

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 09 NOVEMBRE 2018

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix huit

Et le neuf novembre à dix heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au siège du Pôle Territorial Garazi Baigorri à Saint-Jean-le-Vieux sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

- Titulaires : MMES PEYROUTAS, LEICIAGUECAHAR, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. HIRIGOYEN, BERARD, ARRABIT, IDIART, PONS, BUSSIRON, GONZALEZ, POULOU, ETCHEBEST, MANDAGARAN, CARPENTIER, LARRAMENDY.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, BACHO.

Excusés :

- Titulaires : MME MIALOCQ et MM. ARCOUET, LAFITE, LABORDE-LAVIGNETTE, JOCOU, ITHURRALDE, IRIART.
- Suppléants : MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, ELISSALDE, GASTAMBIDE, CACHENAUT.

Absents ayant donné procuration :

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.
M. IRIART a donné procuration à M. ETCHEBEST.

Présents non votants :

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

Excusés non votants : MM. SAINT-JEAN, PENACQ, TELLECHEA.

Mme DUBARBIER-GOROSTIDI a été désignée secrétaire de séance.

1.1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 28 septembre 2018

Mme GALLOIS intervient afin de rappeler que le terme « Mademoiselle » ne doit plus être utilisé.

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 28 septembre 2018 est adopté.

* * * *

2.1/ TSE 2019 : Débat préalable et proposition du Conseil d'Administration

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Pour rappel, par délibération n°1 de notre Assemblée Générale du 15 décembre 2017, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi que nos nouvelles modalités d'intervention (PPI 2014-2018), de fixer le montant de la TSE pour 2018, à 6.194.460,00 € (population estimée à 309.723 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **311.190 habitants**.

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

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2019 serait donc de 6.223.800,00 €.

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

M. HIRIGOYEN présente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION après débat DECIDE :

- **proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2019, arrêté à 6.223.800,00 €.**

* * * *

2.2/ Budget Primitif 2019 : Débat d'Orientations Budgétaires

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

- Recettes de Fonctionnement :

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

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

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 7 rétrocessions devraient avoir lieu en 2019, pour un montant de **6.200.000€**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2018 car la libération des biens présents dans notre patrimoine devrait être compensée par la mise en occupation des biens acquis au cours de l'exercice 2018, on les estime à la somme de **300.000€**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monterait à **300.000€ HT**.

Pour le **Chap.73**, les décisions prises en octobre 2013 par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2019 à 6.223.800 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2018 à **6.194.460 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en quatre chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **16.200.000€ dont 15.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'évolution de l'équipe, de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2019 à la somme de **1.100.000€**.

- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2019**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **35.000.000 €**, en huit prêts à taux fixes (entre 1.85% et 3.05%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2019 est de **108.563 €**. Ce montant sera amené à évoluer encore dans les prochains exercices par l'appel à de nouveaux financements par emprunts.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en octobre 2013 nous permettra de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

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

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

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

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

Nous engagerons alors au cours de l'exercice 2019 des consultations et des négociations avec les organismes bancaires afin de planifier nos futurs besoins en financements par emprunts.

- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2019, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **5.300.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser en d'ici le 31/12/2018).

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

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

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1^{er} janvier 2019**, le montant des prêts consolidés sera de **35.000.000€**, cela représentera pour l'exercice 2019, un remboursement de capital de **2.158.125 €**. Cette somme étant amenée à augmenter dans les années à venir, compte tenu de l'appel à de nouveaux emprunts, pour faire face aux nouvelles

demandes d'acquisition de la part de nos membres. Il est à noter que ce montant est à peu près équivalent aux remboursements d'annuités effectués par les collectivités, dans le cadre des conventions de portage. Cela renforce l'idée, que pour faire face à nos besoins en investissements (essentiellement constitués par de l'emprunt bancaire), nous devons disposer d'une ressource fiscale forte et pérenne.

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

En résumé, et comme vous l'aurez constaté à la lecture de ce rapport, pas de révolution majeure pour 2019, en ce qui concerne notre activité quotidienne, simplement s'assurer du maintien des moyens financiers dont vous souhaitez doter cette structure au service du territoire.

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

M. PORTIER commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DEBAT ET DECIDE :

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

* * * *

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 **124 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 **46.175.795,10 €**

M. HIRIGOYEN commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

4.1/. Demande d'intervention : ARCANGUES – Secteur Lanchipiette

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARCANGUES, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir par voie amiable ou par préemption, un ensemble non bâti situé secteur Lanchipiette au Nord-Ouest de son territoire.

Cet ensemble constitue en effet une importante et rare opportunité pour la commune qui souhaite développer une offre résidentielle maîtrisée répondant aux objectifs de son PLU avec 50 % de logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété

Les caractéristiques de cet ensemble sont les suivantes :

Adresse	Section du cadastre	N° cadastral	Classement Document d'urbanisme	Surface
Chemin de Teilleria	AA	71	Ub	7758 m ²
Chemin de Teilleria	AA	363	Ub	9057 m ²

Cet ensemble représente une surface cadastrale totale de 16 815 m² et dispose d'une bonne accessibilité.

Consciente de l'intérêt que représente cette opportunité foncière, la commune, après avoir limité dans le cadre de son PLU les possibilités de développement urbain autour de son réseau d'assainissement collectif, a décidé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder à la négociation et à l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus, ainsi qu'à leur portage foncier.

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

Mme PEYROUTAS, adjointe à la mairie d'Arcangues, présente le projet de sa commune.

M. FIEUX complète la présentation.

M. BERARD intervient afin de souligner l'intérêt de la démarche de la commune d'Arcangues, particulièrement soumise à la pression foncière.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

4.2/. Demande d'intervention : BAYONNE – 18 Allée E. Leroy et 19 chemin de Saint Bernard

Cette demande a été retirée de l'ordre du jour.

* * * *

4.3/. Demande d'intervention : HENDAYE – Secteur Legarralda

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de HENDAYE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour se porter candidat à l'acquisition d'un ensemble bâti et non bâti situé au lieu-dit Legarraldia, entre Hendaye et Urrugne auprès de la SAFER Aquitaine Atlantique.

Plus précisément, la SAFER Aquitaine Atlantique qui s'apprête à acquérir cette propriété, a, conformément à son règlement d'intervention, lancé une publicité destinée à recueillir l'ensemble des candidatures intéressées par cette acquisition.

Ces candidatures seront étudiées à l'occasion du prochain Comité Technique de la SAFER Aquitaine Atlantique, qui pourra se prononcer en faveur de l'un ou l'autre de ces projets.

Pour faire valoir sa candidature, la commune de HENDAYE a, par courriers adressés tant à la SAFER Aquitaine Atlantique qu'à l'Etablissement Public Foncier Local, indiqué les raisons qui animent sa volonté d'acquérir cette propriété.

Tout d'abord, la commune de HENDAYE a engagé une réflexion relative à la préservation des terres agricoles et au maintien de l'activité agricole sur son territoire. Elle a, à ce titre, entrepris une modification de son PLU. La propriété Legarraldia, actuellement classée en zone à urbaniser (AU) est ainsi destinée à devenir une zone agricole (A).

Par ailleurs, la commune de HENDAYE souhaiterait privilégier les circuits courts, l'agriculture raisonnée et, si possible, l'agriculture biologique.

Par l'acquisition de cette propriété, la commune de HENDAYE souhaite donc pérenniser une activité agricole sur ce site, qu'elle étudie par ailleurs depuis plusieurs années.

Localisée au à l'Est du territoire communal, et pour partie sur le territoire de la commune de URRUGNE, dans un secteur d'habitat diffus, la propriété dite « Legarraldia » d'une superficie d'environ 19,5 ha (principalement des terres, prairies et bois taillis), supporte une maison ancienne à réhabiliter.

La commune sollicite donc l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque pour se porter candidate auprès de la SAFER Aquitaine Atlantique en vue de l'acquisition amiable de la propriété mentionnée ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée qui sera déterminée prochainement (probablement 20 ans) :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Zonage
Legarraldia	AD 118, 119, 120, 121, 121, 122, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 (bâti), 130, 131, 132 sur HENDAYE	95.035 m ²	2AU, Ncu (nombreuses parcelles classées EBC également)

Orio	AD 133, 134, 155, 156 sur HENDAYE	18.237 m ²	2AU, Ncu (quelques parcelles EBC)
La Glacière	CA 19, 20, 30, 30	81.522 m ²	Ncu, Ni
TOTAL	194.794 m² (soit environ 19,5 hectares)		

A l'issue du prochain comité technique de la SAFER Aquitaine Atlantique, qui se tiendra au mois de décembre 2018 et qui présentera ce dossier, et dans l'hypothèse où la candidature de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque serait retenue, le dossier sera présenté à nouveau au conseil d'administration pour décider de l'acquisition et de ses modalités.

M. MANDEMENT de la commune d'Hendaye, présente la démarche envisagée. Il précise que la volonté est d'installer une zone maraîchère à proximité des zones d'habitat et qu'à cet effet, la commune, dans le cadre de son futur PLU souhaite reverser en zone agricole des terres aujourd'hui classées en 2AU. Par ailleurs, il ajoute que la commune souhaite porter sa candidature à la SAFER qui dispose elle-même de 6 autres candidatures.

Le prix de 500 000 € annoncé génère alors un débat.

M. ETCHEBEST et **M. BUSSIRON** souhaiteraient disposer d'une répartition de ce prix entre les surfaces bâties et non bâties. Leur inquiétude est que cette acquisition ne constitue pas une référence de prix supérieure au marché foncier agricole.

M. BACHO intervient pour souligner l'intérêt de la démarche engagée par la commune d'Hendaye qui illustre la nécessité pour les collectivités locales de se mobiliser sur la question du foncier agricole. Il fait le parallèle avec la politique agricole de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

M. BERARD souligne également l'opportunité que représente ces 20 ha sur une commune littorale de 800 ha soumise à un contexte spéculatif.

M. PORTIER rappelle que l'objectif aujourd'hui est uniquement de délibérer sur le principe de la candidature de l'EPFL et que tous les éléments liés au prix seront communiqués lors d'une prochaine séance si l'EPFL Pays Basque est retenu par la SAFER.

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 HENDAYE ;**
- **D'autoriser le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque à présenter la candidature de l'Etablissement, pour le compte de la commune de HENDAYE, à la SAFER Aquitaine Atlantique pour l'acquisition de la propriété Legarraldia situé sur cette commune, et à signer tous les documents afférents à cette candidature.**

* * * *

5.1.1/. Intervention par expropriation : BAYONNE PNRQAD ilot 12 : ordonnance d'expropriation

Le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 28 sept. 2018, nous vous informions que Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 07 sept. 2018 et à notre demande, avait sollicité Mme le Juge de l'Expropriation afin qu'elle ordonne l'expropriation à notre profit, des immeubles et parties d'immeubles qu'il avait déclaré cessibles par son arrêté n°18-33 du 21 août 2018.

C'est donc par ordonnance n°18/16 rendue le 26 oct. 2018, que Mme le Juge de l'Expropriation a déclaré expropriés immédiatement et pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire de la Commune BAYONNE, et désignés comme suit dans l'état parcellaire, à savoir :

- les parcelles sises sur la commune de BAYONNE avec emprise totale :
 - o section BY n°63 d'une superficie de 138m² ;
 - o section BY n°66 d'une superficie de 105m² ;
 - o section BY n°67 d'une superficie de 105m² ;
 - o section BY n°68 d'une superficie de 98m² ;
- les lots de copropriétés suivants sur les parcelles considérées :
 - o section BY n°66, lots 18, 21, 23, 24, 25 et 26 ;
 - o section BY n°67, lots 1 et 5 ;
 - o section BY n°67, lots 2 et 6 ;
 - o section BY n°67, lots 12 ;
 - o section BY n°68, lot 2.

Cette ordonnance :

- a été notifiée individuellement par LRAR du 07 nov. 2018 à chacun des titulaires et ayants-droits ainsi qu'à Mme le Commissaire du Gouvernement ;
- sera transmise à un notaire en vue de son dépôt et de sa publication au Service de la Publicité Foncière.

Il convient désormais :

- de prendre acte de l'ordonnance n°18/16 du 26 oct. 2018 rendue par Mme le Juge de l'Expropriation ;
- de constater la propriété de ces biens expropriés par l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
 - à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'ordonnance n°18/16 du 26 oct. 2018 rendue par Mme le Juge de l'Expropriation ;**
- **de constater la propriété de ces biens expropriés par l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - o **à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;**
 - o **à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.**

* * * *

5.1.2/. Intervention par expropriation : HALSOU Secteur Karrika : approbation dossier d'enquêtes conjointes

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 20 avr. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

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

A notre demande et par arrêté n°18-32 du 03 août 2018, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prorogé jusqu'au 11 sept. 2023, les effets de la DUP prononcée par arrêté préfectoral du 11 sept. 2013.

Cet arrêté n°18-32 a été :

- publié dans un journal d'annonce légale diffusé dans le département ;
 - affiché aux tableaux d'affichage :
 - o de l'EPFL Pays Basque ;
 - o de la mairie de HALSOU ;
- pendant un délai de 2 mois.

Il convient désormais de poursuivre les procédures administratives en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité, précédé de l'enquête parcellaire.

Cette enquête parcellaire a pour objet de :

- définir avec exactitude les immeubles à acquérir et si nécessaire exproprier ;
- vérifier l'identité des propriétaires ainsi que toutes personnes possédant un droit sur ces immeubles.

Dans notre cas, il s'agit des parcelles sises à HALSOU et cadastrées section AC n°23p, 27p, 32p, 34, 37, 38, 39, 40p et 108.

Le dossier d'enquête comprend :

- une notice de présentation ;
- un plan parcellaire ;
- l'état parcellaire (ou liste des propriétaires).

Il convient désormais :

- de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire avec dispense de publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation ;
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;
 - à engager tous moyens 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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire avec dispense de publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation ;**
 - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;**
 - **à engager tous moyens 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**

* * * *

5.2.1/. Intervention par préemption : SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT Secteur Ste Eulalie : prop. ind. HARRIET

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.

Enfin, par délibération n°08 du 13 juil. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- approuvait le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présenté ;
- autorisait 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, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 29 août 2018 reçue en mairie de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT le 31 août 2018 et numérotée IA 064 485 18B0002, Maître Louis-Noël CABROL (Notaire à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT 64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, les Consorts HARRIET Bertrand et Marie-Françoise, de vendre les parcelles sise chemin de Ugange à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT et cadastrées section A n°186p, 187p, 188p, 189p et 190p (cont. cad. : 2.171m²).

Le prix mentionné dans la DIA est de 390.000,00 €.

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

- bâtie sur terrain propre et jardin d'aisance,
- à usage d'habitation et agricole,
- libre d'occupation pour la partie bâtie et occupée par Mr Pierre HARRIET selon bail rural à long terme en date du 20 avr. 2000 portant sur les parcelles A 186, 187 et 190,
- partiellement incluse dans le périmètre de la ZA Ste Eulalie à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, grevé d'une servitude de passage de canalisation d'eaux usées.

En case J-OBSERVATIONS de la DIA, Me CABROL précisait que « *seule une partie du bien vendu figure dans le périmètre de la ZAD Ste-Eulalie, savoir partie Sud des parcelles A 186, 187 et 190, pour une surface d'env. 1.207m², constituant un terrain nu. Votre droit de préemption de pouvant s'exercer que sur cette partie du terrain évaluée à 72.000,00 €* ».

Par décision en date du 04 sept. 2018, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne 07 sept. 2018, le Maire de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 27 sept 2018 au mandataire des propriétaires 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, copie du bail d'habitation...) a été adressée par LRAR du 27 sept 2018 au mandataire des propriétaires en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

La visite a été réalisée le 10 oct. 2018 en présence des propriétaires et de leur avocate Me PETOTEGUY, de Mme VEPIERRE (évaluatrice des Domaines) et Mr FAUT (représentant l'EPFL Pays Basque), 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°2018-20-P du 05 nov. 2018 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 06 nov. 2018, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé :

- de préempter partiellement et par délégation du droit de préemption susmentionné, la portion des biens comprises dans la périmètre de la ZAD dite Ste Eulalie en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme et en proposant le prix de 27.400,00 € au vu de l'évaluation des Domaines n°2018 - 64485 V 0910,
- de proposer l'acquisition du surplus de la propriété, tel que mentionné dans la DIA, au prix de 250.000,00 €, tenant compte des conclusions des diagnostics techniques préalables transmis par la Notaire et plus précisément la présence d'éléments dégradés contenant du plomb de classe 3, du repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante, des anomalies dans les installations de gaz...

Ledit arrêté est signifié par voie d'huissier tant :

- au notaire chargé de la vente (Me Louis Noël CABROL – SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT) le 08 nov. 2018 ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA [REDACTED], ce jour.

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption partielle en révision de prix et offre d'achat amiable du surplus exercée par le Directeur par arrêté n°2018-20-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, 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, le dossier vous serait à nouveau présenté.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose d'en délibérer

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte de cette intervention par préemption partielle en révision de prix et offre d'achat amiable du surplus exercée par le Directeur par arrêté n°2018-20-P ;
- d'autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, 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, 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.

- de 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 : CAPB MOUGUERRE Grand Echangeur Adour – 95 chemin de Bellevue (SCI M3)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

A la demande de la Communauté de Communes Nive-Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque au 01 janv. 2017), Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques créait la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Pourtou à MOUGUERRE par arrêté n°2015-093-0012 du 03/04/2015). L'objet de cette ZAD est la requalification de l'entrée de ville et la diversification de l'offre foncière économique.

Par déclarations d'intention d'aliéner n°064 407 18B0051 datée du 01 août 2018 et reçue en mairie de MOUGUERRE le 02 août 2018, Maître Claire CAZAUX (Notaire à SAINT-PALAIS-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SCI M3, de vendre des biens bâtis sur terrain propre, à usage professionnels et commerciaux, non grevés de droits réels et personnels, libres d'occupation, location ou mise à disposition, situés 95 chemin de Bellevue à MOUGUERRE (64990), cadastrés section AB numéro 242 et 245, d'une emprise cadastrale totale de 4.951 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 850.000,00 € auquel s'ajoute la somme de 150.000,00 € pour résiliation du bail.

Par décision en date du 07 sept. 2018, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR du 11 sept. 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 11 sept. 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.

Une demande d'avis sur DIA a été adressée, par LRAR du 17 sept. 2018, à la DDFiP des Pyrénées-Atlantiques – Service des Domaines, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme.

Par LRAR du 12 sept. 2018 reçue le 17 sept. 2018, Me CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ) et mandataire de la propriétaire nous communiquait copie des pièces demandées et dans lesquelles étaient explicitement indiqué que :

- les biens étaient occupés par bail commercial au profit de la société [REDACTED];
- les biens comportaient des matériaux et produits comprenant de l'amiante ;
- des traces de pollutions aux hydrocarbures et métaux lourds avaient été repérées dans le sol.

Par courrier LRAR du 17 sept. 2018 reçu le 24 sept. 2018, la gérante de la SCI M3 nous informait accepter la visite.

La visite a été réalisée le 24 sept. 2018 contradictoirement par Mr Jean-Marie FAUT (représentant de l'EPFL Pays Basque) et [REDACTED] (gérante de la SCI), en présence de [REDACTED] (acquéreur mentionné dans la DIA) et de Mr Yannick ROMA (évaluateur – Domaines), 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°2018-18-P du 17 oct. 2018 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 18 oct. 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°2018-64407 V 0880 du 11 oct. 2018, le prix de 684.000,00 € (Six Cent Quatre-vingt Quatre Mille Euros) en précisant que l'autorité préemptrice se chargera de l'indemnisation de l'occupant (société [REDACTED] dont les conditions et modalités restent à définir.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissiers le 22 oct. 2018 tant :

- au mandataire du vendeur (Maître Claire CAZAUX, notaire à ST-PALAIS-64) ;
- aux acquéreurs mentionnés dans la DIA [REDACTED].

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-18-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

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

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°2018-18-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.**
- **de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.**

* * * *

5.2.3/. Intervention par préemption : CAPB MOUGUERRE Grand Echangeur Adour – 95 chemin de Bellevue (SCI M4)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

A la demande de la Communauté de Communes Nive-Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque au 01 janv. 2017), Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques créait la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Pourtou à MOUGUERRE par arrêté n°2015-093-0012 du 03/04/2015). L'objet de cette ZAD est la requalification de l'entrée de ville et la diversification de l'offre foncière économique.

Par déclarations d'intention d'aliéner n°064 407 18B0052 datée du 01 août 2018 et reçue en mairie de MOUGUERRE le 02 août 2018, Maître Claire CAZAUX (Notaire à SAINT-PALAIS-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, la SCI M4, de vendre des biens bâtis sur terrain propre, à usage professionnels et commerciaux, non grevés de droits réels et personnels, libres d'occupation, location ou mise à disposition, situés au lieudit Salines à MOUGUERRE (64990), cadastrés section AB numéro 107, d'une emprise cadastrale totale de 4.961 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 780.000,00 €.

Par décision en date du 07 sept. 2018, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR du 11 sept. 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 11 sept. 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.

Une demande d'avis sur DIA a été adressée, par LRAR du 17 sept. 2018, à la DDFiP des Pyrénées-Atlantiques – Service des Domaines, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme.

Par LRAR du 12 sept. 2018 reçue le 17 sept. 2018, Me CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ) et mandataire de la propriétaire nous communiquait copie des pièces demandées.

Par courrier LRAR du 17 sept. 2018 reçu le 24 sept. 2018, la gérante de la SCI M4 nous informait accepter la visite.

La visite a été réalisée le 24 sept. 2018 contradictoirement par Mr Jean-Marie FAUT (représentant de l'EPFL Pays Basque) et [REDACTÉ] (gérante de la SCI), en présence de Mme [REDACTÉ] (acquéreur mentionné dans la DIA) et de Mr Yannick ROMA (évaluateur – Domaines), 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°2018-19-P du 17 oct. 2018 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 18 oct. 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°2018-64407 V 0881 du 11 oct. 2018, le prix de 594.000,00 € (Cinq Cent Quatre-vingt Quatorze Mille Euros).

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissiers le 22 oct. 2018 tant :

- au mandataire du vendeur (Maître Claire CAZAUX, notaire à ST-PALAIS-64) ;
- aux acquéreurs mentionnés dans la DIA [REDACTÉ].

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-19-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

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

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°2018-19-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.**
- **de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.**

* * * *

5.2.4/. Intervention par préemption : CAPB BIDART – Secteur Eglise Trois Couronnes : propriété Nasom

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 25 juin 2018 reçue en mairie de BIDART le 27 juin 2018, Maître Amélie JUZAN (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de ses clientes Madame Hélène DAUVIGNAC veuve NASOM, Madame Anne-Laure NASOM et Madame Claire NASOM, de vendre sa propriété cadastrée section AP n° 264 (cont. cad. : 937 m²).

Plus précisément, il s'agit de la vente d'une propriété bâtie à usage d'habitation, libre de toute d'occupation sise à BIDART (64210), 4 allée des Trois Couronnes.

Le prix mentionné dans la DIA est de 800.000,00 €. La vente a été consentie avec le concours d'une agence immobilière, le montant de la commission soit 48.000,00 € étant à la charge du vendeur.

Par décision en date du 14 août 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.

Par arrêté n°2018-12-P du 12 septembre 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 motivant sa décision par la reconfiguration du périmètre du centre bourg pouvant recevoir une urbanisation plus dense, sous forme de petits immeubles et de maisons de villes accolées, destinée à l'installation de logement à dominante collectifs sociaux (en lieu et place de l'habitat individuel actuellement présent sur le site) et de services (notamment médicaux) susceptibles de renforcer à la fois l'offre et la centralité du cœur de ville.
- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 700.000,00 €, en ce compris la commission d'agence d'un montant de 48.000,00 € restant à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 13 septembre 2018 tant :

- au mandataire du vendeur (Maître Amélie JUZAN notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ),
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA [REDACTED].

Par délibération n°23 du Conseil d'Administration du 28 septembre 2018, vous décidez :

- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- d'autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, 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, 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.

Par courrier en LRAR du 22 octobre 2018, les consorts NASOM, nous informaient par le biais de leur avocat qu'ils entendaient maintenir le prix figurant dans la DIA, soit 800.000 €, et acceptait que le prix soit dès lors fixé par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R.213.10 b du Code de l'Urbanisme.

En application des articles R. 213-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, et en vue de la fixation judiciaire du prix, nos services :

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR du 29 octobre 2018 adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine au propriétaire ;

- consignent une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 105.000,00 €.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation ;
- donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

M. DURGUE commente le rapport.

M. BERARD complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation ;**
- **donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;**
- **demandeur que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.**

* * * *

6.1/. Demande de rétrocession : VILLEFRANQUE Secteur Samaco ts – Rétrocession   HSA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 11/01/2012 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un t nement bâti sis sur la Commune de VILLEFRANQUE, référencés au cadastre de Bayonne section AI n  81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 et 88 d'une contenance cadastrale totale de 12.754 m².

La Commune de VILLEFRANQUE souhaitait sur ces parcelles réaliser un projet d'aménagement de centre-bourg en termes d'habitat et d'équipements publics de proximité. L'acquisition permettant à la commune de renforcer le tissu urbain existant.

Il était convenu que le portage serait réalisé sur une période de 4 ans avec remboursement par annuités, au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le capital restant d . Puis sur sollicitation de la Commune de VILLEFRANQUE, la Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque,   autorisé (délibération n  7 en date du 06/11/2015) une modification de la durée de portage sur 12 ans.

Cette acquisition, a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 11 juillet 2012 par devant Maître JURQUET (notaire à Espelette - 64), sur la base d'une évaluation réalisée par le service des domaines, soit la somme de 671.000,00 à (frais de notaire en sus).

Sur une partie du t nement susmentionné, la Commune de VILLEFRANQUE a pour projet la réalisation d'une résidence autonomie pour personnes âgées d'une capacité de 20 places.

Par délibération en date du 11 septembre 2018, la Commune de VILLEFRANQUE a confié la réalisation de ce projet à HSA.

Par courrier en date du 4 juillet 2018 la Commune de VILLEFRANQUE sollicite de l'EPFL Pays Basque une rétrocession directe de l'emprise du projet susmentionné   HSA.

Le projet mené par Habitat Sud Atlantic consiste en la création d'un programme social mixte avec :

- Une Résidence autonomie dénommée « Oihan Bazter » pour laquelle le Président du Conseil Départemental a accordé l'agrément par décision du 8 juin 2018. Cette résidence comprendrait 20 logements pour personnes âgées autonomes.
- La construction d'une maison divisée en 4 logements destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Un lot vendu nu à bâtir avec la possibilité de construire une seule habitation.

Il convient de rétrocéder l'emprise nécessaire à la réalisation du projet susmentionné   HSA aux conditions suivantes.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
VILLEFRANQUE	La Place	Sol	AI n� 87	1.426	342.252,00 �
VILLEFRANQUE	La Place	Sol	AI n� 88	1.743	
Total				3.169	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué de TAB, la vente des parcelles susmentionnées est taxable de plein droit sur la marge.

L'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge sur ses ventes, le montant de la TVA sera égal à 0.00  

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 346.815,30 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 342.252,00 €
- Remboursement (prorata) des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 4.563,30 €
- **Montant total de la rétrocession : 346.815,30 €.**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines.

Un avenant à la convention de portage sera réalisé afin de prendre en compte la présente rétrocession.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'avenant n°3 à la convention de portage.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de rétrocéder, à Habitat Sud Atlantic (HSA), le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'avenant n°3 à la convention de portage.**

* * * *

7.1/. Question diverse : Créances éteintes – Loyers

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Trésorier de BAYONNE a transmis un dossier qui doit faire l'objet d'une délibération pour créances éteintes.

Ces créances portent sur les loyers impayés de [REDACTED] ancienne locataire de l'appartement n°32 du 4 rue Maubec à Bayonne.

Le montant de ces loyers impayés représente au total 2 242 Euros.

Suite à un dépôt de dossier de surendettement, Madame [REDACTED] a obtenu un jugement de Procédure de Rétablissement Personnel, il s'agit d'un jugement qui efface les dettes.

Ainsi pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au conseil d'administration de prendre acte de ces créances éteintes.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **Prendre acte de ces créances éteintes.**

* * * *

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

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 14 DECEMBRE 2018 à 10h00