juil. 2018 (Réf. 2018 A 01789).

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>Consorts NARCAM</b>	20 rue Victor Hugo	Sol	BY 68	98	94.000,00 €

Lot 03 : au 1<sup>er</sup> étage, à droite de l'escalier, un appartement d'une superficie de 42,37 m<sup>2</sup>, composé d'une entrée, cuisine, salle de bains avec WC, et salle de séjour et les 127/1000 de la propriété du sol et 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.

A titre de condition particulière et dans le cas où cette acquisition est déclarée d'utilité publique (procédure en cours), la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès des vendeurs, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de 10.400,00 Euros

(Dix Mille Quatre Cents Euros) pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente selon les modalités précisées ci-dessous.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

Il s'agit d'un logement de type T2, situé au 1er étage en partie avant (sur rue), en bon état et occupé par bail de location meublée d'une durée de 1 année

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

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

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

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

Conformément à l'article 4.1 de notre règlement d'intervention, la date de démarrage des portages des lots acquis dans cette copropriété sera celle de la signature de l'acte authentique d'acquisition des premiers lots, à savoir le 09 juil. 2014. Leur portage, sera établi sur la durée restante de portage des premiers lots acquis ; les modalités financières seront adaptées par voie d'avenant.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*



## **6.8/. Décision d'acquisition : ANGLET ZAC Arkinova : 61 rue de Mirambeau**

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 des Landes de Juzan à ANGLET (Réf. : 024\_JUZA).

Lors de notre séance du 22 juil. 2016 et par délibération n°4, vous avez validé la demande d'intervention de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour, désormais Communauté d'Agglomération du Pays Basque, pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées dans le secteur d'intervention susmentionné afin de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'une future technopôle dénommée ARKINOVA, site technopolitain dédié à la construction durable.

Le projet de Technopole ambitionne de rassembler en un même lieu et d'accompagner la synergie entre établissements d'enseignement supérieur, laboratoires de recherche, centre technologique et entreprises tournées vers les secteurs de l'écoconstruction.

L'EPFL a par la suite identifié et contacté l'ensemble des propriétaires concernés par ledit périmètre d'intervention.

La création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « ZAC ARKINOVA », a été adoptée à l'unanimité lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 04 novembre 2017.

Les négociations avec Monsieur et Madame MATHIS, propriétaires du bien ci-après désigné ont été initiées après une réunion tenue en leur domicile le 09 octobre 2017.

Pour précision, il s'agit d'une maison d'habitation composée de :

- Au rez-de-chaussée : d'une entrée, salon/séjour avec cheminée, cuisine, un bureau, une salle d'eau avec WC, garage attenant pour véhicule automobile et buanderie avec cuisine d'été
- A l'étage : deux chambres, un petit salon, une salle de bains, WC.
- En sus : combles non aménagés, sous-sol semi-enterré à usage de débarras, cave, et local technique pour la piscine.

A l'extérieur, un terrain en nature de jardin, piscine.

Le tout d'une surface habitable d'environ 140 m<sup>2</sup>.

L'ensemble est en bon état d'usage, actuellement occupé par les propriétaires à titre de résidence, mais sera vendu libre de toute occupation, à l'exception d'un différé de jouissance de trois mois à compter de la signature de l'acte authentique, et, à défaut de libération du bien aux termes du délai, le paiement d'une astreinte de 150 euros par jour de retard.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 juin 2018 et enregistrée en date du 05 juillet 2018, dossier 2018 31457, références 2018 A 01768.

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 Bernard MATHIS	61 rue de Mirambeau	Sol	CX	710	2.001	<b>470.000,00 €</b>

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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2017 - 64024 V 0217 dûment établie par le service des Domaines le 15 nov. 2017.

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

Le vendeur déclare :

- Ne pas être assujéti 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 situé dans le secteur dit « ARKINOVA », 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, par voie amiable.

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. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** 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 d'ANGLET, 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.**

\* \* \* \*

## **6.9/. Décision d'acquisition : BIARRITZ ZAD Iraty : 15 rue Luis Mariano**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 15 déc. 2017, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BIARRITZ, 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 d'Iraty, créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 26 juil. 2017, instaurant un droit de préemption au profit de l'EPFL Pays Basque.

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires du bien, sis 15 rue Luis Mariano.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 03 juil. 2018 et enregistrée en date du 06 juil. 2018 (Réf. 2018 A 01788).

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. ITOIZ</b>	15 rue Luis Mariano	Sol	AP 64	530	200.000,00 €

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 élevée sur 2 niveaux (RDC + mezzanine et combles), composée de :

- en RDC :
  - une entrée et couloir de distribution,
  - une cuisine aménagée, en bois, ouverte sur le séjour,
  - d'un séjour/SAM,
  - une chambre,
  - un WC séparé, une salle de douche,
  - un cellier
- en R+1 :
  - une chambre,
  - des combles

Attenant à la maison, un hangar ancien édifié en limite de propriété, sur la rue Luis Mariano. L'ensemble est en état d'usage et occupé par Mr Jean-Claude ITOIZ.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018-64122 V 0435, 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.

La promesse est consentie sous la condition de la régularisation effective de la vente du bien objet des présentes au profit des vendeurs pour laquelle une avant contrat a été régularisé le 22 mars 2018 et dont la réitération par acte authentique doit avoir lieu dans les meilleurs délais.

La présente vente est acceptée sous la condition que la signature définitive soit différée de 5 années pleines à maxima. Elle sera donc réitérée par acte authentique à signer par devant Mr Jérôme PAOLI, notaire à ST-JEAN-DE-LUZ (64), au plus tard le 03 juil. 2023.

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 BIARRITZ, sera réalisé :

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

## **6.10/. Décision d'acquisition : BIARRITZ Marne Laroche foucauld – Artola Coulomme**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 08 juin 2018, vous avez décidé de :

- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques dans le cadre de la DIA n°64-2018-05-09-004 reçue en mairie de BIARRITZ le 11 avr. 2018 ;
- en cas d'exercice par Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque du droit de préemption délégué :
  - o au prix : que le dossier vous soit présenté à nouveau ;
  - o en révision du prix avec demande par le propriétaire d'une fixation judiciaire de ce prix, autoriser Mr le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de contestation de la préemption :
  - o autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;
  - o autoriser Mr le Directeur à solliciter éventuellement le concours d'un avocat ;
  - o autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;
- dans tous les cas, demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté pour être informé des suites données à cette DIA.

Par arrêté n°2018-05-P du 25 juin 2018 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 26 juin 2018, 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°2018-64122 V 0445 du 20 juin 2018, le prix de 420.000,00 € (Quatre Cent Vingt Deux Mille Euros), auquel s'ajoute la commission d'agence de 28.000,00 € HT (Vingt Huit Mille Euros Hors Taxes ) sous réserve de la régularité et de l'antériorité du mandat

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 26 juin 2018 tant :

- au mandataire du vendeur (Maître Benoit LAPORTE, notaire à BAYONNE) ;
- 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'acquérir [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

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

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

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entendent donner les propriétaires à ce dossier.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-05-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R.213-10-a) du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons d'autoriser Mr le Directeur à acquérir le bien dans les conditions ci-dessus présentées. S'agissant d'un foncier stratégique pour la Ville de BIARRITZ, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la Ville de BIARRITZ, sera réalisé :

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

**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°2018-05-P ;**
- **en cas d'acceptation du prix par les propriétaires :**
  - **acquérir pour le compte de la commune de BIARRITZ, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus et autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant ;**
  - **assurer le portage :**
    - **sur une durée de 4 (quatre) années avec remboursement par annuités ;**
    - **avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;**
- **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 être tenu informé, lors de sa prochaine séance, des décisions (acceptation, refus expresse ou tacite, demande de fixation judiciaire du prix) prises par les propriétaires.**

\* \* \* \*

## **7.1/. Question diverse : BAYONNE : Secteur Maubec-Citadelle – Immeuble du 4 rue Maubec : Bail à réhabilitation**

Le Président présente le rapport suivant :

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

Par délibération successives, le Conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a validé l'acquisition de l'immeuble cadastré section BI n° 69, situé au 4 rue Maubec :

- Pour les lots n°3 à 29 par délibération n°14 du 26/06/2015 ;
- Pour le lot n°1 par délibération n°17 du 23/09/2016 ;
- Pour le lot n°2 par délibération n°8 du 16/03/2018.

Les acquisitions ont été réalisées :

- Pour les lots n°3 à 29 en date du 30/10/2015 ;
- Pour le lot n°1 en date du 14/12/2016 ;
- Pour le lot n°2 en date du 31/05/2018), lors de cette dernière acquisition, l'état descriptif de division a été annulé et le règlement de la copropriété a été supprimé.

La Commune souhaitant proposer sur cet immeuble une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, elle s'est rapproché d'Habitat Sud Atlantic afin d'étudier la faisabilité du projet.

L'étude ayant démontré un déficit d'équilibre de l'ordre de 400.000,00 €, nous avons proposé à la Commune et à l'opérateur de travailler sur le principe d'un Bail à Réhabilitation.

Le projet consiste en la création de 11 logements pour personnes âgées et/ou handicapées autonomes (GIR 5 et 6), composés de 2 T1, 7 T2, 2 T3, d'une infirmerie et d'une salle commune. Un projet de vie sociale est en cours d'élaboration avec le CCAS de la Ville de Bayonne, comprenant un projet d'animation, un accompagnement des personnels soignants indépendants et d'aide à domicile, ainsi qu'un service de petit entretien des logements.

Il vous est proposé aujourd'hui de valider le principe du Bail à Réhabilitation et d'autoriser la modification du portage sur une durée de 20 ans avec un remboursement par annuités constantes. Cette modification interviendra lors de la signature de l'avenant n°3 à la convention de portage suite à l'acquisition du lot n°2 dudit immeuble.

Une fois le Bail à Réhabilitation rédigé, nous vous proposerons de délibérer à nouveau afin de valider les clauses de ce dernier et d'autoriser M. Le Directeur à le signer.

Il convient donc de :

- Valider le principe de la passation d'un Bail à Réhabilitation pour cet immeuble ;
- Autoriser la modification de la durée de portage de 4 à 20 ans avec un remboursement par annuités constantes.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

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

- **De valider le principe de la passation d'un Bail à Réhabilitation pour cet immeuble ;**
- **D'autoriser la modification de la durée de portage de 4 à 20 ans avec un remboursement par annuités constantes.**

\* \* \* \*



## **7.2/. Question diverse : CAPB – RGA – Ilot 34 Allées Marines : Annulation de la rétrocession et autorisation de démolition**

Le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

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

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

Suite à la récurrence des problématiques liées aux squats dans ce secteur et notamment à un début d'incendie ayant nécessité l'intervention des secours dans la nuit du 14 juin 2017, la collectivité souhaitant engager la démolition des immeubles de cet ilot, a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession des immeubles susmentionnés.

Par délibération n° 14 en date du 29 septembre 2017 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la rétrocession.

Par courrier en date du 20 juin 2018, M. Le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sollicite de l'EPFL Pays Basque l'autorisation de démolir les immeubles susmentionnés tout en conservant en portage l'assiette foncière des immeubles.

Il convient donc de :

- Annuler la délibération n° 14 prise en date du 29 septembre 2017 par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque ;
- Autoriser la Communauté d'Agglomération Pays Basque à démolir l'ensemble des immeubles cadastrés section BM n° 14, 208 et 209 ;
- Conserver en portage les parcelles cadastrées BM n° 14, 208 et 209.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer.

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

- **D'annuler la délibération n°14 prise en date du 29 septembre 2017 par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque ;**
- **D'autoriser la Communauté d'Agglomération Pays Basque à démolir l'ensemble des immeubles cadastrés section BM n° 14, 208 et 209 ;**
- **De conserver en potage les parcelles cadastrées BM n° 14, 208 et 209.**

\* \* \* \*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 11h20.**

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

**VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 à 9h30**