

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 DECEMBRE 2018

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix huit

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

Présents :

- Titulaires : MME LEICIAGUECAHAR et MM. HIRIGOYEN, BERARD, BIDEGARAY, BUSSIRON, CARPENTIER, DONAPETRY, ETCHEBEST, GONZALEZ, IDIART, IRIART, LABORDE-LAVIGNETTE, LARRAMENDY, MANDAGARAN, PONS, POULOU.
- Suppléants : MMES DUTOYA, GALLOIS, THEBAUD, et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, GASTAMBIDE.

Excusés :

- Titulaires : MME PEYROUTAS, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. ARRABIT, JOCOU.
- Suppléants : MME BERLAN et MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, BACHO.

Présents non votants :

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

M. LABORDE-LAVIGNETTE a été désigné secrétaire de séance.

1.1/. Adoption du Procès-Verbal de la séance du 09 novembre 2018

Le Procès-verbal du Conseil d'Administration du 09 novembre 2018 est adopté.

* * * * *

2.1/ Budget 2019 : Budget Primitif 2019

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2019.

Ce budget total de **75.867.425,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **28.827.300,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **47.040.125,00 €**.

Fonctionnement

➤Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	4.230.346,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	16.582.500,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	1.100.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	6.228.000,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	165.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	146.454,00 €
Chap. 67	Charges exceptionnelles	200.000,00 €
Chap. 68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	170.000,00 €
Chap. 69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		28.827.300,00 €

➤Recettes

Chap. 013	Atténuations de charges	20.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	15.630.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	6.870.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	6.223.800,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	7.000,00 €
Chap. 76	Produits financiers	50.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		28.827.300,00 €

Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	15.630.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	8.369.125,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 275	Autres immobilisations financières	3.000.000,00 €
TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	47.040.125,00 €

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	4.230.346,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	9.281.779,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	7.300.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	6.228.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000.000,00 €
TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	47.040.125,00 €

M. PORTIER commente le rapport.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce projet de Budget Primitif 2019.

Le Conseil d'Administration délibère et vote le Budget Primitif de 2019 :

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

* * * *

2.2/ Etat des propriétés : suivi des portages

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

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

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

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

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 163 biens.

Au cours de l'exercice 2018 et par rapport à l'état de propriétés fixé en décembre 2017, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 8 biens en totalité ou partiellement (actes signés) :

- 7 biens en totalité :
 - BAYONNE - PNRQAD - Immeubles 13 et 15 rue Bourgneuf ;
 - LES ALDUDES - La Boulangerie ;
 - CAPB - BAYONNE - PEM RDA - Immeuble 27 rue Maubec ;
 - AYHERRE - Centre Bourg - [REDACTED] - Maison Elizaldia ;
 - IHOLDY - Le Bourg - Bâtiment de la Poste ;
 - URCUIT - Centre Bourg - Propriété [REDACTED] ;
 - SAINT PEE SUR NIVELLE - Secteur Ibaron – parcelles Bouygues Immobilier ;
- 1 bien partiellement :
 - BAYONNE - Propriété [REDACTED] ;

9 rétrocessions sont en attente de signature :

- CAPB - Bayonne RGA - CG 64 - Parcelles avenue Dubrocq ;
- CAPB - Bayonne RD810 - La Feuillée ;
- CAPB - BIDART ZAD du Centre - parcelles [REDACTED] ;
- BAYONNE - RD 810 - Parcelles [REDACTED] ;
- BAYONNE - PNRQAD - Immeubles 26/28 rue de la Salie ;
- VILLEFRANQUE - [REDACTED] (rétrocession partielle) ;
- OSTABAT-ASME – Propriété [REDACTED] - Parcelles non bâties (rétrocession partielle) ;
- CAPB - OSTABAT-ASME – Propriété [REDACTED] – Parcelle Bâtie (rétrocession partielle) ;
- SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT - Secteur [REDACTED] (rétrocession partielle).

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

Il précise que :

- 13 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2019;
- 14 propriétés portées avec remboursement par annuités constantes arrivent à mi-période de portage en 2019 (à notifier) ;
- 12 propriétés arrivent au terme de leur durée de portage en 2020 (à notifier) ;

Conformément à l'article 4.3 de notre règlement d'intervention, la notification de l'état de portage des 39 biens susmentionnés, sera donc faite par les services de l'EPFL aux collectivités respectives avant le 15 juillet 2019.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

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 **126 demandes d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Prémption, 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 : BIARRITZ – Avenue de Migron

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Biarritz, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir par voie amiable, une parcelle non bâtie située avenue de Migron.

Cette parcelle constitue en effet une importante opportunité pour la commune qui souhaite stocker des matériaux et équipements municipaux destinés à être relocalisés dans le cadre de l'opération Iraty ou ils sont actuellement entreposés. Cette parcelle est par ailleurs mitoyenne du Centre Technique Municipal.

Les caractéristiques de cet ensemble sont les suivantes :

Adresse	Section du Cadastre	N° cadastral	Classement Document d'urbanisme	Surface
Avenue de Migron	AW	626	UDi	5 556 M2

Cette parcelle représente une surface cadastrale totale de 5 556 m2 et dispose d'une bonne accessibilité.

Consciente de l'intérêt que représente cette opportunité foncière, 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.

M. CLAVERIE présente le projet de sa commune.

M. FIEUX apporte quelques précisions.

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

* * * *

5.1.1/. Intervention par expropriation : LAHONCE – Secteur Elissalde-Bergounet – Validation dossier d'enquête préalable à la DUP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 28 sept. 2018, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de LAHONCE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des terrains et immeubles par voie amiable, par délégation du droit de préemption ZAD, ou le cas échéant par voie d'expropriation, un ensemble de fonciers non bâtis situés dans les secteurs dit « Elissalde » et « Bergounet ».

Les services ont donc constitué, en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation, un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant :

- 1°/ Une notice explicative qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifient 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. Précision faite que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a été fixée à 2.300.000,00 € toutes indemnités incluses (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de remploi), selon avis des Domaines n°2018 – 64304 V 1113 du 12 déc. 2018.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique ;
 - 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.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION après débat DECIDE :

- **d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique ;**
 - **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.**

* * * *

5.2.1/. Intervention par préemption : CAPB BAYONNE Rive Gauche Adour : SCI [REDACTED] – Arrêt Cour d'Appel

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et par délibération n°15 du 15 déc. 2017, notre Conseil d'Administration :

- prenait acte de l'arrêt n°1278 F-P+B+I rendu par la Cour de Cassation le 14 déc. 2017 et par lequel, elle :
 - o cassait et annulait, sauf en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il renvoie l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière, l'arrêt rendu le 12 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;
 - o remettait, en conséquence, sauf sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;
 - o condamnait la société civile immobilière [REDACTED] aux dépens ;
 - o vu l'article 700 du code de procédure civile, rejetait la demande de la société civile immobilière BAB Romagny et la condamnait à payer à l'établissement public foncier local Pays Basque la somme de 3 000 euros ;
 - o disait que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt serait transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;
- donnait tous pouvoirs à Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque pour :
 - o poursuivre la procédure ;
 - o saisir la Cour d'Appel de BORDEAUX et y représenter l'EPFL Pays Basque ;
 - o solliciter le concours d'avocats ;
 - o engager l'ensemble des dépenses et frais nécessaires.

L'EPFL Pays Basque, par l'intermédiaire du cabinet d'avocat CG Avocats de BORDEAUX (avocats postulant) a déposé :

- sa déclaration de saisine de la Cour d'Appel de BORDEAUX le 09 fév. 2018 ;
- son mémoire

Aux termes des différents mémoires :

- l'EPFL Pays Basque a demandé qu'il plaise à la Cour d'Appel de BORDEAUX-Chambre des Expropriations, sur renvoi de Cassation :
 - o reformer en toutes ses dispositions le jugement rendu par le Juge de l'Expropriation près le Tribunal de Grande Instance de Pau en date du 12 juin 2015 – sauf en ce qu'il renvoie l'EPFL PB à mieux se pourvoir s'agissant des demandes relatives à la commission de l'agence immobilière – ;
 - o fixer le prix de l'ensemble immobilier sis 34-36 boulevard du BAB, 64100 Bayonne (parcelles cadastrales BM 238 à 241) à la somme de 1.960.000,00 € ;
 - o débouter la SCI [REDACTED] de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
 - o condamner la SCI [REDACTED] à verser la somme de 5.000,00 € à l'EPFL PB au titre de ses frais irrépétibles, ainsi qu'aux entiers dépens ;
- la SCI [REDACTED] a demandé qu'il plaise à la Cour d'Appel :
 - o confirmer le jugement rendu le 12 juin 2015 en ce qu'il fixe le prix du bien préempté appartenant à la SCI [REDACTED], à la somme de 3.422.640,00 € et en ce qu'il alloue à la SCI [REDACTED] une indemnité de 2.000,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;
 - o condamner l'EPFL Pays Basque à payer à la SCI [REDACTED], sur le fondement de l'art. 700 du CPC, la somme de 5.000,00 € au titre de la présente instance et la somme de 2.500,00 € au titre de l'instance d'appel devant la Cour d'Appel de PAU,
 - o condamner l'EPFL aux entiers dépens d'appel y compris ceux afférents à la décision cassée.
- Mr le Commissaire du Gouvernement a proposé à la Cour d'Appel :
 - o de fixer la valeur vde cet ensemble immobilier bâti à 1.950.000,00 €.

A l'issue de l'audience déroulée à BORDEAUX le 24 oct. 2018, la Cour fixait la date de rendu du jugement fixant le prix au 28 nov. 2018.

- Par son arrêt n°18/00868 du 28 nov. 2018, la Cour d'Appel sur renvoi de Cassation, après en avoir délibéré :
- fixe à la somme de 3.217.633,00 € le prix d'acquisition des parcelles cadastrées section BM n°238, 239, 240 et 241 d'une superficie totale de 4.388m², situées dans la ZAD dite « Tête de Pont Rive Gauche Adour » appartenant à la SCI [REDACTED] ;
 - condamne l'EPFL Pays Basque à payer à la SCI [REDACTED] la somme de 2.500 € en pour frais irrépétibles,
 - laisse les dépens à la charge de l'EPFL Pays Basque.

Le Conseil d'Administration est informé que ce dossier et notamment l'arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX – Chambre des Expropriations a été transmis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour y être débattu.

Plusieurs options y seront évoquées :

- acquiescement à l'arrêt ;
- Refus du prix et exercice du droit de repentir ;
- Nouveau pourvoi en cassation.

Ledit arrêt a été transmis à l'avocat qui nous a représentés à la procédure pour analyse et assistance dans le choix des options ouvertes. La Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour qui nous intervenons, doit décider des suites qu'elle entend donner à cet arrêt.

Il est donc demandé d'autoriser et mandater Mr le Directeur pour mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Plus précisément :

- en cas d'acceptation du prix du Juge par les parties, le dossier vous sera à nouveau présenter lors du prochain conseil d'administration pour décision d'acquisition et autorisation à Mr le Directeur de signer les actes afférents ;
- en cas de refus d'acquiescer au prix fixé par la Cour et d'exercice du droit de repentir, le dossier vous sera à nouveau présenter lors du prochain conseil d'administration ;
- en cas de décision de se pourvoir à nouveau en cassation d'une des deux parties, nous vous demandons de bien vouloir :
 - o autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;
 - o autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;
 - o autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

M. FAUT commente le rapport.

M. HIRIGOYEN demande quelle solution paraîtrait la plus adaptée aux circonstances et au projet.

M. FAUT répond qu'au vu du contexte de cette opération, des procédures engagées (notamment la DUP), des acquisitions et indemnités déjà réalisées et de celles restant à finaliser, la solution la moins dommageable serait de déposer un nouveau pourvoi en cassation sous réserve que cette possibilité soit effectivement motivée en droit. Une étude d'opportunité à réaliser par un avocat près la Cour de Cassation serait préalablement nécessaire. Il ajoute que cette solution est également un choix par défaut, les 2 autres hypothèses ayant des conséquences non négligeables sur la poursuite des acquisitions et conclut en indiquant qu'en cas de nouveau pourvoi et de nouvelle fixation d'un prix, l'EPFL Pays Basque conserverait un droit de repentir.

M. BERARD ajoute qu'il ne faut pas reculer devant ces difficultés.

M. MANDAGARAN précise qu'il faut conforter le point de vue de l'EPFL Pays Basque. Les procédures menées jusqu'à ce jour sont exemplaires par rapport à un souci de moralisation du marché immobilier et propose que ne pas utiliser le droit de repentir pour en pas accepter ce prix qui annihilerait la faisabilité économique d'une opération de renouvellement urbain.

Le Président, après débat, propose de délibérer en ajoutant dans la décision, l'expression du Conseil d'Administration de privilégier un nouveau pourvoi en cassation.

Le Conseil d'Administration après débat et discussion DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque ; tout en précisant qu'il privilégie, sous réserve de la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, un nouveau pourvoi en cassation ;**
- **en cas d'acceptation du prix du Juge par les parties, le dossier vous sera à nouveau présenter lors du prochain conseil d'administration pour décision d'acquisition et autorisation à Mr le Directeur de signer les actes afférents ;**
- **en cas de refus d'acquiescer au prix fixé par la Cour et d'exercice du droit de repentir, le dossier vous sera à nouveau présenter lors du prochain conseil d'administration ;**
- **en cas de décision de se pourvoir à nouveau en cassation d'une des deux parties, nous vous demandons de bien vouloir :**
 - **autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
 - **autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;**
 - **autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**

* * * * *

5.2.2/. Intervention par préemption : ITXASSOU – Lieu-dit Erroby – E 436

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 23 oct. 2018 reçue en mairie de ITXASSOU le 29 oct. 2018 (IA 64 279 18 B0022), Maître Yon ALONSO (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, [REDACTED], de vendre la parcelle sise au lieu-dit Erroby à ITXASSOU et cadastrée E n°436 (cont. cad. : 3.254m²).

Plus précisément, il s'agit d'une parcelle de terre non bâtie mais à bâtir, classée en zone UBb du PLU de la commune, non grevée de droits réels ou personnels. La DIA n'indique aucune information quant à l'état d'occupation de cette parcelle en état de prairie.

Cette parcelle est couverte d'un emplacement réservé numéroté Rd, au bénéfice de la commune, ayant pour objet la réalisation d'un programme de logements comportant au minimum 50% de logements aidés par l'Etat dont 50% minimum en locatif.

La commune d'ITXASSOU a informé la Communauté d'Agglomération Pays Basque, titulaire du droit de préemption urbain, de sa volonté d'acquérir ce terrain et lui a donc demandé de déléguer son droit de préemption à l'EPFL Pays Basque qui interviendra pour le compte de la commune

Par décision en date du 10 déc. 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 urbain 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 pièces complémentaires (extrait du compromis...) sera adressée par LRAR du 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.

Une demande d'avis sera adressée en LRAR à la DDFiP – s/ce des Domaines, en application de l'art. L.213-2 du Code de l'Urbanisme.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune d'ITXASSOU ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain conseil d'administration.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 279 18B0022 déposée par Me ALONSO en mairie d'ITXASSOU ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

M. FAUT commente le rapport.

M. MANDAGARAN demande quel est le projet de la commune.

M. FAUT lui répond que l'objectif est de réaliser des logements dont 50% en logements sociaux.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 279 18B0022 déposée par Me ALONSO en mairie d'ITXASSOU ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, 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 ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**
- **de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.**

* * * *

6.1/. Décision d'acquisition : SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Secteur Lac de St Pée – Propriété

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 28 septembre 2018, nous acceptons la demande formulée par la commune de ST-PEE-SUR-NIVELLE d'acquiescer par préemption une emprise foncière non bâtie faisant l'objet d'une enchère publique située rue Motxokoborda dans le quartier du Lac de ST-PEE-SUR-NIVELLE.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande par son intention de proposer une offre de résidences principales au sein des différents hameaux de son territoire pour les jeunes ménages du secteur, cet ensemble foncier pouvant être stocké dans l'attente de l'agrément de l'activité OFS de l'EPFL.

Pour précision, il s'agit d'un ensemble de parcelles de terres sans exploitation ni construction, non grevées de droits réels ou personnels, libres de toute occupation, location et/ou mise disposition. L'ensemble foncier est classé en zone UC au PLU actuellement en vigueur sur la commune de ST-PEE-SUR-NIVELLE.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Surface vendue (m²)	PRIX DERNIERE ENCHERE
[REDACTED]	LE LAC		AH	509	188	284.000,00 €
	LE LAC		AH	511	84	
	4 RUE MOTCHOKOBORDA		AH	628	2.608	

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 réserve.

La première audience d'adjudication en date du 17 mai 2018 a fait l'objet d'une surenchère, le bien a été adjugé au prix de 284.000,00 € lors de la seconde et dernière enchère publique du 27 septembre 2018, au TGI de Bordeaux.

Cette dernière enchère ayant été portée par Maître LE COQ DE KERLAND pour le compte de la Société [REDACTED] auquel s'ajoutent les frais taxés et les droits proportionnels correspondant au montant de la dernière enchère

Il s'agit d'une intervention par préemption au prix de la dernière enchère pour un bien non bâti libre d'occupation, d'une surface cadastrale de 2.880 m² outre les frais taxés et les droits proportionnels correspondant au montant de la dernière enchère.

Conformément à l'article R. 213-15 du Code de l'Urbanisme, la collectivité titulaire d'un droit de préemption urbain, dispose de 30 jours pour informer le greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix de la surenchère. Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

Il est ici précisé que le bien est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain dont le bénéficiaire est la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Par arrêté du 18 octobre 2018, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué son droit de préemption urbain à l'EPFL Pays Basque.

L'EPFL Pays Basque a signifié par voie d'huissier le 25 octobre 2018 au Greffier du TGI de BORDEAUX, l'arrêté n°2018-17 du 24 octobre 2018 valant décision de substitution à l'adjudicataire désigné.

Le service des Domaines a évalué l'ensemble des parcelles à 274.000,00 €, avis n°2018 - 64495 V 0974 du 23 octobre 2018.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de ST-PEE-SUR-NIVELLE afin qu'elle réalise son projet, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la commune de la commune de ST-PEE-SUR-NIVELLE, 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. PORTIER 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 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, 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.**

* * * *

6.2/. Décision d'acquisition : MOUGUERRE – Secteur Galharet – Pté SAFER AA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du 28/09/2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de MOUGUERRE pour l'acquisition, par voie amiable, d'un un immeuble bâti et non bâti situé au lieu-dit Galharet, aujourd'hui propriété de la SAFER Aquitaine Atlantique.

Pour rappel, la commune de MOUGUERRE souhaite mener une politique de développement qui s'efforcera de rationaliser les consommations foncières, l'objectif étant de valoriser le patrimoine bâti de la commune, de maintien des espaces agricoles, tout en constituant des réserves foncières publiques de long terme.

Localisée au Nord-Est du territoire communal, dans un secteur d'habitat diffus, la propriété dite « Galhareta » d'une superficie d'environ 10 ha (5ha de prairie et 5ha de bois taillis), supporte une maison ancienne, en partie rénovée (250 m² habitables) avec un garage indépendant (25 m²).

L'ensemble est composé :

- Une partie rénovée avec 1 séjour/salon/ cuisine américaine (50 m²) + WC au RDC, 2 chambres (10 et 13 m²), 1 SDB (baignoire) + WC et buanderie à l'étage.
- Une partie ancienne avec une salle à manger (10 m²), une cuisine (17 m²) + douche, WC et débarras au RDC, 3 chambres (10 à 15 m²) à l'étage.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
SAFER Aquitaine-Atlantique	GALHARET	CD n° 0056	143	400.000,00 €
	GALHARET	CD n° 0061	4.412	
	GALHARET	CD n° 0062	15.011	
	GALHARET	CD n° 0063	6.898	
	GALHARET	CD n° 0064	4.761	
	GALHARET	CD n° 0067	11.328	
	GALHARET	CD n° 0068	823	
	GALHARET	CD n° 0071	28	
	GALHARET	CD n° 0072	1.223	
	GALHARET	CD n° 0073	967	
	GALHARET	CD n° 0074	685	
	GALHARET	CD n° 0075	708	
	GALHARET	CD n° 0083	7.266	
	GALHARET	CD n° 0085	19.149	
GALHARET	CE n° 0026	26.524		
	Surface parcellaire totale :		99.926 m ²	

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.

Conformément à la demande d'intervention formulée par la commune de MOUGUERRE et validée par le Conseil d'Administration, l'EPFL s'est porté candidat à l'attribution des fonciers lors du Comité Technique de la SAFER tenu le 16 octobre 2018. La candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune, a été retenue par le Comité Technique.

Cette attribution s'est traduite par la signature d'une promesse d'achat consentie entre la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque en date du 26 octobre 2018.

La valeur vénale ci-dessus est conforme à l'estimation n°2018 - 64407 V 1152 dûment établie par le service des Domaines.

Bien que l'ACQUÉREUR et le VENDEUR aient la qualité d'assujettis, la vente ne sera pas soumise à l'application de la TVA :

- le VENDEUR n'a pas opté pour l'application de cet impôt ;
- les biens vendus sont constitués pour une partie d'immeubles bâtis depuis plus de 5 années ;
- les biens vendus sont constitués pour le surplus, de terrains non à bâtir au sens de l'article 261-5 du CGI.

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

- sur une période de **20 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. PORTIER commente le rapport.

M. HIRIGOYEN explique que le travail sur la partie bâtie de cette propriété se fera dans le cadre de l'OFS. Quant à la partie agricole, c'est encore à définir mais l'objectif poursuivi par la commune de Mouguerre est l'installation d'un maraicher bio qui pourrait desservir les cantines du village.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de MOUGUERRE, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 20 (vingt) 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 : BEHASQUE-LAPISTE Centre-Bourg – ZH 0038

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 et partiellement inclus dans la ZAD du Centre-Bourg créée par arrêté préfectoral n°2015078-0011 du 19 mars 2015.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec Mme [REDACTED], concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 07 déc. 2018 et enregistrée en date du 12 déc. 2018 (Réf. : 2018 A 03242).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
[REDACTED]	Etcheverria	Sol	ZH 38	2.660	95.000,00 €

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 parcelle de terres à usage de prairie, située en bordure de la route départementale n°12 dite Route de l'église, comprise dans la zone constructible telle que définie par la carte communale en vigueur. La parcelle est raccordable aux réseaux de viabilisation, mais n'est pas à ce jour raccordée (pas de compteurs ni de branchements individuels existants à ce jour).

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 €.

La venderesse n'étant pas assujetti à l'application de la TVA et bien que l'immeuble vendu soit du terrain 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.

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 **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.

M. FIEUX ajoute que le maire a organisé un travail d'étude avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur un plan de référence qui décrit les actions de la commune ; il a également engagé une démarche de concertation des habitants à propos du projet sur le centre-bourg.

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 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 : CIBOURE ZAD de l'ENCAN – ilot 4 – 24 rue Bourousse (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires du lot n°01 de la copropriété du 24 rue Aristide Bourousse, située dans l'ilot 4 de la ZAD.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 nov. 2018 et enregistrée en date du 03 déc. 2018 (Réf. : 2018 A 03110).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
[REDACTED]	24 rue A. Bourousse	Sol	AL 186	238	109.000,00 €

Lot 01 : au RDC, un local et les 100/1000^{ème} des parties communes générales dudit l'immeuble et des charges de copropriété y attachées.

Ainsi que ladite fraction 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 commercial situé en RDC d'un immeuble bâti sur terrain propre élevé d'un étage sur RDC. Ce local, avec accès direct sur la rue Bourousse, est à usage de salon de coiffure et comprend :

- une pièce principale avec banque d'accueil à gauche, 4 postes de coiffage, 3 bacs de shampoing ;
- une pièce secondaire, située au fond du local, à usage de remise et comprenant WC séparé.

L'ensemble est en état d'usage et occupé par Mme [REDACTED] (coiffeuse – [REDACTED])

Il est précisé que :

- l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :
 - o ayant été arrêtée amiablement ;
 - o 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 4 », 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.**

* * * *

6.5/. Décision d'acquisition : CIBOURE ZAD de l'ENCAN – ilot 4 : 24 rue Bourousse (indem. FC)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Par délibération n°10 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque acceptait la promesse de vendre le lot 1 dudit immeuble, consentie amialement par [REDACTED] (propriétaires) à notre profit.

Pour rappel, l'immeuble ainsi promis à la vente est occupé par [REDACTED] exploitant un salon de coiffure [REDACTED]. L'EPFL Pays Basque se substituant au bailleur, il doit, pour répondre à la commande passée par la Ville de CIBOURE, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux.

Après négociation entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et Mme [REDACTED], un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 28 nov. 2018 et enregistré le 03 déc. 2018 (Réf. : 2018 A 03109) à la somme globale et forfaitaire de 41.000,00 € représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce. Ce montant s'entend toutes indemnités incluses, y compris le remboursement des frais de licenciement éventuellement dus par la preneuse, et ce, quel qu'en soit leur montant.

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 28 fév. 2019 à 19h00.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de Mme [REDACTED] pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 24 rue Aristide Bourousse à CIBOURE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui sera signée, entre la Ville de CIBOURE et l'EPFL Pays Basque après acquisition du lot de copropriété ainsi libéré. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser Mme [REDACTED] pour cessation d'activités et libération des locaux qu'elle occupait au 24 rue Aristide Bourousse à CIBOURE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter, par voie d'avenant, le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté à figurer dans la convention de portage qui sera signée entre la commune de CIBOURE et l'EPFL Pays Basque suite à l'acquisition par ce dernier du lot 1 du 24 rue Aristide Bourousse ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * * *

6.6/. Décision d'acquisition : HENDAYE – Legarralde – SAFER AA

Le comité technique de la SAFER du 13 décembre 2018 a attribué le foncier agricole situé sur le territoire de la commune d'Hendaye à l'EPFL Pays Basque.

Compte tenu des délais de recours que les candidats non retenus pourraient mettre en œuvre il a été décidé de reporter la délibération du Conseil d'Administration à la prochaine séance du 08 février 2019.

* * * *

7.1/. Question diverse : Partenariat SAFER – Régulation du prix des terres agricoles

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2007 la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque développent un partenariat qui, au-delà du partage de connaissances sur la question foncière, vise à mettre en œuvre des pratiques foncières publiques permettant de répondre aux objectifs prioritaires suivants :

- Limitation des consommations foncières des terres agricoles
- Régulation des couts du foncier agricole

Si l'action combinée des institutions, des élus locaux et des acteurs du territoire permet aujourd'hui d'envisager une limitation de la consommation des espaces agricoles, la régulation des marchés agricoles reste quant à elle plus aléatoire voire insuffisante pour assurer durablement le renouvellement des générations d'agriculteurs.

La SAFER, fortement mobilisée sur ce sujet précis, considère qu'une action d'intervention par préemption en révision de prix devient indispensable.

Pour ce faire, la SAFER envisage de constituer une base de référencements des prix agricoles sous la forme de géomarchés au-delà desquels il conviendrait d'intervenir de manière systématique par préemption en révision de prix.

A cet égard, la SAFER activerait systématiquement son droit de préemption, au titre de l'alinéa n°5 de l'article L 143-2 du code rural relatif à la lutte contre la spéculation foncière.

A ce stade de la réflexion, compte tenu de l'urgence à intervenir et du temps nécessaire à la CAPB pour définir son projet agricole, l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine-Atlantique conviennent de mettre en œuvre le dispositif suivant :

- Prise en charge par l'EPFL Pays Basque des frais liés à l'instruction des dossiers de préemption en révision de prix
- Acquisition du bien en cas d'acceptation du prix révisé par le propriétaire vendeur en l'absence de candidat avec accord de la commune concernée
- Participation au financement d'un fonds spécifique garantissant la prise de risque liée à la demande de fixation judiciaire du prix par le vendeur

L'analyse de la SAFER relative à la régulation des marchés agricoles :

Éléments de Cadrage (Données 2017)

Une agriculture dynamique en Pays Basque

- 3 723 Exploitants agricoles ont fait une déclaration PAC
- 167 500 ha exploitées
- Depuis 16 ans, 1 203 Jeunes Agriculteurs se sont installés avec la DJA.

Un marché Foncier Agricole restreint en Pays Basque

- Marché Foncier Total : 935 ha échangés (2 200 en BEARN)
- Marché des Terres et Prés : 546 ha (1 700 ha en BEARN)

L'action de la SAFER en Pays Basque

- 25 propriétés attribuées
- 270 ha
- 117 candidatures examinées
- 43 attributaires dont 9 Jeunes agriculteurs

Le contexte :

Territoire éminemment attractif, le Pays Basque est confronté depuis de nombreuses années à une pression foncière soutenue résultant d'une offre limitée et de demandes concurrentes exacerbées entre différents acteurs souhaitant acquérir du foncier agricole à des fins diverses et variées (agriculture, loisir, résidentiel, économique, ...)

Au centre des sollicitations, les propriétaires fonciers font donc l'objet de toutes les attentions de la part des investisseurs et, de fait, sont amenés à considérer leurs biens comme une source de valorisation de court terme incomparable.

Par ailleurs, ce qui était essentiellement le fait des territoires littoraux devient une réalité de plus en plus rurale et ce phénomène général de « financiarisation » de la propriété foncière n'épargne pas les terres agricoles dans la mesure où le renouvellement générationnel des chefs d'exploitations ne s'opère pas aussi naturellement que par le passé.

ENJEUX : La lutte contre la spéculation foncière :

Le maintien d'une agriculture dynamique, obtenue grâce en particulier au renouvellement des générations, ne sera envisageable qu'à la condition que l'accès au foncier ne devienne pas, à terme, rédhitoire pour les agriculteurs.

Cela passe par une maîtrise et une régulation du prix du foncier agricole.

Cette volonté est partagée par l'ensemble des acteurs locaux, aussi bien ceux du secteur agricole que par les collectivités locales. Cette prise de conscience est à ce jour de plus en plus partagée par les élus locaux qui souhaitent véritablement le maintien d'une activité agricole sur leur territoire.

L'un des outils juridiques d'intervention dans ce type de situation est **la préemption en révision de prix (PRP)** dont est dotée la SAFER.

LA PROCEDURE DE PREEMPTION AVEC REVISION DE PRIX :

1 - Réception par la SAFER de la Déclaration d'Intention D'Aliéner (DIA) adressée par le notaire instrumentaire

Cette DIA mentionne :

- L'identité du vendeur
- L'identité de l'acquéreur
- Le bien vendu
- Le prix de vente
- Les conditions particulières liées à la vente
- la présence d'une exemption au Droit de préemption de la SAFER

Si la vente est soumise à son Droit de Préemption, le délai d'intervention de la SAFER, **de 2 mois**, s'ouvre dès réception de la notification correctement renseignée.

2 - La notification de vente est transmise, dès le lendemain, à la collectivité locale, via le dispositif VIGIFONCIER. L'information est également transmise aux différents syndicats agricoles.

3 – Si le prix de vente déclaré est jugé excessif au regard des références issues des géomarchés la SAFER, dispose d'un délai de 1 mois pour instruire une demande d'intervention par préemption avec révision de prix.

4 – Le dossier est alors transmis, pour demande d'accords, à MM les Commissaires du Gouvernement AGRICULTURE et FINANCES.

L'exercice du droit de préemption de la SAFER, ainsi que l'offre de prix à ses propres conditions, sont subordonnés à l'accord exprès des Commissaires du Gouvernement.

La SAFER doit motiver :

- d'une part, l'opportunité d'intervention au regard d'enjeux agricoles ou environnementaux
- d'autre part, la révision de prix proposé au regard de la nature du bien vendu et des références de prix du marché foncier du secteur.

5 – Suite à l'exercice du Droit de Préemption avec révision de prix, le vendeur a la possibilité, dans les 6 mois :

- soit retirer son bien de la vente - **99 % des cas**
- soit d'accepter l'offre de vente faite par la SAFER. La SAFER est alors tenu d'acquérir le bien
- soit de saisir le Tribunal de Grande Instance compétent d'une demande en fixation judiciaire du prix (**2 cas depuis 30 ans**) La SAFER peut, alors, se retrouver contrainte de devoir acquérir au prix fixé par le Tribunal.

L'INTERVENTION DE LA SAFER PAR PREEMPTION AVEC REVISION DE PRIX :

En 2017 :

- 1 100 notifications de vente reçues
 - 15 préemptions exercées
 - 2 préemptions simples : 4 ha 20 pour 25 000 €
 - 1 préemption partielle : 8 ha 31 pour 150 000 €
 - **12 préemptions en révision du prix – 12 retraits de vente**
- (Pour 19 ha 82 au Prix total notifié de 350 000 € et un total Prix révisé : 124 200 €)**

En 2018 :

- 950 notifications de vente reçues
 - 20 préemptions exercées
 - 2 préemptions simples : 4 ha 20 pour 25 000 €
 - 1 préemption partielle : 8 ha 31 pour 150 000 €
 - **17 préemptions en révision du prix pour 17 retraits de vente**
- (Pour 53 ha au Prix total notifié de 732 000 € et un prix total révisé de 263 000 €)**

PROPOSITION DE DISPOSITIF D'INTERVENTION SAFER/EPFL :

2 contraintes principales :

- Délais d'intervention courts (1 mois pour saisine des Commissaires du Gouvernement)
- Efficacité conditionnée à **des interventions systématiques** pour les raisons suivantes :
 - Le Commissaire du Gouvernement se réfère, pour donner son accord au marché foncier local et aux références de prix existantes

- En cas de demande de fixation judiciaire du prix, le Tribunal compétent (TGI) se basera sur le marché existant

Propositions :

- Validation pour **une intervention immédiate et systématique** des partenaires SAFER/EPFL sur l'ensemble du Pays Basque qui apprécieront l'opportunité technique et juridique de recours à l'outil PRP (en s'appuyant notamment sur les géomarchés établis par la SAFER)
- Le coût d'instruction d'un dossier sera pris en charge par l'EPFL au titre de la thématique n°5 du PPI.
- En cas de nécessité L'EPFL assurera la garantie de bonne fin (CF. supra)

M. FIEUX introduit le sujet.

M. SAINT-JEAN présente le dispositif de régulation.

M. ETCHEBEST réprecise le contexte de ce dispositif qui a vocation à intégrer la future politique agricole de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dont les contours seront votés lors du Conseil Communautaire du 15 décembre 2018.

M. PORTIER ajoute que ce partenariat local fait écho à un partenariat national qui unit la FNSAFER et l'association nationale des EPFL autour d'une convention cadre qui pourra être déclinée.

M. DONAPETRY intervient alors pour se féliciter de la mise en place de ce dispositif qui viendra limiter, l'espère-t-il, les contournements des droits de préemption sur les terres agricoles.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **De valider l'intervention systématique des partenaires SAFER/EPFL sur l'ensemble du Pays Basque ;**
- **De valider l'ensemble des dispositions inhérentes à ce dispositif de régulation.**

* * * *

7.2/. Question diverse : Partenariat Département 64 – SAFER – EPFL Pays Basque : ENS Barthes de l'Adour

Le Département des Pyrénées Atlantiques développe depuis de nombreuses années une politique environnementale volontariste.

Parmi les différentes dimensions que recouvre cette politique, le Département attache une importance particulière à la biodiversité et aux paysages de son territoire à travers des objectifs de préservation, de gestion et de valorisation des espaces et des espèces, ainsi que des sites et des habitats naturels.

Pour atteindre les objectifs fixés, le Département instaure des **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** sur des périmètres qu'il souhaite soustraire aux enjeux du développement par l'acquisition et la maîtrise définitive des emprises foncières concernées.

Le secteur Basque des Barthes de l'Adour, qui recouvre un vaste territoire situé entre les communes de Bayonne et de Guiche, propose une richesse environnementale exceptionnelle qui a conduit le Département des Pyrénées-Atlantiques à créer trois ENS au cours des dernières années.

Afin de maîtriser le plus efficacement possible ces sites particulièrement fragiles, le Département souhaite désormais s'appuyer sur la SAFER Aquitaine Atlantique et sur l'EPFL Pays Basque à qui il entend confier une mission générale d'animation foncière.

De son côté, **la SAFER Aquitaine Atlantique** inscrit son action foncière autour des quatre axes qui constituent son Programme Pluriannuel d'Activités. Parmi ces quatre axes, la contribution à la diversité des paysages, à la biodiversité et à la protection des ressources naturelles vient compléter ses interventions en faveur de l'activité agricole et forestière.

L'EPFL Pays Basque, acteur foncier public au service des collectivités, intervient quant à lui dans le cadre de Programmes Pluriannuels d'Interventions d'une durée de cinq ans. Ces PPI organisent les missions et planifient les moyens juridiques, opérationnels et financiers nécessaires à la mise en œuvre des projets portés par les communes, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, le Département des Pyrénées-Atlantiques et la Région Nouvelle-Aquitaine.

Parmi les thématiques retenues, l'agriculture et l'environnement constituent une orientation que l'EPFL Pays Basque souhaite favoriser à l'avenir, notamment en soutien des acteurs mobilisés autour de la question foncière.

L'objectif du partenariat envisagé entre le Département des Pyrénées-Atlantiques, la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque est d'engager une dynamique pro active de négociation et d'acquisition foncière visant à maîtriser 90% des emprises d'ici une quinzaine d'années.

Par ailleurs, le Département des Pyrénées-Atlantiques et l'EPFL Pays Basque réfléchissent à la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales sur ces sites.

Pour ce faire, le Département des Pyrénées Atlantiques, la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque envisagent de finaliser une convention partenariale visant à préciser le contenu des actions à engager ainsi que les moyens

Mme TURONNET commente le rapport.

M. BIDEGARAY souligne l'importance d'un tel dispositif, lui-même n'ayant pu intervenir pour maîtriser un foncier situé dans les barthes de sa commune.

M. PONS intervient alors en faisant remarquer que son territoire est en grande partie composé de barthes et qu'il souhaiterait s'inscrire dans la démarche présentée.

* * * *

7.3/. Question diverse : BAYONNE PNRQAD – Signature de l'avenant n°3

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La convention relative au PNRQAD du centre ancien de Bayonne a été signée le 3 Juin 2011 pour une durée de 7 ans. Cette convention initiale, dont l'EPFL pays Basque est signataire, a fait l'objet de 2 avenants :

- **L'avenant n°1 du 20 Avril 2018** portant sur des réajustements financiers générant un redéploiement des subventions entre les différents projets
- **L'avenant n°2 en date du 18 Octobre 2018** portant quant à lui sur la prorogation des délais d'engagement des opérations auprès de l'ANRU afin d'harmoniser les objectifs du PNRQAD avec ceux du Programme Action Cœur de Ville.

L'avenant n°3, ou avenant de clôture, qu'il s'agit de valider a pour objet d'arrêter les conditions de réalisation du PNRQAD et précise notamment les dispositions impactant l'EPFL Pays Basque suivantes :

- Ajustement des modalités opérationnelles des ilots 12 et 45 et plus particulièrement le mode opératoire innovant de l'ilot 45 (première au niveau national) positionnant l'EPFL Pays Basque en tant que maître d'ouvrage du projet dans le cadre de son activité OFS.
- Dans le cadre d'un nouvel article 10-4-10 figurant dans l'avenant n°3 il est ainsi précisé que :

« L'Établissement public foncier local Pays Basque, maître d'ouvrage de l'opération de requalification de l'îlot dégradé n°45, délègue sa maîtrise d'ouvrage au COL pour la réalisation des travaux de restructuration éligibles au financement du déficit foncier de l'opération, dans le cadre du PNRQAD.

La réhabilitation et la commercialisation des logements produits en accession sociale à la propriété seront également réalisés par Le Col, dans le cadre d'un bail réel solidaire conclu entre les structures activité « organisme foncier solidaire » de l'EPFL Pays Basque et Le Col. Le bail réel solidaire portera exclusivement sur les logements ; les commerces resteront, dans un premier temps, dans le patrimoine de l'EPFL Pays Basque.

Le Col, en tant que promoteur, s'engage à optimiser le plan de financement de l'opération de réhabilitation en accession sociale et à engager les démarches requises sur les marchés travaux et honoraires inhérents (négociations) afin de garantir la sortie d'opération.

Par là même, l'EPFL Pays Basque s'engage à favoriser la sortie de cette opération à travers une optimisation des modalités de mise en œuvre du bail réel solidaire, par une redevance symbolique accordée au bail réel solidaire constructeur, et par une rentabilisation des locations commerciales.

L'EPFL Pays Basque prend à sa charge les coûts de TVA des travaux et les éventuelles prestations non éligibles. »

Ce montage opérationnel présente l'avantage de renforcer l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans le PNRQAD de Bayonne en mobilisant son activité OFS en sus de ses missions premières d'acquisition et de portage foncier sur une opération particulièrement complexe. Ce montage va favoriser la mise sur le marché de logements accessibles au plus grand nombre, grâce à un niveau de redevance maîtrisé.

Le Président propose de délibérer sur cette demande d'autorisation de signer l'avenant n°3 du PNRQAD de Bayonne et de valider le montage opérationnel envisagé

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'avenant n°3 à la convention PNRQAD du centre ancien de BAYONNE.**

* * * *

7.4/. Question diverse : Autorisation de mise à disposition – DOMEZAIN-BERRAUTE Hôtel-restaurant

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations n°10 du 5 février 2016 et n°27 du 3 juin 2016, l'EPFL Pays Basque validait les principes d'intervention et d'acquisition de l'ancien hôtel restaurant Argia situé dans le centre bourg de la commune de Domezain-Berraute.

Par acte notarié en date du 16 Novembre 2017, l'EPFL Pays Basque procédait à l'acquisition de ce bien pour le compte de la commune qui souhaite relancer une activité de restauration susceptible de dynamiser l'économie générale de son territoire.

Compte tenu du cout d'acquisition de ce bien, établi à la somme de 299 000 euros, et des travaux de réhabilitation à engager ,116 000 euros, l'EPFL Pays Basque a proposé à la commune de Domezain-Berraute d'expérimenter un bail de longue durée permettant à cette dernière de réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du restaurant tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Par ailleurs, ce montage opérationnel a reçu l'aval de la DIRECTTE Nouvelle Aquitaine qui a maintenu le principe d'un financement FISAC en prenant les dispositions suivantes :

- L'EPFL Pays Basque percevra une subvention de 20% de la charge foncière qu'il répercutera sur le montant des annuités à rembourser par la commune.
- La commune de Domezain-Berraute percevra une subvention de 20% du cout des travaux de réhabilitation.

Ce montage opérationnel prendra la forme d'un bail emphytéotique administratif inversé et sera proposé dans le cadre du règlement d'intervention du prochain PPI 2019-2023 après validation de ce dernier en Février 2019. Par ailleurs ce bail de longue durée devra être rattaché à une Convention d'Action Foncière qui précisera notamment les conditions de portage (durée et montant des annuités)

Les délais impartis par la réglementation FISAC imposent cependant une livraison du bien réhabilité au plus tard en Juillet 2019

Pour ne pas risquer de compromettre la réalisation de son projet, il est proposé de mettre à la disposition à la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE le bien actuellement porté par l'EPFL Pays Basque, à titre gratuit, précaire et provisoire, au moyen d'une **convention de mise à disposition** qui prendrait effet au 1^{er} janvier 2019 et qui s'éteindrait à la signature de la convention d'action foncière et du bail emphytéotique administratif par les deux parties.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'autoriser la mise à disposition de la commune de Domezain-Berraute de l'hôtel-restaurant Argia, actuellement porté par l'EPFL Pays Basque, à titre gratuit, précaire et provisoire ;**
- **D'autoriser M. le Directeur à signer une convention de mise à disposition qui prendra effet au 1^{er} janvier 2019 ;**
- **D'éteindre cette mise à disposition dès la signature de la convention d'action foncière et du bail emphytéotique administratif par la commune de Domezain-Berraute et l'EPFL Pays Basque.**

* * * *

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 12h25.**

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION SE TIENDRA le :

VENDREDI 08 FEVRIER 2019 à 09h30