

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 08 FEVRIER 2019

L'an deux mille dix neuf

Et le huit février à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au siège du Pôle Territorial Nive Adour à Lahonce sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

- Titulaires : MME LEICIAGUECAHAR et MM. ARCOUET, BERARD, BIDEGARAY, BUSSIRON, HIRIGOYEN, GONZALEZ, IDIART A., IRIART, LAFLAQUIERE, LARRAMENDY, MANDAGARAN, PONS, POULOU, CARPENTIER.
- Suppléants : MME GALLOIS et MM. GASTAMBIDE, GUILLEMOTONIA.

Excusés :

- Titulaires : MMES DERVILLE, PEYROUTAS et MM. ARRABIT, JOCOU.
- Suppléants : MMES BERLAN, DUTOYA, THEBAUD et MM. CLAVERIE, DAGORRET, ELISSALDE, IDIART M.

Présents non votants :

M. SAINT-JEAN - SAFER Aquitaine-Atlantique,
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. 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,
Mme TURONNET - Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

Excusé non votant :

M. TELLECHEA.

M. LAFLAQUIERE a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 14 décembre 2018

Le Procès-Verbal du 14 décembre 2018 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Modification des statuts de l'EPFL Pays Basque

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Ce travail a permis de faire ressortir les avantages de l'internalisation, à la fois sur le plan de la gouvernance, des incidences financières pour l'EPFL ainsi que des modalités générales de gestion de l'activité.

Après avoir validé le principe de cette internalisation, une modification des statuts de l'EPFL Pays Basque, intégrant les dispositions relatives aux OFS et BRS, a été votée, le 9 novembre 2018, par l'Assemblée générale de l'EPFL Pays Basque.

Dans les jours qui ont suivi, le dossier de demande d'agrément de l'EPFL Pays Basque en qualité d'OFS, intégrant les statuts nouvellement adoptés, a été transmis pour instruction aux services de la Préfecture de Région (DREAL).

Par courrier électronique et par courrier postal, respectivement datés du 15 janvier 2019 et du 1^{er} février 2019, les services de la DREAL Nouvelle Aquitaine ont demandé à l'EPFL Pays Basque d'apporter un complément à l'actuel article 20 de ses statuts portant sur la suspension ou le retrait de l'agrément d'OFS.

Afin de permettre la signature de l'arrêté d'agrément par le Préfet de Région, l'EPFL Pays Basque doit donc procéder à une nouvelle modification de ses statuts pour préciser spécifiquement le cas de la suspension d'agrément d'OFS.

Il convient donc :

- D'annuler la délibération n°1 - Proposition de modification des statuts de l'EPFL Pays Basque - prise en date du 28 septembre 2018 par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque ;
- D'inscrire ces propositions de modification de statuts à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque.

Il est proposé au Conseil d'Administration de modifier les statuts de l'EPFL Pays Basque de la manière suivante :

ARTICLE 1 : CREATION – COMPOSITION - SIEGE

Inchangé

ARTICLE 2 : COMPETENCES – OBJET

Inchangé

ARTICLE 3 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

Inchangé

ARTICLE 4 : DUREE

Inchangé

ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Inchangé

ARTICLE 6 : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Inchangé

ARTICLE 7 : ADHESION DE NOUVEAUX MEMBRES

Inchangé

ARTICLE 8 : RETRAIT

Inchangé

ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Inchangé

ARTICLE 10 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Inchangé

ARTICLE 11 : FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Inchangé

ARTICLE 12 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Inchangé

ARTICLE 13 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Inchangé

ARTICLE 14 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Inchangé

ARTICLE 15 : FONCTIONS DU DIRECTEUR

Inchangé

ARTICLE 16 : COMITE CONSULTATIF DE L'OFS

Inchangé

ARTICLE 17 : RESSOURCES

Inchangé

ARTICLE 18 : COMPTABILITE ET CONTROLE DE L'ETABLISSEMENT

Inchangé

ARTICLE 19 : DISSOLUTION DE L'ETABLISSEMENT ET LIQUIDATION DES BIENS

Inchangé

ARTICLE 20 : SUSPENSION – RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS

En cas de suspension de l'agrément de l'EPFL Pays Basque en qualité d'organisme de foncier solidaire, l'établissement transmet sans délai au Préfet de Région, par décision de l'assemblée générale après avis du conseil d'administration, copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires qu'il a consentis. L'organisme ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

En cas de retrait de l'agrément de l'EPFL en qualité d'organisme de foncier solidaire, les actifs affectés à des baux réels solidaires devront être cédés à un ou plusieurs organisme(s) de foncier solidaire agréé(s) par décision de l'assemblée générale après avis du conseil d'administration, et ce, au plus tard un an après le retrait de l'agrément.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DES STATUTS

Inchangé

Mme TURONNET commente le rapport.

Mme GALLOIS demande quels sont les cas justifiant un retrait ou une suspension de l'agrément.

M. FIEUX lui répond que ce pourrait être en cas de non-respect des règles ayant donné lieu à l'agrément, ou encore de non-respect de l'objectif social de l'OFS.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'annuler la délibération n°1 - Proposition de modification des statuts de l'EPFL Pays Basque - prise en date du 28 septembre 2018 par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque ;**
- **D'inscrire ces propositions de modification de statuts à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *

2.2. Approbation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'article L. 324-2-2 du Code de l'Urbanisme stipule que l'Etablissement Public Foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

Après 18 mois de réflexions collectives organisées au travers de bureaux spécifiques, d'ateliers de concertations, de débats en Conseil d'Administration, le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 se concrétise et engage l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque dans une nouvelle ère.

Des enjeux, des objectifs : un projet

L'EPFL Pays Basque a engagé dans le cadre des travaux de préfiguration de ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention une large réflexion visant à repositionner les conditions de son intervention pour mieux répondre aux exigences foncières du Pays Basque.

L'évolution progressive des attentes en matière d'intervention foncière couplée aux changements institutionnels qui ont marqué ces dernières années avec notamment l'avènement de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont progressivement installé l'EPFL en tant qu'acteur à part entière de l'aménagement du Pays Basque.

Cette nouvelle posture, plus exigeante que celle d'un simple outil, amène l'Etablissement à dépasser ses missions historiques d'accompagnement des collectivités locales et de régulation des marchés fonciers en s'emparant de nouveaux sujets et en mettant en œuvre des initiatives venant renforcer l'offre institutionnelle en Pays Basque.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 constitue donc un véritable tournant pour l'EPFL qui doit devenir, à la faveur de son activité foncière, un garant des équilibres qui font l'identité du Pays Basque.

Des enjeux :

Par son action foncière, l'EPFL doit répondre aux enjeux fondamentaux de :

- solidarité territoriale et générationnelle,
- équité vis-à-vis des petites communes,
- efficacité opérationnelle
- respect des spécificités qui constituent l'identité du territoire.

Les cadres et modalités d'intervention proposées au travers du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 sont construites autour de ces enjeux. Ce nouveau cadre opérationnel doit permettre à toutes



les collectivités locales, quelle que soit leur taille et quels que soient leurs moyens, de bénéficier du soutien sans faille de l'EPFL, dans des conditions les moins impactantes possibles et les plus adaptées à leur contexte d'intervention.

Des objectifs opérationnels majeurs

Les objectifs de mixité sociale, de limitation des consommations foncières, de maintien des activités économiques et agricoles, de protection des espaces naturels, de préservation de la biodiversité, de valorisation patrimoniale, d'anticipation des aléas climatiques sont des objectifs majeurs pour l'EPFL Pays Basque.

Même si le Programme Pluriannuel d'Intervention doit prioriser les opérations favorisant la mixité sociale, l'EPFL Pays Basque porte l'ambition de répondre à toutes les composantes du projet de territoire et d'apporter par son action foncière une plus-value publique. Pour répondre aux enjeux posés et atteindre les objectifs opérationnels ainsi définis, l'EPFL Pays Basque a construit un nouveau cadre opérationnel basé sur le principe du conventionnement.

Les cadres opérationnels

Dans cette recherche d'efficacité et d'adaptation aux orientations données par les collectivités locales, l'EPFL Pays Basque inscrit ses interventions au travers de différents cadres construits selon des logiques temporelles, opérationnelles et thématiques. Le dénominateur commun aux interventions de l'EPFL reste l'identification préalable des secteurs d'intervention. En effet, l'action foncière publique ne peut pas être efficace si elle n'est pas anticipée et engagée au service d'une démarche de projet défini dans l'espace.

Les cadres d'intervention :

- Anticiper : **les périmètres de veille foncière**
- Engager l'action foncière : les **conventions d'action foncière** et les **demandes d'intervention**
- Les interventions partenariales thématiques : les **conventions cadres**

Les moyens financiers du PPI 2019-2023

La mise en place des nouvelles modalités d'accompagnement des projets portés par les membres de l'Etablissement traduit l'ambition de l'EPFL Pays Basque. Le cadrage des éléments financiers doit ainsi répondre aux différentes évolutions apportées par le PPI 2019-2023 :

- Evolutions des durées de portages,
- Evolutions des modalités de cessions des fonciers,
- Développement des baux longues durées,
- Développement de l'activité Organisme Foncier Solidaire,
- Création d'un fonds d'études,
- Objectifs d'acquisition pour répondre aux enjeux fonciers du territoire.

Thématiques d'intervention		
Habitat et mixité sociale	45 M€	60 %
Développement économique	11,25 M€	20 %
Stocks fonciers de long terme	3,75 M€	5 %
Equipements et infrastructures publics	2,250 M€	3 %
Préservation du foncier agricole et environnemental	1,125 M€	1,5 %
Les fonds d'intervention spécifique		
Le fonds « OFS »	7,5 M€	10 %
Le fonds d'études	0,375 M€	0,5 %
TOTAL	75 M€	100 %

Les 5 axes d'intervention

Axe 1 : habitat et mixité sociale

Objectifs

- Accompagner les politiques favorisant la mixité sociale et notamment l'accès au logement des jeunes ménages, en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation engagées par les collectivités locales (*SCOT, PLH, PLUi, PLU*),
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières en privilégiant les opérations réalisées en centres urbains ou en centres-bourgs.

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages :
 - Création de nouveaux quartiers ou réaménagement de quartiers existants avec mixité des fonctions urbaines (*habitat, services, équipements, commerces...*) et production de logements sociaux (*en accession et/ou en location*).

- **Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve :**
 - Opérations de construction de logements intégrant des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.
 - Opérations de lotissements communaux avec offre de lots à coûts maîtrisés et/ou lots réservés à l'accession sociale ou au locatif social.
- **Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :**
 - Réhabilitation de bâti existant permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (*accession sociale ou locatif social*) avec mixité d'usages possible (*services, commerces, professions libérales*).
- **Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage.**

Axe 2 : développement économique

Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires,
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois,
- Maintenir des activités commerciales, de services et artisanales dans les zones en fragilité démographique et économique.

Typologies des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinées à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique :**
 - Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques (exclusion des zones commerciales),
 - Opérations visant le renouvellement de ZAE existantes (friches, densification foncière).
- **Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centres-bourgs et centres-villes.**

Axe 3 : stocks fonciers de long terme

Objectifs :

- Réguler les marchés fonciers en constituant d'importants stocks fonciers publics de long terme, dans des secteurs présentant des tensions conséquentes.
- Disposer au terme des durées de portage des emprises foncières permettant la mise en place des politiques publiques de développement à des coûts très maîtrisés.
- Impacter le moins possible les ressources des collectivités locales pour la constitution de ces stocks.

Typologies des opérations éligibles :

Acquisition de fonciers essentiellement non bâtis, sans projet d'affectation opérationnelle à court et moyen termes.

2.1.4 – Axe 4 : équipements et infrastructures publiques

Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services,
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires en stagnation ou en recul démographique,
- Permettre l'aménagement d'espaces publics participant à la requalification/embellissement des centres bourgs (*espaces récréatifs, liaisons douces...*).

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics :
 - Création ou extension de crèches, de maisons de retraite, d'établissements scolaires, de salles polyvalentes, de bâtiments municipaux, de cimetières, d'équipements sportifs, de stations d'épuration.
 - Aménagement d'espaces publics, de parkings publics, de cheminements piétons, de voies de transport (TCSP)...

Axe 5 : préservation du foncier agricole et environnemental

Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux institutions et aux structures en charge de ces questions (*SAFER, Conseil Départemental, Conservatoire du Littoral...*). De la même manière qu'il le fait sur les questions d'aménagement et d'habitat, l'EPFL Pays Basque doit apporter une plus-value foncière sur des thématiques qui participent pleinement à l'équilibre du projet de territoire,
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles, du foncier environnemental ainsi qu'à la régulation de leurs marchés respectifs,
- Participer à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité fixés par le Grenelle de l'environnement,
- Préserver les espaces naturels sensibles ou remarquables.

Typologies des opérations éligibles :

- D'une manière générale, toutes les opérations pour lesquelles la SAFER préempte sans disposer toutefois de la possibilité réglementaire d'inscrire son intervention dans la durée (au-delà de 5 ans),
- Acquisitions d'emprise foncières situées notamment dans les trames vertes et bleues des SCOT et des PLUi/PLU,
- Acquisitions d'emprises foncières pouvant faciliter la mise en œuvre des mesures compensatoires (*agricoles, environnementale, forestières*).
- Acquisitions de terrains pouvant servir de stocks d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en œuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.



Tableau de synthèse des modalités de portage et des conditions de cession

AXES D'INTERVENTION	CADRE D'INTERVENTION	MODALITES DE PORTAGE	DUREE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSIION
Habitat et mixité sociale Développement économique Equipements publics	PERIMETRE VEILLE FONCIERE	Annuités	4 à 12 ans	1 % HT	Portage foncier dans un secteur de veille foncière avec acquisition(s) au fil de l'eau (selon opportunités) d'acquisition : demandés d'acquisition ou préemption(s).	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
Habitat et mixité sociale Développement économique Equipements publics Stocks fonciers de long terme	DEMANDE INTERVENTION	Annuités	4 à 20 ans 15 à 20 ans pour les stocks fonciers de long terme (12 ans incompressibles)	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
		Annuités	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) directes(s) de l'EPFL au maître d'ouvrage désigné par la collectivité. Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité : rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.
		Annuités Bail à réhabilitation	Minimum : 12 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
	CONVENTION D'ACTION FONCIERE	Annuités Bail emphytéotique administratif inversé	Minimum : 19 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
		Annuités avec différé de paiement.	Durée 8 ans dont 4 ans de différé	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL sous réserve de la maîtrise foncière de l'assiette du projet et que les règles d'urbanisme permettent sa réalisation. (une seule acquisition foncière à réaliser pour pouvoir mettre en œuvre le projet).	Cession(s) directes(s) de l'EPFL au maître d'ouvrage désigné par la collectivité. Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité : rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.

Par conséquent, nous vous proposons :

- d'approuver le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

M. PORTIER commente le rapport.

M. MANDAGARAN demande durant quel mois la facturation aura lieu.

M. PORTIER lui répond que la facturation de l'annuité et des frais de portage sera fera en avril.

M. LARRAMENDY souhaite savoir quels genres d'études l'EPFL envisage dans le budget dédié.

M. MOCORREA explique que le fonds d'étude a pour vocation d'apporter une aide à la décision préalable aux interventions foncières de l'EPFL, étant précisé que les dispositifs prioritairement fléchés vers les projets de réhabilitation. En outre, ce fonds permettra également d'alimenter les réflexions opérationnelles liées à la mise en place d'opération en BRS.

Le PPI et le Règlement d'Intervention intègrent un tableau qui précise le fonctionnement de ce fonds d'étude.

Il ajoute que l'EPFL proposera une séance spécifique afin d'aborder toutes ces modalités.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'approuver le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.**

* * * *

2.3. Approbation du Règlement d'Intervention 2019-2023

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 fixe les orientations stratégiques et détermine les modalités d'intervention de l'Etablissement. Pour décliner les modes opératoires de l'EPFL Pays Basque découlant du PPI 2019-2023, un nouveau règlement d'intervention doit être voté.

Le règlement détaille le fonctionnement opérationnel de l'EPFL :

- Les axes d'intervention (*objectifs, typologies des opérations éligibles, condition d'intervention*),
- Les cadres et les conditions d'intervention,
- Le déroulement des acquisitions et des procédures foncières,
- Le portage foncier (*cadre général, conditions financières et modalités de portage, animation de projet*),
- La gestion du patrimoine (*dispositions générales et particulières, mise à disposition, relogement, travaux de sécurisation*),
- Les cessions des biens acquis par l'EPFL Pays Basque,
- Le suivi des cessions et des réalisations après portage.

Par conséquent, nous vous proposons :

- d'approuver le Règlement d'Intervention lié au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'approuver le Règlement d'Intervention lié Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.**

* * * *

3. Sollicitations d'intervention

3.1. Commune de SARE – Opération « Liaisons centre-bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SARE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir une emprise foncière située dans un ilot bâti du centre bourg.

Engagée depuis plus de dix ans dans une dynamique de revitalisation du centre bourg, la commune de SARE a initié et réalisé plusieurs projets d'aménagement destinés notamment à renforcer les lieux de vie collectifs dans le cœur du village. Dans la continuité des démarches engagées, la commune souhaite également travailler sur l'amélioration des connexions entre l'ensemble des espaces et équipements publics à travers l'aménagement de liaisons piétonnes sécurisées.

Au regard du positionnement des différents équipements et services et des possibilités de déplacement, l'emprise foncière faisant l'objet de la présente sollicitation a été ciblée pour permettre de créer de nouvelles passerelles piétonnes à travers le désenclavement de l'ilot bâti situé entre les deux frontons.

La commune de SARE sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition des parcelles mentionnées ci-dessous, et à leur portage foncier sur une durée de 4 ans par annuités constantes.

OPERATION	Action foncière	Références cadastrales	Surface cadastrale globale	Zonage PLU	Modalités d'intervention
LIAISONS CENTRE BOURG	Négociations foncières	AK n° 160, 161, 164 et 165	750 m ²	UA	Amiable

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

M. INDABURU, adjoint à la mairie de SARE, remercie tout d'abord l'EPFL Pays Basque pour la collaboration sur l'ensemble Olhain-Larrun et informe l'assemblée que le dernier appartement a été vendu. Il présente ensuite l'opération « Liaisons centre-bourg ».

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Commune de SARE ;**
- **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.**

* * * *



3.2. Commune de SARE – Opération « Ombardia »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SARE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir une emprise foncière située en frange du centre bourg.

Caractérisée par une importante activité touristique, la commune de SARE réfléchit à améliorer la gestion des flux de déplacements routiers dans le cœur du village et en direction des sites touristiques majeurs. Dans cette perspective, la réalisation d'espaces publics et d'aires de stationnement relais en continuité du bourg, connectées aux voies piétonnes, apparaît comme une alternative permettant notamment de diminuer le nombre de véhicules dans le cœur du village.

Situé le long du chemin rural « Ombardia », en prolongement d'une aire de camping-cars et d'un espace public récréatif, un foncier a été ciblé par la commune comme une opportunité pouvant permettre à terme (sous réserve des contraintes énoncées ci-dessous) d'envisager le prolongement des espaces publics déjà réalisés (augmentation de l'offre de stationnement, espaces verts récréatifs...). Il est cependant à noter que ce foncier non bâti a été impacté en son centre par un effondrement de terrain en mai 2015 (désormais comblé) de sorte qu'aucune autorisation d'urbanisme en vue de réaliser une ou des habitations ne peut plus être délivrée au regard des antécédents géotechniques.

La commune de SARE sollicite désormais l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition de la parcelle mentionnée ci-dessous, et à son portage foncier sur une durée de 4 ans par annuités constantes.

OPERATION	Action foncière	Références cadastrales	Surface cadastrale globale	Zonage PLU	Modalités d'intervention
OMBARDIA	Négociations foncières	AK n° 125	2.169 m ²	UC/Ni	Amiable

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

M. INDABURU, adjoint à la mairie de SARE, présente l'opération « Ombardia ».

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Commune de SARE ;**
- **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.**

* * * *



3.3. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – Opération « Lissague »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-PIERRE D'IRUBE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie de préemption, une emprise foncière située le long de l'avenue du Labourd (RD 936) entre le quartier du Basté et l'A63.

La commune a initiée depuis plus de dix ans une réflexion globale visant à reconfigurer son centre bourg historique. Organisé à travers plusieurs phases d'aménagement, ce projet d'aménagement d'ensemble s'est notamment matérialisé par le réaménagement de la traversée du bourg (avenue de la Basse Navarre – RD 936), la réalisation d'équipements et d'espaces publics (équipement scolaire, mairie, maison des associations, reconfiguration de la salle polyvalente, espaces de jeux pour les enfants) et de logements en mixité sociale.

Pour parvenir à cet objectif global qui nécessitait l'exécution d'actions foncières publiques, la commune avait initié la création de la ZAD dite de LA PLACE instaurée par arrêté préfectoral le 06/12/2010 et renouvelée par arrêté préfectoral le 20/10/2016.

A l'intérieur de cette Zone d'Aménagement Différé, une déclaration d'intention d'aliéner datée du 02 janvier 2019 et reçue en mairie de SAINT-PIERRE D'IRUBE le 03 janvier 2019, transmise par Maître Claire POPINEAU-LARCHER (notaire à BAYONNE – 64), informait la collectivité de l'intention de ses clients, les conjoints ■■■■■, de vendre les parcelles sises au lieu-dit LISSAGUE à SAINT-PIERRE D'IRUBE et cadastrée AB n°150 et 37. Plus précisément, il s'agit d'un tènement foncier composé d'une maison d'habitation et d'un jardin d'agrément, classé en zone UA du PLU de la commune, non grevé de droits réels ou personnels, cédé sans occupant.

Ciblé comme un secteur d'intervention prioritaire sur lequel un périmètre d'étude a été instauré au titre de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme par la Communauté d'Agglomération Pays Basque par délibération datée du 15 décembre 2018, la commune de SAINT-PIERRE D'IRUBE entend solliciter l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour acquérir par voie de délégation du droit de préemption ZAD, et le cas échéant par voie amiable, les parcelles mentionnées ci-dessous :

OPERATION	Action foncière	Références cadastrales	Surface cadastrale globale	Zonage PLU	Modalités d'intervention
LISSAGUE	Négociations foncières (préemption)	AB n°150 et 37	16.363 m ²	UA	Délégation du droit de préemption ZAD Voie amiable.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA déposée par Me POPINEAU-LARCHER et reçue en mairie de SAINT-PIERRE D'IRUBE le 03 janvier 2019,
- d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-PIERRE D'IRUBE.



M. IRIART, maire de SAINT-PIERRE-D'IRUBE, présente l'opération « Lissague ».

M. LAFLAQUIERE demande s'il n'y a pas une incohérence sur le prix au vu du ratio prix/m².

M. IRIART explique que même si l'espace total représente plus de 16000 m², il y a des contraintes d'urbanisme sur la commune et on ne peut urbaniser que le long de la rue.

M. BIDEGARAY prône la vigilance quant à la spéculation sur ce type de bien.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA déposée par Me POPINEAU-LARCHER et reçue en mairie de SAINT-PIERRE D'IRUBE le 03 janvier 2019 ;**
- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE ;**
- **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. Etat des procédures

4.1. Intervention par expropriation

4.1.1. *Commune de SAINT-MICHEL : parcelle B 294 – demande de fixation judiciaire de l'indemnité*

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°13 du 28 sept. 2018 et dans le cadre de l'opération citée en objet, notre Conseil d'Administration décidait :

- de prendre acte de la demande d'ordonnance d'expropriation transmise à Mme le Juge de l'Expropriation ;
- de constater que ce bien sera exproprié et deviendra la propriété de l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur, dès lors qu'elle sera en sa possession :
 - o à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
 - o à notifier l'ordonnance à chacun des ayants-droits ;
 - 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.

C'est donc par ordonnance n°18/14 du 28 sept. 2018 que Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques a déclaré « expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire la commune de Saint Michel cadastrés section B numéro 294 d'une superficie de 955m² et désignés dans l'état parcellaire (...).

En conséquence, a envoyé l'Autorité expropriante en possession des immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers sus-indiqués, à charge pour elle de se conformer aux dispositions du Livre III et de l'article L 331-3 du code de l'expropriation ».

Par cette ordonnance, l'EPFL Pays Basque est devenu propriétaire de ladite parcelle qui était la propriété indivise de 8 propriétaires dont 1 est décédée à l'issue de l'enquête parcellaire.

Ladite ordonnance a été individuellement notifiée à chacun des 7 vifs propriétaires indivis ainsi qu'au notaire chargé de la succession de la propriétaire indivise décédée. Me CABROL (notaire à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT) a été sollicité pour accomplir les formalités de publication (procédure toujours en cours).

La prise de possession de cette parcelle interviendra, conformément à l'art. 231-1 du Code de l'Expropriation « dans le délai d'un mois, soit du paiement de l'indemnité ou, en cas d'obstacle au paiement, de sa consignation, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement (...) ».

Une offre d'indemnité a été notifiée à chacun des 7 propriétaires vifs indivis ainsi qu'au notaire chargé de la succession de la propriétaire indivise décédée, par LRAR du 16 nov. 2018. A ce jour :

- 6 des 7 propriétaires vifs indivis ont répondu accepter notre proposition ;
- 1 des 7 propriétaires vifs indivis reste silencieux ;
- le notaire chargé de la succession de la propriétaire indivise décédée nous a indiqué qu'un contentieux rendait difficile le règlement de la succession du de cujus.



Aucun accord amiable sur l'indemnité ne pouvant être trouvé rapidement, une fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation qui sera suivie de sa consignation pour prise de possession, s'avère nécessaire.

Aussi, il vous est proposé de :

- prendre acte de l'incapacité à fixer amiablement le montant de l'indemnité d'expropriation et de la nécessité de la faire fixer judiciairement ;
- autoriser Mr le Directeur a solliciter de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation de la parcelle cadastrée section B n°294 et sise à SAINT-MICHEL (64) ;
- plus largement, donner tous pouvoirs 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 d'en délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de l'incapacité à fixer amiablement le montant de l'indemnité d'expropriation et de la nécessité de la faire fixer judiciairement ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur a solliciter de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation de la parcelle cadastrée section B n°294 et sise à SAINT-MICHEL (64) ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs 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.**

* * * *



4.2. Intervention par préemption

4.2.1. CAPB – Commune d'Anglet – Secteur Lazaret : parcelle AP 10

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il s'agissait d'une intervention par préemption s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de la zone d'activité dite de Redon-Lazaret porté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur le territoire de la commune d'ANGLET. Pour rappel, l'EPFL Pays Basque est déjà intervenu dans ce secteur par l'acquisition amiable de la propriété cadastrée section AP n°95, par acte authentique du 21 déc. 2016.

Le bien est situé dans le périmètre Programme d'Action Foncière (PAF) signé entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 27 nov. 2014 (Réf. PAF : « 024-LAZA »).

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64024 18B0504 datée du 16 oct. 2018 reçue en mairie de ANGLET le 17 oct. 2018, Maître Florent LARRERE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clientes propriétaires indivisaires, de vendre leur bien sis 15 rue du Lazaret à ANGLET et cadastrée AP n°10 (cont. cad. : 2.052m²).

Plus précisément, il s'agit d'un ensemble bâti :

- sur terrain propre d'une surface utile d'env. 197m²,
- composé :
 - o d'une maison d'habitation de 110m² habitable selon déclaration ;
 - o d'un local commercial à usage d'ancien bar-restaurant et annexes d'une surface utile de 87m² selon déclaration ;
- non grevé de droits réels et/ou personnels ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 361.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 10.000,00 € TTC à la charge des vendeurs et auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 4.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 06 déc. 2018 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Par courriel du 13 déc. 2018, l'une des 2 propriétaires nous informait accepter la visite.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 17 déc. 2018 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

La visite a été réalisée le 19 déc. 2018 et toujours en application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à partir de cette visite pour prendre sa décision.

Par décision du 21 déc. 2018 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée ;

Par courriel du 26 déc. 2018, le mandataire des propriétaires nous communiquait copie des pièces demandées.



Par arrêté n°2019-02-P du 15 janv. 2019 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 le bien en acceptant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Les courriers de notification au mandataire des propriétaires et à l'acquéreur évincé ont été signés par Mr le Directeur le 16 janv. 2019.

Le même jour, la Communauté d'Agglomération nous demandait de ne pas procéder à l'expédition de ces courriers, à la demande expresse de la commune d'ANGLET.

L'arrêté de préemption n°2019-02-P, bien qu'exécutoire, n'a donc produit aucun effet, mettant un terme à la procédure de préemption engagée à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

M. HIRIGOYEN demande quel est le projet sur ce secteur.

M. FAUT lui répond que c'est un projet de requalification de la zone du Lazaret-Redon.

M. BUSSIRON trouve anormal que la commune demande le retrait alors que c'est une zone d'intérêt communautaire.

M. PORTIER explique que la mise en place des CAF devrait éviter ce type de blocage.

M. HIRIGOYEN ajoute qu'il faut que l'étude faite sur le secteur soit validée par la commune et par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour éviter les retours en arrière comme sur ce dossier.

M. MANDAGARAN s'indigne que certaines communes, comme Anglet le cas-présent, ne respectent pas le bien-fondé de l'EPFL Pays Basque.

M. LAFLAQUIERE explique que ce secteur du Lazaret-Redon est une zone en déshérence et qu'il n'y avait jamais eu de discussion en commune.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de la délégation du droit de préemption par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pris le 21 déc. 2018 au profit de l'EPFL Pays Basque ;**
- **prendre acte de la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en l'absence d'accord express de la commune d'Anglet sur l'intervention de l'EPFL Pays Basque, de ne pas exercer le droit de préemption sur la DIA notifiée.**

* * * *



4.2.2. Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT – Secteur Sainte-Eulalie : parcelles A 186p, A 187p, A 188p, A 189p et A 190p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 09 nov. 2018, vous avez décidé de :

- 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.

Il vous est rappelé que 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 ».

Le délai de 2 mois susmentionné étant échu et aucune réponse ne nous ayant été notifiée, il y a lieu de constater la renonciation à la vente.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la Ville de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT et de notre délibération n°8 du 13 juil. 2018, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition :
 - o par voie amiable ;
 - o ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée ;
 - o ou d'expropriation.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT et de notre délibération n°8 du 13 juil. 2018, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition :**
 - **par voie amiable ;**
 - **ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée ;**
 - **ou d'expropriation.**

* * * *



4.2.3. Commune de BOUCAU – Secteur La Lèbe : parcelles AY 30 et AY 33 – requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°25 du Conseil d'Administration du 28 sept. 2018, et suite à la préemption exercée par arrêté n°2018-08-P du 23 juil. 2018, vous avez décidé :

- de prendre acte de cette renonciation de vendre par le propriétaire ;
- d'autoriser les services, conformément à la demande de la Ville de BOUCAU, à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée ;
- de prendre acte du recours gracieux émis par la société URBANLAW AVOCATS agissant à la demande et pour le compte de la société [REDACTED] ;
- d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice, à solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Par courrier LRAR du 10 oct. 2018, Mr le Directeur informait le cabinet d'avocats URBANLAW AVOCATS, représentant de la société [REDACTED] que « à la relecture de notre dossier et après avoir analysé attentivement chacun de vos arguments, je vous informe ne pas retirer ma décision, aucun de ces arguments ne permettant de remettre en cause la légalité de celle-ci ».

Ce rejet du recours gracieux a été reçu par ledit cabinet d'avocats le 15 oct. 2018, portant le délai de requête au fond par devant le Tribunal administratif de PAU au 15 déc. 2018 au plus tard.

Nous vous informons que par requête n°1802826 du 14 déc. 2018, la société [REDACTED] en sa qualité d'acquéreur évincé, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- l'annulation de la décision de préemption du Directeur général de l'EPFL Pays Basque en date du 23 juil. 2018 ;
- la condamnation de l'EPFL Pays Basque de verser aux requérants la somme de 2.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Cette requête nous a été communiquée par le Tribunal Administratif le 02 janv. 2019 et reçue par nous le 03 janvier 2019.

Cette procédure est en cours.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°1802826 en annulation et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque et notamment décider d'une éventuelle représentation à la procédure (avocat) ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de la requête n°1802826 en annulation et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque et notamment décider d'une éventuelle représentation à la procédure (avocat) ;**
- **demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *



4.2.4. CAPB – Commune de MOUGUERRE – Grand Echangeur Adour / ZAD du Pourtou : parcelles AB 242 et AB 245

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 09 nov. 2018, vous avez décidé 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.
- de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

Il vous est rappelé que 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 ».

Le délai de 2 mois susmentionné étant échu et aucune réponse ne nous ayant été notifiée, il y a lieu de constater la renonciation à la vente.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



4.2.5. CAPB – Commune de MOUGUERRE – Grand Echangeur Adour / ZAD du Pourtou :
parcelle AB 107

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du Conseil d'Administration du 09 nov. 2018, vous avez décidé 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.
- de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

Il vous est rappelé que 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 ».

Le délai de 2 mois susmentionné étant échu et aucune réponse ne nous ayant été notifiée, il y a lieu de constater la renonciation à la vente.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



4.2.6. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 14 : parcelle BX 78 (lots 1 et 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 20 nov. 2018 reçue en mairie de BAYONNE le 29 nov. 2018 (IA 64 102 18 B5325), Maître Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre des biens lui appartenant dans la copropriété dite du 13 rue Port de Castets à BAYONNE (lots 1 et 2) et cadastrée BX n°78 (cont. cad. : 32m²).

Plus précisément, il s'agit de locaux :

- constituant les lots n°1 (et les 165/1.000èmes des parties communes) et n°2 (et les 165/1.000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, bâti sur terrain propre,
 - o le lot n°1, situé RDC, étant à usage de local mixte et commercial,
 - o le lot n°2, situé au R+1, étant à usage de logement,
- occupés par bail commercial,
- non grevés de droits réels et /ou personnels.

Le prix mentionné dans la DIA est de 58.000,00 € (Cinquante Huit Mille Euros).

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 04 janv. 2019 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 04 janv. 2019 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courriers électroniques du 31 janv. 2019 et du 04 fév. 2019, le notaire de la propriétaire nous transmettait l'ensemble des pièces demandées.

Par courrier du 14 janv. 2019 reçu le 15 janv. 2019, la propriétaire nous informait accepter la visite.

Cette visite a été réalisée le 28 janv. 2019 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.

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 le bien pour le compte de la commune de BAYONNE ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain conseil d'administration.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 102 18 B 5325 déposée par Me MARX-LARRAZABAL en mairie de BAYONNE ;
- de prendre acte que Mr le Directeur interviendra par arrêté selon les dispositions articles L. 213-1 et s. et R. 213-1 et s. du Code de l'Urbanisme ;



- 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. MAILLEY informe de l'organisation d'un renforcement de l'immeuble voisin (11 rue Port de Castets) suite à l'affaissement d'une partie du bâtiment.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 102 18 B 5325 déposée par Me MARX-LARRAZABAL en mairie de BAYONNE ;**
- **de prendre acte que Mr le Directeur interviendra par arrêté selon les dispositions articles L. 213-1 et s. et R. 213-1 et s. du Code de l'Urbanisme ;**
- **plus largement, de 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.**
- **de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.**

* * * *



4.2.7. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 : parcelle BZ 19 (lots 8 et 12)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 28 sept. 2018, et suite à la préemption exercée par arrêté n°2018-06-P du 02 juil. 2018, vous avez décidé :

- prendre acte de la demande de fixation judiciaire du prix notifiée par LRAR de Me RIBETON-avocat ;
- prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur ;
- autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- 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.

Vous aviez également été informés que par courrier LRAR du 27 août 2018, nous :

- sollicitons de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation du prix en adressant notre mémoire au secrétariat de son greffe ;
- adressions copie de ce mémoire à Me RIBETON – avocat.

Depuis, Me RIBETON (avocat) nous adressait, par LRAR du 20 sept. 2018 son mémoire en réponse. Nous y répondions par un mémoire complémentaire notifié par LRAR du 15 oct. 2018 :

- au secrétariat de Mme le Juge de l'Expropriation ;
- à Me RIBETON (avocat).

Aucune nouvelle écriture n'ayant été produite par les parties, Mme le Juge de l'Expropriation a fixé, par ordonnance n°18/20 du 14 déc. 2018 :

- le transport sur les lieux ;
- l'audience des parties ;

le vend. 08 fév. 2019 à 14h30 à BAYONNE.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du transport sur les lieux et de l'audience en fixation judiciaire du prix fixées aux date et heure susmentionnées ;
- 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 ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté à la vue du jugement qui sera rendu par Mme le Juge de l'Expropriation.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE DE :

- **prendre acte du transport sur les lieux et de l'audience en fixation judiciaire du prix fixées aux date et heure susmentionnées ;**
- **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 ;**
- **demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté à la vue du jugement qui sera rendu par Mme le Juge de l'Expropriation.**

* * * *



4.2.8. CAPB – Commune de BAYONNE – Rive Gauche Adour : parcelles BM 238, BM 239, BM 240 et BM 241 – fixation judiciaire du prix, cassation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et par délibération n°05 du 14 déc. 2018, vous décidez :

- 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 :
 - 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.

Nous vous informons qu'à la vue d'une note de nos services et d'un projet de mémoire établi par la SCP THOUIN-PALAT & BOUCARD (avocats), Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a décidé de solliciter la censure, par la Cour de Cassation, de l'arrêt n°18/00868 du 28 nov. 2018 rendu par la Cour d'Appel de BORDEAUX qui :

- fixait 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 [REDACTED] ;
- condamnait l'EPFL Pays Basque à payer à [REDACTED] la somme de 2.500,00 € pour frais irrépétibles,
- laissait les dépens à la charge de l'EPFL Pays Basque.

Le pourvoi n°Y1911321 a été déposé à la Cour de Cassation, à cet effet, le 28 janv. 2019.

Nous reviendrons régulièrement vers vous pour vous tenir informés de suites données à cette procédure.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de ces informations.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE DE :

- **prendre acte du refus du prix fixé sur renvoi par la Cour d'Appel de Bordeaux dans son arrêt n°18/00868 du 28 nov. 2018 ;**
- **prendre acte de ce pourvoi n°Y1911321 déposé à la Cour de Cassation le 28 janvier 2019 ;**
- **autoriser M. le Directeur à ester en justice ;**
- **autoriser M. le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **plus largement, donner pouvoir à M. 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.**

* * * *



4.2.9. CAPB – Commune de BIDART – Trois Couronnes : parcelle AP 264 – transport sur les lieux et audience

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°23 du Conseil d'Administration du 28 sept. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-12-P ;
- autorisait 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, 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.
- demandait à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.

Par courrier RAR du 22 octobre 2018, Me BOUET (avocat à BORDEAUX-64) nous informait que ses clients 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.

Par courrier LRAR du 29 octobre 2018, nous :

- sollicitons de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation du prix en adressant notre mémoire au secrétariat de son greffe ;
- adressons copie de ce mémoire à Me BOUET – avocat.

Par arrêté n°2018-04-C du 13 novembre 2018, Mr le Directeur procédait à la consignation de la somme de 105.000,00 € équivalant à 15% de l'avis des Domaines.

Le transport sur les lieux et l'audience ont été fixé par Ordonnance de Mme le Juge de l'Expropriation le 08 février 2019 à BIDART.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du transport sur les lieux et de l'audience en fixation judiciaire du prix devant se tenir ce jour ;
- 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 à l'issue de la notification du jugement qui sera rendu par Mme Le Juge de l'expropriation.

M. PORTIER commente le rapport.

M. BERARD explique que c'est une faute de vision de la commune qui ne s'est pas intéressée au sujet jusqu'à ce que la DIA arrive en mairie.

Il s'inquiète de laisser partir cette villa car sur le même secteur il y a trois autres maisons et si le marchand de bien s'est intéressé à l'achat d'une, il essaiera très certainement de faire de même avec les autres.

M. MANDAGARAN demande si les villas voisines sont habitées.



M. BERARD lui répond qu'elles sont habitées mais deux sur trois en tant que résidence secondaire. Il explique qu'il est important de faire attention aux dérives immobilières car sinon on ne laissera aucun patrimoine accessible aux générations futures.

M. LAFLAQUIERE prône la vigilance quant à la spéculation sur ce type de bien.

M. BUSSIRON demande qui porte ce projet.

M. BERARD lui répond que c'est la Communauté d'Agglomération Pays Basque mais que c'est un projet collectif entre la CAPB et la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE DE :

- **prendre acte du transport sur les lieux et de l'audience en fixation judiciaire du prix devant se tenir ce jour ;**
- **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 à l'issue de la notification du jugement qui sera rendu par Mme Le Juge de l'expropriation.**

* * * *



4.2.10. CAPB – Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE : parcelles D 3366, D 3668, D 3371 et D 3373

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 14 décembre 2018 reçue en mairie de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE le 18 décembre 2018 (IA 64 495 18 00135), Maître Sébastien YARZABAL (Notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, [REDACTED], de vendre les parcelles sise au lieu-dit Larraldia à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et cadastrées D n°3366, 3368, 3371, 3373 (cont. cad. : 2.208 m²).

Plus précisément, il s'agit pour partie d'une parcelle de terrain à bâtir classée en zone UC du PLU pour une contenance d'environ 1.290 m², et pour partie d'une parcelle de terre non à bâtir classée en zone A du PLU pour une contenance d'environ 918 m², non grevée de droits réels ou personnels et non occupée.

Ces parcelles sont situées dans une zone d'extension urbaine potentielle devant permettre la réalisation de programmes de logements destinés à accueillir la population nouvelle.

La commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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 31 janvier 2019, 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 visite de ce bien a été adressée par LRAR du 04 février 2019 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie du bail d'habitation...) a été adressée par LRAR du 04 février 2019 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courriel reçu le 08 février 2019, le mandataire des propriétaires nous informait que ses clients acceptaient la visite.

Par courriel reçu le 04 février 2019, le mandataire des propriétaires nous communiquait copie des pièces demandées.

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°064 495 18 00135 déposée par Me YARZABAL en mairie de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE;
- 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. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 495 18 00135 déposée par Me YARZABAL en mairie de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE;**
- **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, de 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.**
- **de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.**

* * * *



5. Décisions d'acquisition

5.1. Commune de CIBOURE – ZAD de l'ENCAN ilot 3 : parcelle AL 319 (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 la propriétaire du lot n°01 de la copropriété du 20 rue F. Turnaco, située dans l'ilot 3 de la ZAD.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 25 janv. 2019 et enregistrée en date du 05 fév. 2019 (Réf. : 2019 A 00455).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
20 rue F. Turnaco	Sol	AL 319	254	175.000,00 €

Lot 01 : au RDC, un appartement composé de couloir, cuisine, WC, trois chambres, et les 25/100^{ème} des parties communes générales dudit l'immeuble et des charges de copropriété y attachées.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Il s'agit d'un logement de type T3, traversant, composé de couloir, cuisine aménagée, SDB comprenant le WC et un bidet, salon/salle à manger, deux chambres et cellier. Cet appartement est situé au RDC droit de la copropriété dite Cité Elissalt – Bâtiment A. L'ensemble est en bon état et constitue la résidence secondaire de la venderesse.

Ce prix comprend tous les meubles meublants de l'appartement. Au regard de leur ancienneté, aucune valeur en sera affectée au mobilier. Aucun inventaire ne sera dressé entre les parties, la venderesse s'engageant à laisser en place, les meubles meublants tels qu'ils ont été vus par l'EPFL Pays Basque lors de la visite de l'appartement.

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 de l'acquisition du dernier lot de cette copropriété, l'acte notarié emportera également extinction du régime de copropriété applicable à cet immeuble par :

- l'annulation de l'état descriptif de division ;
- la suppression du règlement de copropriété.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-ilot 3 », 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.

Conformément à l'article 4.1 de notre règlement d'intervention, la date de démarrage des portages du lot objet des présentes sera celle de la signature de l'acte authentique d'acquisition du premier lot acquis dans la copropriété (à savoir le 27 mars 2017). Son portage, sera établi sur la durée restante de portage des premiers lots acquis ; les modalités financières seront adaptées par voie d'avenant à la convention signée le 01 mars 2018.

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

* * * *



5.2. Commune de CIBOURE – ZAD de l'ENCAN ilot 7 : parcelle AM 334 et AM 510 (lot 38)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire du lot n°31 de la copropriété dite de Marinela Extension, sise 16 av. Delaunay à CIBOURE et incluse, dans l'ilot 7 de la ZAD.

Pour rappel, nous étions déjà intervenus sur ce bien par exercice du droit de préemption ZAD (que nous avait délégué la commune) en révision de prix (Cf. délib. n°17 du 08/04/2016). La propriétaire avait alors décider de retirer son bien de la vente, mettant un terme à la procédure de préemption.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 déc. 2018 et enregistrée le 07 janv. 2019 (Réf. 2019 A 00037).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
16 av. Delaunay	Sol	AM 334 et 510	1.870	20.000,00 €

Lot n°31 : un garage particulier portant le numéro trente-et-un (31), et les 1/53^{ème} des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes.

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

Il s'agit d'un local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

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

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

Les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-ilot 3 », 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.



Conformément à l'article 4.1 de notre règlement d'intervention, la date de démarrage des portages du lot objet des présentes sera celle de la signature de l'acte authentique d'acquisition du premier lot acquis dans la copropriété (à savoir le 14 déc. 2016). Son portage, sera établi sur la durée restante de portage des premiers lots acquis ; les modalités financières seront adaptées par voie d'avenant à la convention signée le 16 nov. 2017.

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

* * * *



5.3. Commune de CIBOURE – ZAD de l'ENCAN ilot 3 : parcelles AL 92 et AL 474 (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 la Communauté d'Agglomération Pays Basque (réf. : « 189-Encan »).

Parmi ces immeubles, figure la copropriété dite de la Villa des Pêcheurs, sise au 31 rue Bourousse et cadastrée section AL n°92 et 474, et dans laquelle nous sommes intervenus à plusieurs reprises et notamment :

- 2 fois par préemption en révision de prix dans le cadre de la vente d'une place de stationnement non close et non couverte (lot 1) ;
- pour l'acquisition d'un appartement et de ses annexes (lots 5, 6 et 11).

Concernant le lot 1 et par délibération n°19 du 28 sept. 2018, vous décidiez :

- de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-07-P du 18 juil. 2018 ;
- de prendre acte du silence du propriétaire équivalant à une renonciation d'aliéner ;
- de ne pas inscrire ce dossier dans notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la commune de CIBOURE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

Finalement, le propriétaire nous a informés décider de nous céder son bien amiablement aux prix et conditions notifiées dans la préemption de juil. 2018.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 22 janv. 2019 et enregistrée en date du 30 janv. 2019 (Réf. : 6404P03 2019 A 00359).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX global
31 rue Bourousse	Sol	AL 92 et 474	437	8.150,00 €

Lot 01 : au RDC, à l'extérieur, un emplacement de stationnement non couvert et non clos, les 7/1.000^{ème} de sol indivis et des parties communes générales dudit ;

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble existe(nt) avec toutes ses(leurs) dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Le bien est vendu libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

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

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

Les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

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

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

Conformément à l'article 4.1 de notre règlement d'intervention, la date de démarrage des portages du lot objet des présentes sera celle de la signature de l'acte authentique d'acquisition des premiers lots acquis dans la copropriété (à savoir le 29 nov. 2018). Son portage, sera établi sur la durée restante de portage des premiers lots acquis ; les modalités financières seront adaptées par voie d'avenant à la convention de portage qui reste à signer.

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

* * * *



5.4. Commune d'ITXASSOU – Lieu-dit Erroby : parcelle E 436

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 14 déc. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.
- de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

Pour suivre, une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 17 déc. 2018 aux propriétaires indivisaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier RAR du 27 déc. 2018, reçu le 03 janv. 2019, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées.

Par arrêté n°2019-01-P du 14 janv. 2019 reçu 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 validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 340.000,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2018 - 64279 V 1182 du 20 déc. 2018,
- aux motifs que l'acquisition du bien objet de la DIA :
 - o de par sa situation aux abords immédiats de la RD 249,
 - o de par sa localisation en secteur urbanisé ;
 - o de par sa destination (ER Rd) ;est nécessaire et utile à la mise en œuvre du projet communal de diversification de l'offre d'habitat sur son territoire en assurant une plus grande mixité sociale et en privilégiant la réalisation de logements en maîtrise d'ouvrage directe de bailleurs sociaux

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 15 janv. 2019 tant :

- au notaire des vendeurs (Maître Yon ALONSO, notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ - 64),
- aux 6 propriétaires indivisaires.

Il est ici précisé que l'identité de l'acquéreur n'étant pas mentionnée dans la DIA, l'arrêté de préemption n'a été pas été notifié, et n'avait pas à l'être, à l'acquéreur initial.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, Mr le Directeur procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.



Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Prémption Urbain pris par le Directeur en date du 14 janv. 2019.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de ITXASSOU, 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 commune de ITXASSOU, sera réalisé dans le cadre d'une Convention d'Action Foncière (CAF) qui reste à signer :

- avec différé de paiement en entrée (Cf. art. 4.3.2.1. du Règlement d'Intervention) ;
- au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le stock porté restant dû.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de prémption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2019-01-P du 14 janv. 2019 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de prémption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de prémption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de la décision de prémption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2019-01-P du 14 janv. 2019 ;**
- **décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - o **en cas de non recours contre la décision de prémption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours contre la décision de prémption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **donner mandat 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.**

* * * *



5.5. Commune de BANCA – Maison Bihotzgorrinea : parcelles C 284, C 724, C 968, C 970, C 1008, C 1010, C 1018 et A 355

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 13 juillet 2018, nous acceptons la demande formulée par la commune de BANCA de négocier et acquérir, amiablement, un bien bâti situé Lieuxdits « Ambuloco malda » et « Bacacarrica » le long de la route départementale, à usage d'habitation.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande par son intention de proposer une offre de logement en résidence principale 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 Il s'agit d'une maison d'habitation (parcelles C 284, C 1008, C 1010 et C 1018) composée de :

- Au sous-sol un grand garage accessible uniquement depuis l'extérieur,
- Au rez-de-chaussée : entrée donnant sur un séjour, cuisine ouverte sur séjour, une chambre et un WC.
- Au 1er étage : trois chambres, un WC, une salle de bain.
- Au 2e étage : des combles aménagés à usage de remise et chambre.
- Le mobilier.

A l'extérieur, un terrain en nature de jardin (C 1008, C 1010 C 1018).

Diverses parcelles de terre, bois et forêts, la plupart non rattachées à la maison et au relief très accidenté (parcelles A 355, C 968 et C 970, et C 724).

L'ensemble est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED] demeurant dans le dit bien (maison Bihotzgorrinea – parcelle C 284, C 1008, C1010, C1018) en vertu d'un contrat de location en meublé en date du 28 août 2017 moyennant un loyer mensuel de 700 €, en ce compris 192 versé directement par la CAF. Montant de la caution : 700 €.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 décembre 2018 et enregistrée en date du 26 décembre 2018, dossier 2018 000061067, références 2018 A 03357.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Surface vendue (m²)	PRIX GLOBAL
BACACARRICA	Maison	C	284	326	102.550,00 €
BACACARRICA	Sol	C	724	213	
BACACARRICA	Bois et forêts	C	968	2030	
BACACARRICA	Sol	C	970	1352	
BACACARRICA	Sol	C	1008	76	
BACACARRICA	Sol	C	1010	98	
BACACARRICA	Sol	C	1018	135	
AMBULOLO MALDA	Sol	A	355	2921	



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

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

A titre de condition particulière, il a été convenu entre les parties, que l'EPFL Pays Basque acquerra le mobilier ci-après pour le prix global et forfaitaire de **7.450,00 € TTC** (Sept Mille Quatre Cent Cinquante Euros Toutes Taxes Comprises). Cette somme sera versée au propriétaire par la comptabilité du Notaire dès signature de l'acte authentique.

Liste de mobilier :

Salle à manger : table à manger, 8 chaises, vaisselier, Meuble basque, Table de salon, Canapé (Ensemble 1.500,00 €)

Chambres : literie, meuble dressings (Ensemble 2.400,00 €)

Cuisine : lave-vaisselle, frigo, Bar meubles hauts et bas, machine à laver, four, vaisselle complète (Ensemble : 1.250,00 €)

Divers : meuble couloir du haut, poêle a bois, meubles grenier, cuisine équipée bar et matériel jardinage, bèches, tondeuse, rotofil (Ensemble : 2.300,00 €)

TOTAL : 7.450,00 €

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

Le vendeur déclare :

- Ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le bien vendu est un immeuble non bâti ;

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de BANCA 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 BANCA, sera réalisé :

Ce portage, suite à la décision de la Commune de BANCA, sera réalisé dans le cadre d'une convention d'action foncière (C.A.F.) qui reste à signer :

- Avec différé de paiement en entrée (cf. art 4.3.2.1. du règlement d'intervention)
- Au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le stock porté 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 BANCA, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **avec différé de paiement en entrée (cf. art 4.3.2.1. du règlement d'intervention) ;**
 - **au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le stock porté restant dû.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6. Décision de rétrocession

6.1. Commune d'USTARITZ – Opération Matzikoenea : fronton d'Arrauntz

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 12/09/2012 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un tènement bâti sis sur la Commune d'USTARITZ, référencés au cadastre section BK n° 62 et 63 d'une contenance cadastrale totale de 1.390 m².

La commune d'Ustaritz a créé une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par délibération du 28 mai 2009, ayant pour objet la constitution d'un espace public fédérateur et la mise en valeur du fronton, le développement d'un habitat collectif et/ou semi-collectif de type centre-bourg, la création d'un pôle d'animation commerciale et la mise en place d'une nouvelle structure viaire de desserte raccordée à la RD 932.

Cette opération de ZAC a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2012109-0018 du 18 avril 2012.

Il était convenu que le portage serait réalisé sur une période de 6 ans avec remboursement par annuités, au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le capital restant dû.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 07 déc. 2012 par devant Maître SALHA (notaire à Saint-Jean-de-Luz-64), au vu de l'évaluation n°2012-547 V 0937 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 62.160,00 € (soixante-deux mille cent soixante euros) indemnités de emploi comprises, frais de notaire en sus.

Malgré l'annulation de la ZAC par la commune, l'objectif affiché par cette dernière pour ce secteur renommé « Cœur de quartier d'Arrauntz », est de mettre en œuvre un programme maîtrisé à la fois en termes de coûts, de formes urbaines, de mixité, et ce en pleine cohérence avec sa stratégie de développement. La commune, par cet aménagement, souhaite renforcer le cœur du quartier Arrauntz en facilitant l'installation, de logements, de commerces et de services de proximité.

La commune a fait appel aux cabinets Joseph ANDUEZA paysagiste et Bernard LESBATS urbaniste pour que les axes d'aménagement de ce secteur élargi au fronton et aux parcelles privées urbanisables à proximité soient définis.

Le portage étant arrivé à son terme, il convient de rétrocéder les parcelles dites du Fronton à la commune d'Ustaritz.

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)
USTARITZ	Rte du Fronton	Sol	BK n° 62	455	55.600,00 €
USTARITZ	Rte du Fronton	Sol	BK n° 63	935	
Total				1.390	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué de TB de plus de 5 ans, la vente des parcelles susmentionnées est exonérée.



Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 63.958,94 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 55.600,00 €
- Remboursement des indemnités de emploi versées par l'EPFL : 6.560,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 1.798,94 €
- **Montant total de la rétrocession : 63.958,94 €.**

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

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Mme GALLOIS complète la présentation.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **De rétrocéder, à la commune d'USTARITZ, 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.**

* * * *

7. Retrait de dossiers

7.1. Dossiers sans suite

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Nous avons listé les opérations issues des PPI précédents n'ayant pas donné lieu à une suite opérationnelle et vous proposons de les enlever du plan de charge de l'EPFL Pays Basque. Toute nouvelle sollicitation qui intégrerait tout ou partie des périmètres concernés par les opérations ci-dessous devra faire l'objet d'une nouvelle sollicitation.

- ANGLET – RD 810
- ANGLET – TCSP
- ANGLET – Tichina
- ANGLET – Labordotte
- BAYONNE – Pinède
- BAYONNE – Saint-Frédéric
- BIDART – Les écoles
- AINHOA – Batchsemborda
- ARBONNE – Bourg
- ARBONNE – Entrée du Bourg
- ARBONNE – La Place Nord
- ASCAIN – Argibelia
- ASCAIN – Ansolua
- HENDAYE – Centre Ouristy
- HENDAYE – Moulexport
- HENDAYE – Quai de la Floride
- HENDAYE – ZAD Joncaux
- SAINT-JEAN-DE-LUZ – Lahanchipia
- ARCANGUES – Larrebidea
- ARCANGUES – Bourg
- ARCANGUES – Le Chapelet
- JATXOU – Baratchartia
- USTARITZ – Hérauritz
- USTARITZ – ZAC de Matzikoenea
- AINHICE-MONGELOS – ZAE Bethetea
- LES ALDODES – ZAE des Aldudes
- BUNUS – Intxauseta
- LAHONCE – ZAE Gare
- BAYONNE – Technocité
- SAINT-JEAN-LE-VIEUX – Herri Bazterra
- MASPARRAUTE – Centre Bourg
- URCUIT – Le Port

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de cette décision.**

* * * *



8. Questions diverses

8.1. Signature du Bail à Réhabilitation : Commune de BAYONNE - 4 rue Maubec

Le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

Les acquisitions ont été réalisées :

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

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

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

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

Ce dossier, a été présenté au Conseil d'Administration réuni en date du 13 juillet 2018, par délibération n°22, ce dernier a validé le principe de la passation d'un Bail à Réhabilitation avec la société Habitat Sud Atlantic et autorisé la modification de la durée de portage sur 20 ans avec un remboursement par annuités constantes. La modification intervenant lors de la signature de l'avenant n°3 à la convention de portage foncier suite à l'acquisition du lot n°2.

Eléments complémentaires :

- La durée du Bail à Réhabilitation est aujourd'hui fixée à 61 années (soixante et une années) entières et consécutives ;
- La redevance annuelle est fixée à 40,00€, le montant de la redevance susmentionnée a été fixé au vu de l'estimation dûment établie par le service des Domaines, en date du 01/11/2018 réf n° 2018-64102L1049.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018 - 64259 V 00844 dûment établie par le service des Domaines.



Il convient donc de :

- Autoriser M. le Directeur à signer le Bail à Réhabilitation pour une durée de 61 années avec une redevance fixée à 40,00 €/an.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à signer le Bail à Réhabilitation pour une durée de 61 ans avec une redevance fixée à 40,00 €/an.**
-

* * * *



8.2. Engagement d'une étude préalable « diagnostic amiante » : Commune de HELETTE – Opération Aguerria/Ageraldi

M. le Président rappelle que les travaux de préfiguration du PPI 2019-2023 ont mis en évidence la nécessité de disposer, selon les contextes d'intervention, d'éléments de connaissances techniques précis concernant la structure et l'état des biens sur lesquels l'EPFL est sollicité. Ces éléments de connaissance peuvent répondre à plusieurs attentes :

- Formaliser des éléments techniques permettant d'optimiser les conditions de négociation,
- Anticiper et construire la stratégie de gestion du patrimoine,
- Mesurer l'intérêt à agir pour la collectivité et/ou évaluer les conditions de faisabilité de l'opération envisagée.

Le règlement d'intervention voté ce jour prévoit désormais un fonds dédié aux études. A ce titre, une étude de « diagnostic amiante avant travaux » va être engagée sur l'opération « Aguerria/Ageraldi » (*sous réserve de l'accord des propriétaires*) dont la demande d'intervention a été validée par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2016.

* * * *

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,

LA SEANCE EST LEVEE A 12H00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 15 MARS 2019

