

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 MARS 2019

L'an deux mille dix neuf

Et le quinze mars 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 Garazi Baigorri à Saint-Jean-le-Vieux (64) sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

- Titulaires : MME PEYROUTAS et MM. HIRIGOYEN, BERARD, GONZALEZ, DONAPETRY, BUSSIRON, PONS, ARRABIT, IDIART A., LARRAMENDY, ITHURRALDE, IRIART, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, CACHENAUT.

Excusés :

- Titulaires : MMES GOROSTIDI-DUBARBIER, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE, et MM. ARCOUET, LAFITTE, POULOU, ETCHEBEST.
- Suppléants : MME PARGADE et M. GASTAMBIDE.

Absents ayant donné procuration :

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.
M. POULOU a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

Présents non votants :

M. ESNAULT - Département des Pyrénées-Atlantiques,
M. SAINT-JEAN - SAFER Aquitaine-Atlantique,
M. PENACQ - SAFER Aquitaine-Atlantique,
M. PORTIER - Directeur 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.

M. IDIART a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 08 février 2019

Le Procès-Verbal du 08 février 2019 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. PPI 2019-2023 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Comme demandé par les administrateurs et préalablement à toute analyse d'une sollicitation d'intervention, il vous est présenté la synthèse des engagements d'acquisition validées par le Conseil d'Administration afin d'analyser le rythme de consommation du PPI 2019-2023, par thématique d'action.

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **3 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Prémption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'adjudication ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **645.700,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	645 700,00 €	100%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE		0%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES		0%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	645 700,00 €	

M. HIRIGOYEN commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre note des informations présentées.**

* * * *

3. Etat des procédures

3.1. Intervention par préemption

3.1.1. 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 13 rue Port de Castets, situé dans le périmètre de l'ilot 14.

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 20 nov. 2018 reçue en mairie de BAYONNE le 29 nov. 2018, Maître Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre un local commercial et sa réserve, d'une surface utile déclarée de 37,76 m², occupés par bail commercial, constituant les lots n°1 et 2 (et les 330/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, sur terrain propre, situé 13 rue Port de Castets à BAYONNE, cadastré section BX numéro 78, d'une emprise cadastrale de 32 m².

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

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

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

Par courriel reçu le 14 janv. 2019, la propriétaire nous informait accepter la visite.

La visite a été réalisée le 29 janv. 2019 contradictoirement et en présence du locataire-gérant, un agent de la Ville de BAYONNE et un représentant de l'EPFL Pays Basque

Par courriel du 31 janv. 2019, Me Michel JUNQUA-LAMARQUE (notaire de la propriétaire) nous transmettait des pièces complémentaires en précisant qu'aucun compromis n'avait été préalablement signé entre les parties.

Par arrêté n°2019-05-P du 25 fév. 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 par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant, au vu de l'évaluation des Domaines n°2019 – 64102 V 0019 du 11 fév. 2019, le prix de 47.500,00 €.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR le 26 fév. 2019 tant :

- aux acquéreurs mentionnés dans la DIA ;
- au notaire chargé de la vente.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-05-P ;
- autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-05-P ;**
- **autoriser le Directeur, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**
- **demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté si le vendeur acceptait le prix proposé dans l'arrêté de préemption.**

* * * *



3.1.2. CAPB – Commune de BAYONNE – Secteur Deyris : parcelles AI 45, 46, 47, 48

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il s'agit 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 DEYRIS porté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur le territoire de la commune de BAYONNE. Pour rappel, l'EPFL Pays Basque est déjà intervenu dans ce secteur par voie d'acquisitions amiables ou préemption des propriétés :

- AK 17-18, AI 175-178 : acquisition par voie amiable, acte authentique signé le 18 décembre 2013
- AK 29-28-39-588-587-589-590-593-595-599-601 : acquisition par préemption, acte authentique signé le 26 février 2008 (bien depuis rétrocédé à la CAPB)
- AK 834 : acquisition par préemption, acte authentique signé le 23 février 2017.

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 : « 102-DEYN »).

L'objet de la préemption est par conséquent de constituer des réserves foncières pour un projet de développement économique, une partie des parcelles étant situées en zone 2 AUy au PLU de BAYONNE approuvé le 25 mai 2007, soit un secteur d'urbanisation différé à objet économique.

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 102 19 B0012 datée du 14 janvier 2019 reçue en mairie de BAYONNE le 15 janvier 2019, Maître Xavier CLERISSE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente propriétaire, de vendre son bien sis 4 Chemin du Petit Anatole à BAYONNE et cadastrée AI n° 45, 46, 47 et 48 (cont. cad. : 13.017 m²).

il convient de préciser que la parcelle est située :

- Partie en zone 2AUy pour 9.665 m², préemptable,
- Partie en zone Nh pour 3.352 m², cette dernière supportant la construction à usage d'habitation, non préemptable.

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

- sur terrain propre d'une surface utile d'env. 187m²,
- composé d'une maison d'habitation de 145m² habitable selon déclaration ;
- grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 600.000,00 €.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par la CAPB 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, ...) a été adressée par la CAPB 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 décision du 07 mars 2019 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 délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée ;

Par courrier du 01 mars 2019 reçu le 04 mars 2019, le mandataire des propriétaires communiquait à la CAPB copie des pièces demandées.

La visite a été réalisée le 01^{er} mars 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 ; au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la commune de la Communauté d'Agglomération ;
- 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 19B0012 adressée par Me CLERISSE ;
- 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. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER rappelle la procédure de la préemption partielle.

Il précise que faire une proposition de prix sur une partie non préemptable qui aboutit au prix total de la DIA ne vaut pas vente parfaite. Le propriétaire conserve alors sa possibilité de retrait.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 102 19B0012 adressée par Me CLERISSE ;**
- **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.**

* * * *



3.1.3. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Secteur Amotz : parcelles D 3366, 3368, 3371, 3373

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 14 décembre 2018 reçue en mairie de ST-PEE-SUR-NIVELLE le 18 décembre 2018, Maître Sébastien YARZABAL (Notaire à ST-PEE-SUR-NIVELLE - 64) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre un bien non bâti, situé lieu-dit Larraldia, et cadastré sous les numéros 3366, 3368, 3371 et 3373 de la section D (contenance cadastrale 2.208 m²).

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

- Non bâtie sur terrain propre,
- Grevé de servitudes,
- sans occupant.

il convient de préciser que la parcelle est située :

- Partie en zone U pour 1.290 m² environ,
- Partie en zone A pour 918 m² environ cette dernière permettant notamment l'accès au terrain située en zone U.

Le prix mentionné dans la DIA est de 169.500,00 €.

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 délègue à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 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, extrait de l'avant contrat...*) 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 du 06 février 2019, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées.

La visite a été réalisée le 25 février 2019.

Par arrêté n° 2019-/06/P du 26 février 2019 reçus par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 27 février 2019, 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 169.500,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2019-64495V0032 du 22 janvier 2019, le prix proposé se décomposant en :
 - 169.000,00 € pour la partie objet de l'exercice de la préemption (située en zone U),
 - 500,00 € pour la partie non préemptable (située en zone A), objet d'une proposition amiable.
- aux motifs que l'acquisition du bien objet de la DIA est nécessaire et utile à la mise en œuvre du projet communal de d'encadrement et maîtrise di développement urbain et ce dans le cadre du PLU du 25 novembre 2013 en cours de révision et plus précisément du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans lequel les parcelles objet des présentes sont situées dans une zone

d'extension urbaine potentielle devant permettre la réalisation de programmes de logements destinés à accueillir la population nouvelle.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 28 février 2019 tant :

- au notaire mentionné dans la DIA (Maître Sébastien YARZABAL, Notaire à ST PEE SUR NIVELLE - 64),
- aux acquéreurs évincés dans la DIA,

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

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

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

Nous avons reçu, le 28 février 2019, une lettre recommandée d'un des propriétaires demandant une discussion amiable sur l'évaluation de la partie non préemptable, puis un mail du 11 mars 2019 acceptant sans réserve la cession de la partie préemptée uniquement.

A ce jour, nous n'avons reçu aucune autre information de la part des autres indivisaires.

Il vous est précisé le retrait de la partie non préemptable, qui sert d'accès à la partie préemptée, pourrait modifier substantiellement la consistance du bien à acquérir, et donc son prix. Une analyse des conditions d'accès au terrain préemptée par la D 3 est demandée à l'autorité compétente (CD64). En cas de refus par celle-ci d'un accès direct, une nouvelle discussion avec les vendeurs s'avèrera nécessaire pour arrêter les suites à donner (*acquisition de la zone non préemptable, retrait de la préemption, création d'une servitude, renégociation du prix, ...*) en accord avec la commune pour laquelle nous intervenons.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-06-P ;
- prendre acte des dernières informations portées à votre connaissance,
- 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 représenter le dossier lors d'une prochaine séance afin d'arrêter les suites à donner.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER rappelle que ce genre de dossier n'existera plus dans la mise en œuvre du futur PPI, l'intervention se fera à l'échelle du périmètre de projet.

M. ITHURRALDE demande quelles sont les modalités d'extension de la zone urbaine.

S'en suit un débat sur l'accès à la RD3 et sur les conditions de retrait de la préemption s'il s'avère qu'il n'y a pas d'accès.

M. BUSSIRON demande quelle est la position de la commune.

M. DURGUE lui répond que la commune est motivée, un débat sur le PADD a eu lieu et la commune confirme sa volonté d'acquérir.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-06-P ;**
- **de prendre acte des dernières informations portées à sa connaissance,**
- **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 représenté lors d'une prochaine séance afin d'arrêter les suites à donner.**

* * * *



4. Décision(s) d'acquisition(s) / indemnisation(s)

4.1. CAPB – Commune de MOUGUERRE – Grand Echangeur Adour/ ZAD Pourtou : parcelle AB 106

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 28 sept. 2018 et par délibération n°09, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le secteur dit du Grand Echangeur Adour et partiellement inclus dans la ZAD dite de Pourtou instaurée à MOUGUERRE par arrêté préfectoral n°2015-093-0012 du 03 avr. 2015.

Des courriers dits de contacts ont été adressés par voie postale à chacun des propriétaires recensés dans le périmètre de ladite ZAD. Les négociations ont abouti à un accord amiable avec l'un d'entre eux, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27/02/2019 et enregistrée en date du 05/03/2019 (Réf. : 2019 A 00794).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
15 ch. de Bellevue	Sol	AB 106	1.945	350.000,00 €

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

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage de maison individuelle d'habitation, élevée sur la parcelle cadastrée section AB n°106 d'une contenance cadastrale de 1.945m², sis 15 chemin de Bellevue à MOUGUERRE, occupé par les propriétaires (résidence principale) comprenant :

- au RDC : 1 cuisine et arrière cuisine, 1 bureau, 1 salon /salle à manger, 1 salle d'eau, 1 WC ;
- au R+1 : 4 chambres, 1 SDB, 1 WC, 1 buanderie ;
- au R+2 mansardé : 1 chambre, des combles et débarras.

L'ensemble est en état d'usage.

A l'extérieur, grand jardin d'agrément à usage privatif.

La surface habitable a été estimée à 200 m² (sans compter les pièces dont la hauteur est inférieure à 1,80m).

L'ensemble est situé en bordure du cours d'eau dit du Pourtou et est riverain de l'ensemble industriel dit des Etablissements Colomes sur lequel nous sommes déjà intervenus par préemption avec offre de prix.

La propriété est située dans la zone UDi du PLU de la commune de MOUGUERRE, en vigueur.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018 - 64407 V 1073 dûment établie par le service des Domaines en date du 17 déc. 2018.

Les vendeurs n'étant pas assujettis à l'application de la TVA et le bien vendu étant un immeuble bâti depuis plus de 5 années, la vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.



En application du dernier alinéa de l'art. L. 324-1 du Code de l'Urbanisme, la commune de MOUGUERRE, sur le territoire de laquelle l'EPFL Pays Basque procède à l'acquisition, a expressément accepté cette intervention par courrier du 11 mars 2019.

Ce portage, suite à la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



4.2. CAPB – Commune de BIDART – Izarbel 2 : propriété Orriots

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 16 déc. 2016 et par délibération n°12, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre la ZAD dite de Izarbel 2 instaurée à BIDART par délibération du Conseil Communautaire du 15 juin 2016.

Des courriers dits de contacts ont été adressés par voie postale à quelques-uns des propriétaires recensés dans le périmètre de ladite ZAD. Les négociations ont abouti à un accord amiable avec les légataires testamentaires de l'un eux, décédé le 21 janv. 2019, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 04/03/2019 et enregistrée en date du 11/03/2019 (Réf.: 2019 A 00851).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

TERRIER 1 : COMMUNE DE BIDART

DESIGNATION DES PARCELLES					
COMMUNE	Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m ²)
Bidart	BD 0009	CR de Larreburuko Bidea	Bois/Taillis	2AUy	5.890
Bidart	BD 0015	Chemin de Mikelanto	Pré	Uy1ZE	2.669
Bidart	BD 0016	Chemin de Mikelanto	Sol	Uy1ZE	107
Bidart	BI 0001	CR de Larreburuko Bidea	Pré	2AUy	13.922
Bidart	BI 0002	CR de Larreburuko Bidea	Pré	2AUy	6.558
Bidart	BI 0003	Larreburua	Bois/Taillis	N	9.470
Bidart	BI 0004	Larreburua	Bois/Taillis	N	23.564
Bidart	BI 0006	Pemartin	Bois/Taillis	2AUy (3.610m ² env.) + N (5.458m ²)	9.068
Bidart	BI 0007	Chemin de Mikelanto	Sol	2AUy	1
Bidart	BI 0008	Chemin de Mikelanto	Pré	2AUy (2.797m ² env.) + N (605m ²)	3.402
Bidart	BI 0009	Pemartin	Bois/Taillis et Pré	A (24.500m ² env.) + N (20.329m ²)	44.829
Bidart	BI 0010	Pemartin	Pré et jardin	N	1.210
Bidart	BI 0011	Chemin de Mikelanto	Sol	N	1.024
Bidart	BI 0012	Pemartin	Pré	2AUy (47.842m ² env.) + N (1.037m ²)	48.879
Bidart	BI 0013	Pemartin	Pré	2AUy (6.009m ² env.) + N (2.967m ² env.) + A (6.235m ²)	15.211
Bidart	BI 0014	Chemin de Mahaska	Sol	N	1.044
Bidart	BI 0015	Chemin de Mahaska	Bois/Taillis	A	5.508
Bidart	BI 0022	Pemartin	Pré	A	25.151
Bidart	BI 0025	Pemartin	Pré	A	8.955
Bidart	BI 0027	Pemartin	Pré	A	6.553



TERRIER 2 : COMMUNE D'ARBONNE

DESIGNATION DES PARCELLES					
COMMUNE	Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m²)
Arbonne	AA 0017	Preventorium	Pré	N (4.369m ²) + A (450m ²)	4.819

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

Il s'agit d'une ancienne propriété agricole composée de 2 bâtis principaux :

- le premier (le plus à l'Ouest et le plus ancien) est une maison ancienne, d'un volume important, constituant la résidence principale du propriétaire ;
- le second (le plus à l'Est) est une ancienne dépendance.

Ces 2 biens ont été visités.

Le surplus de la propriété est constitué de terrains non à bâtir, pour certains cultivés ou en état de prairie et pour d'autres en état de bois taillis.

L'ensemble, quasi constitué d'un seul tenant, est situé en Sud de la Technopole d'Izarbel. La topographie est relativement peu marquée. La propriété est située sur le versant d'un coteau orienté vers le Sud et les Pyrénées.

L'accord amiable a permis de fixer la valeur de cette propriété à **2.000.000,00 €** (Deux Millions d'Euros).

Pour les besoins de la publicité foncière, le prix serait décomposé comme suit :

TERRIER 1	
Nature	Valeur
Terres UY1ZE (2.776m ²)	25.000,00 €
Terres en 2AUy (86.629m ²)	1.150.000,00 €
Terres en A et en N non bâties(141.897 ²)	197.590,00 €
Bâti 1 : maison Orriots + jardin (3.876m ²)	375.000,00 €
Bâti 2 : Petit Perichon + jardin (2.656m ²)	250.000,00 €
TOTAL TERRIER 1	1.997.590,00 €
<i>NB : l'emprise foncière des terrains d'assiette des 2 bâtis y compris jardins d'agrément (Zone N) est estimée à 6.532m²</i>	
TERRIER 2	
Nature	Valeur
Terres en A et en N (4.819m ²)	2.410,00 €
TOTAL TERRIER 2	2.410,00 €
TOTAL ACQUISITION	2.000.000,00 €

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64125 V 0215 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 mars 2019 (1.787.000,00 €).

Cette valeur est supérieure à celle indiquée dans ledit avis. Si les biens bâtis sont acquis pour une valeur inférieure à celle estimée par les Domaines, les terrains classés en zone 2AUy au PLU actuellement en vigueur sont quant à elle légèrement mieux valorisées (13,27€/m² contre 10,00€/m² pour les Domaines).



Ce dépassement est motivé par :

- la situation privilégiée de ces terrains ;
- leur topographie et leur destination ;
- l'intérêt à agir (acquisition d'un bloc qui sera toujours moins onéreuse que des acquisitions fractionnées) ;
- l'estimation établie par Mme LACARRA (expert foncier près la Cour d'Appel de PAU) en date du 17 sept. 2018.

Les légataires testamentaires étant des personnes physiques et n'étant pas assujettis à l'application de la TVA, la vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

En application du dernier alinéa de l'art. L. 324-1 du Code de l'Urbanisme, les communes de BIDART et de ARBONNE, sur le territoire desquelles l'EPFL Pays Basque procède à l'acquisition, ont expressément accepté cette intervention par courriers respectifs du 12 mars 2019.

Ce portage, suite à la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. FAUT commente le rapport.

M. BERARD présente la technopole d'Izarbel.

M. FAUT rappelle que conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme, nous avons bien reçu l'accord de la commune. Il précise que la délibération comprend également une motivation du prix par rapport à l'avis des Domaines.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



4.3. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 12 : parcelle BY 68 (lot 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

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

- le lot 8 (acte du 09/07/2014)
- les lots 9 et 10 (acte du 23/08/2016)
- le lot 7 (acte du 08/08/2017)
- le lot 1 (acte du 21/12/2017)
- les lots 5 et 6 (acte du 05/04/2018)
- le lot 4 (acte du 27/04/2018)
- le lot 3 (acte du 04/12/2018)

Il est rappelé que les acquisitions des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du centre ancien de la ville de BAYONNE ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral n°18-33 du 21 août 2018 au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (en abrégé EPFL Pays Basque).

Aux termes de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 datée du 26 oct. 2018, Mme le Juge de l'Expropriation du département des Pyrénées-Atlantiques a ordonné le transfert de propriété au bénéfice de l'EPFL Pays Basque, entre autres, de l'immeuble ci-après désigné et appartenant à la société S.G. CHABRAN :

DESIGNATION						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	20 rue Victor Hugo	Sol	BY	68	PSMV	98
TOTAL						98

Lot 02 : au RDC un local à usage commercial, d'une superficie utile de 29,00 m², et les 60/1000 des parties communes générales dudit immeuble et des charges de copropriété.

Cette ordonnance est en cours de publication.

Il s'agit de caves inutilisées depuis de très nombreuses années, hors d'état d'usage, situées dans la partie arrière de l'immeuble (partie à cureter). L'ensemble est libre d'occupation, location et/ou mise à disposition.



Le Président de la société [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] à CIBOURE (64500) déclare par le traité d'adhésion à ordonnance signé le 27/02/2019 et enregistré en date du 05/03/2019 (Réf. 2019 A 00795) :

- 1/- **adhérer** purement et simplement aux dispositions de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 du 26 oct. 2018 et qui lui a été notifiée par LRAR du 14 nov. 2018 ;
- 2/- **renoncer** formellement à tout recours en Cassation contre ladite ordonnance qu'il considère donc comme définitive ;
- 3/- **accepter** à titre d'indemnité d'expropriation, l'offre d'un montant de 16.925,00 € (*Seize Mille Neuf Cent Vingt Cinq Euros*) selon le décompte suivant :

Indemnité principale	14.500,00	Euros
Indemnité de emploi (<i>art. R. 322-5 du C.Exp</i>)	2.425,00	Euros
TOTAL	16.925,00	Euros

- 4/- **renoncer** à réclamer toute autre indemnité pour toute cause de dépréciation ou tout dommage résultant du fait de l'expropriation, se charger et régler personnellement toutes indemnités à payer à toute personne pouvant réclamer des droits ou actions quelconques sur l'immeuble, sauf en ce qui concerne le locataire ou toute autre personne dûment appelée en vertu des articles L. 311-1 à 3 du C.Exp.

L'indemnité ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64102 V 0229 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 mars 2019.

Le remboursement de ce montant sera réalisé selon les modalités et conditions fixées à la convention de portage du PNRQAD ilot 12 n°2 signée entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 15 avr. 2015, et ses divers avenants.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de valider l'indemnisation selon les conditions décrites ci-dessus et de son remboursement selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER rappelle qu'il est possible de négocier à l'indemnité à l'amiable même s'il y a une ordonnance d'expropriation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du traité d'adhésion à ordonnance signé le 27/02/2019 et enregistré en date du 05/03/2019 (Réf. 2019 A 00795)**
- **indemniser l'ayant droit exproprié aux conditions telles que décrites 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.**

* * * *



4.4. Commune de BAYONNE – Secteur Maubec-Citadelle : parcelle BI 69 (lot 2) – Indem F.C.

Monsieur 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 ».

Pour rappel, le quartier prioritaire dit de « Maubec-Citadelle », sur la commune de Bayonne, a été retenu par l'Etat au titre de la politique de la Ville, et fait partie du futur contrat de ville de l'agglomération bayonnaise 2015-2020 qui s'inscrit dans le cadre de la politique de revitalisation à mener sur ce quartier à travers notamment la requalification de son parc de logements existant et la lutte contre l'habitat indigne.

L'intervention de l'EPFL Pays Basque porte au titre de la veille foncière, avec des actions foncières ponctuellement plus dynamiques.

Parmi cet ensemble figure l'immeuble dit de la copropriété du 4 rue Maubec, cadastré section BI n°69.

A ce jour, nous avons acquis l'intégralité de l'immeuble comme suit :

- les lots 3 à 29 de la copropriété dite du 4 rue Maubec , par voie de préemption par acte du 30/10/2015 ;
- lot 1 du 4 rue Maubec, amiablement par acte du 14/12/2016 ;
- lot 2 du 4 rue Maubec, amiablement par acte du 31/05/2018, cet acte annulant également l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Par délibération n°22 du 13/07/2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- valider le principe de la passation d'un Bail à Réhabilitation sur les étages supérieurs de l'immeuble ;
- autoriser la modification de la durée de portage de 4 à 20 ans avec un remboursement par annuités constantes ;

le bien étant destiné à une réhabilitation complète en vue d'y :

- créer 11 logements pour personnes âgées et/ou handicapées autonomes (GIR 5 et 6), composés de 2 T1, 7 T2, 2 T3, d'une infirmerie et d'une salle commune. Un projet de vie sociale est en cours d'élaboration avec le CCAS de la Ville de Bayonne, comprenant un projet d'animation, un accompagnement des personnels soignants indépendants et d'aide à domicile, ainsi qu'un service de petit entretien des logements ;
- créer 1 ou 2 locaux commerciaux en RDC.

Afin de permettre le lancement des travaux de réhabilitation, il s'est avéré nécessaire de procéder à la libération totale de cet immeuble, encore partiellement occupé (lot n°2) par bail commercial signé par devant Me DARMENDRAIL (notaire à HASPARREN-64) le 30 avr. 2009 pour une durée de 9 années avec prise d'effet au 01 mai 2009 et depuis tacitement prolongé.

Cette libération permettra :

- d'avoir la jouissance complète de l'immeuble pour la réalisation des travaux ;
- de supprimer un commerce de restauration afin de modifier et simplifier l'usage de l'immeuble, ainsi que s'exonérer de travaux complexes et coûteux d'adaptation et de mise aux normes du local liées à la nature de l'activité qui y était exercée (extraction de fumées, ventilation, coupe-feu...).

Les locaux commerciaux du RDC, après réhabilitation, pourront être remis en location par bail commercial à l'exclusion des commerces de restauration, sandwicherie...



Après négociation entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et les commerçants (preneurs), un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 08 mars 2019 et enregistré le 11 mars 2019 (Réf. 2019 A 00852) à la somme globale et forfaitaire de 103.000,00 € (Cent Trois Mille Euros) à laquelle s'ajouteront les frais d'acte et d'enregistrement.

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 30 sept. 2019 à 20h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 12 oct. 2019, exclusivement pour stockage du matériel non vendu et débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée dans le protocole définitif à recevoir par Me DARMENDRAIL (notaire à HASPARREN).

Les parties déclarent que les négociations ont été réalisées directement entre elles et sans recours à aucun intermédiaire.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation des preneurs pour cessation d'activités et libération des locaux qu'ils occupaient au RDC du 4 rue Maubec, selon les modalités détaillées ci-avant ;

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par avenant n°2 à la convention de portage foncier de l'immeuble du 4 rue Maubec signée entre la Ville de Bayonne et l'EPFL Pays Basque le 01 août 2016. Son remboursement sera effectué sur la durée restante de ladite convention.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'indemniser le preneur à bail, pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 4 rue Maubec à BAYONNE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter, par voie d'avenant, le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté figurant dans la convention de portage signée entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque suite à l'acquisition des premiers lots de cet immeuble ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



5. Décision de rétrocession

5.1. Commune d'ANGLET – Secteur Tichina : 5 allée du Moura

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 12/12/2014 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, d'une parcelle bâtie sis sur la Commune d'ANGLET, référencés au cadastre section CP n° 94 d'une contenance cadastrale totale de 1.211 m².

Lors de l'élaboration du Programme d'Action Foncière de l'Agglomération Côte Basque Adour, la commune d'anglet avait fléché le centre Tichina ainsi qu'un périmètre de veille foncière en continuité. Ce périmètre de veille avait pour objectif de maîtriser des emprises permettant à terme de requalifier l'accessibilité du complexe socio-culturel et de réfléchir à une densification raisonnée du tissu pavillonnaire.

Le bien objet des présentes, se situe sur la commune d'Anglet (64), dans le périmètre du projet de requalification urbaine du quartier dit de « Tichina », ainsi que dans l'emprise de l'emplacement réservé n°97, repéré au PLU d'Anglet dans sa version du 30 juillet, permettant l'élargissement de l'Allée du Moura à une voie de 8 mètres de plateforme.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 27 février 2015 par devant Maître Philippe BOMPOINT (notaire à Biarritz), au vu de l'évaluation n°2014-024V1019 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 450.000,00 € (Quatre Cent Cinquante Mille euros) auxquels s'ajoutent 20.000,00 € (vingt mille euros) de frais d'agence immobilière, frais de notaire en sus.

Une convention pour portage foncier, sur une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes, a été signée en date du 20 juillet 2016

Le portage étant arrivé à son terme, il convient de rétrocéder la parcelle susmentionnée à la commune d'ANGLET.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
ANGLET	5 allée du Moura	Sol	CP n° 94	1.211	450.000,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 476.136,97 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) se décomposant comme suit :

- Remboursement de la valeur vénale des biens = 450.000,00 €
- Remboursement des frais d'agence immobilière versés par l'EPFL : 20.000,00 €
- Remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL = 6.136,97 €
- **Montant total de la rétrocession : 476.136,97 €.**

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.

M. BUSSIRON demande si, suite à cette rétrocession, la commune pourra faire ce qu'elle entend de cette parcelle.

M. PORTIER lui répond que dans le cadre du PPI précédent, la commune pourra en effet faire ce qu'elle souhaite puisqu'elle n'a pas de projet défini à l'heure actuelle. Il précise qu'avec notre nouveau PPI, ce ne sera plus possible.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de rétrocéder à la commune d'ANGLET, 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.**

* * * *



6. Question(s) diverse(s)

6.1. Entretien du patrimoine: renouvellement de la convention partenariale avec les entreprises d'insertion sociale et professionnelle par l'activité

Le Président présente le rapport suivant :

Depuis la mise en place du PPI 2014-2018, l'EPFL Pays Basque a décidé d'internaliser la gestion des biens acquis pour le compte des collectivités.

L'EPFL Pays Basque gère ainsi plus de 160 biens bâtis et non bâtis représentant un stock d'environ 68 millions d'euros.

Lorsque la nature et la localisation des biens le permettent, l'EPFL Pays Basque, privilégie chaque fois une occupation agricole des terrains, notamment dans le cadre de son partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique ou par des mises à disposition directement avec les exploitants.

Pour les terrains non exploitables l'EPFL Pays Basque s'est rapproché des trois associations spécialisées dans l'insertion de personnes en difficulté de son territoire. En effet, l'EPFL Pays Basque, acteur public, est naturellement sensibilisé à l'insertion sociale et professionnelle des personnes en grande difficulté.

Comme lui permettait l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 (article 36-II) et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (articles 13 et 28) relatifs aux marchés publics, l'EPFL Pays Basque avait souhaité mettre en place un marché public réservé aux Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE).

Ces démarches ont pu aboutir à la signature, le 7 juillet 2017, d'une convention partenariale entre les 3 associations (MIFEN ADELI et LAGUN) et l'EPFL Pays Basque pour une période de deux ans.

Dans le cadre de cette convention, plus de 200 jours de travail ont été réalisés par les trois associations représentant un montant global de 87.873,00 €.

Le bilan de ce partenariat étant pour l'EPFL Pays Basque très satisfaisant, la convention arrivant à son terme le 1^{er} juillet 2019, il est proposé ce jour de reconduire ce partenariat pour deux années supplémentaires.

Pour ce faire, une nouvelle convention sera rédigée. Les conditions resteront inchangées que ce soit en terme de montant des prestations, 426,00 € par journée de travail, ou en terme de la répartition du territoire, des démarche d'accompagnement à l'emploi, de l'organisation et de commande des prestations.

M. MAILLEY commente le rapport.

A l'unanimité, les élus font part de leur satisfaction quant aux relations avec ces associations et à leur travail.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'autoriser M. le Directeur à signer une nouvelle convention partenariale telle que décrite ci-dessus.**

* * * *



6.2. Avenant à la convention cadre de partenariat entre l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Compte tenu des objectifs partagés dans les missions d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique et faisant le constat de leur complémentarité à travers leurs expériences de terrain communes, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Pyrénées Atlantiques et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ont organisé les modalités d'un partenariat technique par le biais d'une convention cadre signée le 19 décembre 2016.

Pour rappel, cette convention cadre est articulée autour de trois axes :

- l'accompagnement des communes du Pays Basque par un chaînage des interventions des deux structures ;
- l'accompagnement des élus et techniciens du Pays Basque par des actions ou outils pédagogiques de formation, d'information, de concertation ou de sensibilisation ;
- l'échange d'éléments de connaissance du territoire et de ressources documentaires : études foncières, historiques, paysagères, patrimoniales, observatoires et centre de ressources...

Au fil des expériences menées et des orientations définies suite aux travaux de préfiguration du PPI, il est proposé de faire évoluer les modalités du partenariat entre nos deux structures conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 voté le 08 février 2019.

Il est ainsi proposé d'ajouter à l'article 2 de la convention cadre, un nouvel axe portant sur l'accompagnement par le CAUE64 des actions menées par l'EPFL. Ce nouvel axe doit permettre d'accroître les éléments de connaissance en amont des interventions de l'EPFL et d'accompagner l'EPFL dans ses missions liées à l'activité d'Organisme Foncier Solidaire. En ce sens, le CAUE 64 apportera :

- Un appui préalable aux interventions foncières de l'EPFL (*préalable aux acquisitions*) sous forme d'accompagnement sur site, de conseil technique synthétique non formalisé et le cas échéant par une réunion en commune. Cet appui préalable portera principalement sur un premier regard architectural et pré-programmatique lié à un projet de réhabilitation ou sur l'évaluation de surface plancher valorisable dans le cadre de projet de démolition/reconstruction.
- Dans le cadre de son activité Organisme Foncier Solidaire, un appui préalable à la consultation d'opérateurs ou de bureaux d'études concernant des projets pour lesquels l'EPFL pourra être amené à consulter directement des opérateurs (*en partenariat avec la commune concernée*) pour engager la phase opérationnelle des projets ou à agir en maîtrise d'ouvrage. Selon le degré de complexité des fonciers, le CAUE pourra également être amené à assister l'EPFL dans la production (*intentions d'aménagement et consultation selon un cahier des charges*) voire dans le suivi de l'étude (*étude de capacité puis consultation selon cahier des charges*).

L'enveloppe prévisionnelle de ces accompagnements est évaluée à 15 jours. La participation forfaitaire prévisionnelle pour l'année 2019 s'élève ainsi à 6.825 €.

Dans le cadre de son activité OFS, il est par ailleurs proposé que le CAUE 64 soit invité à participer aux travaux du Comité Consultatif.

En outre, il est précisé qu'au titre de la programmation 2019 en matière d'accompagnement des élus et techniciens du Pays Basque, une formation technique intitulée « les outils fonciers au service du projet » sera organisée et pilotée par les agents des deux structures.

Par conséquent, nous vous proposons :

- d'autoriser M. le Président à signer l'avenant à la convention cadre de partenariat entre l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'autoriser M. le Président à signer la convention cadre de partenariat entre l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64.**

* * * *

6.3. Convention de partenariat avec le Département des Pyrénées-Atlantiques et la SAFER AA – ENS des Barthes de l'Adour

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour ce faire, le Département des Pyrénées-Atlantiques, la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque ont construit une convention partenariale précisant le contenu des actions à engager ainsi que les moyens à mobiliser pour y parvenir.

Les communes actuellement concernées par la présente convention sont celles de Lahonce, Urt et Urcuit. Il est convenu que de nouvelles communes intéressées par cette démarche pourront bénéficier de ce dispositif par avenant à la présente convention

Le Président propose de délibérer.

Mme TURONNET commente le rapport.

M. ESNAULT présente la politique du Département des Pyrénées-Atlantiques à propos des Espaces Naturels Sensibles.

M. SAINT-JEAN rappelle que la démarche partenariale sur l'acquisition doit aussi être faite dans le cadre de la gestion de ces sites, la préservation des sites naturels ne doit pas être faite à l'exclusion de l'activité agricole : pas de sanctuarisation.

M. ESNAULT exprime son accord avec les propos tenus par M. SAINT-JEAN.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'autoriser M. le Président à signer la convention de partenariat décrite ci-dessus.**

* * * *

6.4. Réflexion sur une évolution du Bureau et du Conseil d'Administration

M. PORTIER rappelle les éléments de contextes et formule quelques propositions d'évolution.

Eléments de contexte :

Le bureau

C'est une instance optionnelle, le Conseil d'administration peut créer en son sein un bureau, qui est une instance uniquement préparatoire et qui n'a pas de pouvoir décisionnel.

Le fonctionnement et la composition de cet organe facultatif n'est pas codifié, il appartient à chaque EPFL d'en définir l'utilité et d'en apprécier la teneur. Son principal intérêt consiste à effectuer un travail préparatoire en amont des conseils d'administration en effectuant un premier « élagage » des dossiers à aborder.

Plusieurs éléments plaident pour une réflexion sur le fonctionnement du CA

Des ordres du jour particulièrement chargés, en particulier sur la présentation des opérations de négociation et d'acquisitions.

Des difficultés parfois à « intéresser » les élus jusqu'au bout des séances.

Des salariés qui, à la fois passent un temps significatif de mise en forme et de préparation des points présentés au CA, et qui dans le même temps, ressentent une certaine frustration à ne pouvoir présenter en CA l'ensemble des projets et activités assurées au sein de l'EPFL

Une période de fin de mandat des exécutifs municipaux et communautaires, qui peut être propice pour tester de nouveaux modes d'organisation afin de proposer aux futurs nouveaux élus des modalités de travail renouvelées et efficaces.

Premières propositions sur lesquelles échanger :

Confier aux élus la responsabilité de présenter les dossiers lors des séances du CA :

- Dans l'objectif d'impliquer davantage les élus dans les dossiers montés sur leurs territoires, d'en expliciter les tenants et les aboutissants à leurs collègues

Simplifier et homogénéiser les supports préparés par les services pour les présentations en CA :

- En lien avec la démarche de développement d'indicateurs d'activités harmonisés, l'idée serait de pouvoir « normer » davantage les présentations des demandes d'interventions, des acquisitions engagées et réalisées, etc.
- L'objectif est non seulement de présenter pour chaque typologie de projets dans des documents de même format, avec le même type d'indicateurs et d'information aux élus mais aussi que le temps de traitement et de préparation de ces documents par les services de l'EPFL soient maîtrisés

Proposer, lors d'une séance du conseil d'administration sur deux, un temps dédié pour la présentation de projets et activités de l'EPFL, hors des projets nécessairement inscrits à l'ordre du jour (bilan des acquisitions, etc.)

- Par exemple sur des temps de 30 minutes durant lesquels un pôle des services de l'EPFL viendrait présenter un projet en cours (y compris le pôle ressources)
- Dans l'objectif à la fois d'acculturer les élus à l'ensemble des sujets traités par la structure, mais aussi de pouvoir « valoriser » l'ensemble des missions conduites par l'EPFL



M. IRIART explique que, pour sa part, le format actuel du Conseil d'Administration est bon. Il exprime son attachement à la présentation des dossiers par les techniciens de l'EPFL surtout face à la sursollicitation des élus.

M. CLAVERIE trouve également que le format actuel est bien et n'est pas favorable à une présentation des dossiers par les élus.

Il ajoute que pour perdre moins de temps en séance, élus comme techniciens devraient s'imposer une vraie discipline et stopper les bavardages.

M. HIRIGOYEN pense également que le format est le bon.

M. BERARD complète en expliquant que le format lui convient, les rapports sont complets et la présentation par les techniciens est bonne.

Il pense qu'il faudrait un cadre horaire à nos séances de 2h30 maximum pour permettre aux élus ayant des activités professionnelles extérieures de les assumer.

* * * *

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 26 AVRIL 2019

