

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 AVRIL 2019

L'an deux mille dix neuf

Et le vingt-six avril à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis dans les locaux du Conseil Départemental à Bayonne, salle Bakia, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

- Titulaires : MMES MIALOCQ, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE et MM. HIRIGOYEN, LAFLAQUIERE, BERARD, GONZALEZ, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, BIDEGARAY, PONS, ARRABIT, IDIART A., LARRAMENDY, ITHURRALDE, IRIART, ETCHEBEST, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, BERLAN, GALLOIS, PARGADE et MM. CLAVERIE, GASTAMBIDE.

Excusés :

- Titulaires : MME PEYROUTAS et M. BUSSIRON.
- Suppléants : MME DUTOYA et MM. GUILLEMOTONIA, DAGORRET, CACHENAUT.

Présents non votants :

M. SAINT-JEAN - SAFER Aquitaine-Atlantique,
M. PENACQ - SAFER Aquitaine-Atlantique,
M. TELLECHEA - SCoT du Pays Basque et du Seignanx,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mme CASTERET - Assistante à l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de mission à l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET - Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

Mme LEICIAGUECAHAR a été désignée secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 15 mars 2019

Le Procès-Verbal du 15 mars 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 Préemption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'adjudication ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **3.113.200,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	763 200,00 €	25%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 350 000,00 €	75%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES		0%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	3 113 200,00 €	

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. Sollicitations d'intervention

3.1. Commune d'ARBONNE – Opération « CENTRE BOURG » / Secteur d'intervention « ETCHARICHUMIA » (DI)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARBONNE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir, une maison vacante située dans le cœur du centre bourg, face à la mairie le long de la route départementale 255.

Pour rappel :

- par délibération du 08 décembre 2014, la commune d'ARBONNE sollicitait l'EPFL Pays Basque pour intervenir sur le secteur dit « PLACE SUD » sur une emprise foncière permettant de constituer une réserve foncière en centre bourg destinée au développement d'un projet d'initiative publique à vocation mixte (*habitat et espaces publics*),
- par délibération du Conseil d'Administration en date du 12/12/2014, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la commune d'ARBONNE,
- par délibération du Conseil d'Administration en date du 11/12/2015, l'EPFL Pays Basque validait l'acquisition d'une emprise foncière située dans le secteur d'intervention « Place Sud »,
- par délibération du 23/10/2017, le Conseil Municipal autorisait Mme le Maire à signer la convention de portage suite à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque d'une partie de l'emprise foncière ciblée.
- par délibération du Conseil d'Administration en date du 10/11/2017, l'EPFL Pays Basque validait la modification de la durée de portage à 12 années,

Dans la continuité des actions foncières menées dans le cadre du projet de redynamisation du centre bourg, l'opportunité de procéder à l'acquisition de la maison « ETCHARICHUMIA » se présente désormais. Au regard de la localisation de cette maison et du projet global engagé dans le bourg, ce bien historique de présente un réel intérêt stratégique pour la commune.

Pour en assurer la maîtrise publique et se laisser le temps de construire une réflexion pour déterminer un nouvel usage, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) de cette maison en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

Par ailleurs, pour globaliser les relations conventionnelles avec la commune au sujet de ses interventions dans le centre bourg, il convient d'englober les deux secteurs d'intervention « PLACE SUD » et « ETCHARICHUMIA » au sein d'une seule et même convention de portage étant précisé que chacun des deux secteurs sera porté sur douze années.

Dans ces conditions, la convention de portage « PLACE SUD – Convention n°1 » signée en date du 25/01/2018 après délibération du Conseil Municipal du 23/10/2017 sera annulée et remplacée par une nouvelle convention de portage dénommée « CENTRE BOURG » englobant les deux secteurs d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention de Portage « CENTRE BOURG », il est convenu que les biens acquis pour le compte de la commune :

- seront portés à l'échelle de chaque secteur d'intervention durant la durée conventionnée (*12 ans*),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,

- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront rétrocédés à la commune ou au tiers que la commune aura désigné conformément aux dispositions de la convention.

En outre, il est convenu que la commune s'engage à informer l'EPFL Pays Basque des réflexions préalables qu'elle mènera dès lors qu'elle envisagera la mise en œuvre de projets au sein de chacun des deux secteurs d'intervention inscrits dans la Convention de Portage.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
CENTRE BOURG	« PLACE SUD » ; « ETCHARICHUMIA »	Négociations foncières	4.200 m ²	UA

M. MOCORREA commente le rapport.

Mme MIALOCQ explique le projet de sa commune sur ces secteurs.

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 d'ARBONNE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**
- **d'approuver l'établissement d'une seule et même convention de portage portant sur l'opération « Centre bourg » et venant remplacer la convention de portage « Place Sud – Convention n°1 »,**
- **de valider la modalité de portage de 12 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « ETCHARICHUMIA »,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Portage « CENTRE BOURG » actant les modalités partenariales avec la commune d'ARBONNE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



3.2. Commune de BIDARRAY – Opération « PLAZA » (CAF)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BIDARRAY, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou préemption, les fonciers intégrés dans le secteur d'intervention « PLAZA ».

La situation géographique de BIDARRAY lui confère une attractivité résidentielle croissante. Traduit par une évolution démographique positive et la concrétisation de projets à vocation habitat (lotissements communaux), cette situation induit naturellement une sensible pression foncière qu'il convient d'anticiper et de réguler pour assurer un développement équilibré et qualitatif du village.

Faisant l'objet d'une orientation d'aménagement programmatique dans le Plan Local d'Urbanisme, le secteur « PLAZA » est clairement identifié comme un secteur stratégique pour l'aménagement futur de BIDARRAY.

Dans l'objectif de déterminer précisément les modalités d'aménagement de cet espace et de décider du rythme des phases opérationnelles, la commune entend mener une politique foncière publique volontariste à travers notamment l'acquisition progressive des fonciers ciblés.

Cette logique d'intervention foncière doit permettre à la commune :

- de constituer une réserve foncière support d'un futur projet d'ensemble d'initiative publique,
- de se donner les moyens de gérer dans le temps l'aménagement de ce secteur au grès des besoins locaux : logements à prix maîtrisés, équipements et espaces publics...

Pour assurer la maîtrise publique du secteur « PLAZA » et se laisser le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement d'initiative publique, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (ou ayant(s) droit(s) concerné(s)) des fonciers ciblés en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention d'Action Foncière « PLAZA », il est convenu que les biens acquis pour le compte de la commune :

- seront portés à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée (15 ans),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

En outre, il est convenu la mise en place d'un dispositif d'animation partenarial à travers lequel la commune associera l'EPFL Pays Basque aux réflexions préalables qu'elle mènera dès lors qu'elle envisagera la mise en œuvre de toute ou partie de l'aménagement des fonciers.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
PLAZA	« PLAZA »	Négociations foncières	8.400 m ²	1 AU

M. MOCORREA commente le rapport.

M. ANCHORDOQUY, maire de Bidarray, explique le projet de sa commune.

M. GONZALEZ exprime son soutien à ce projet.

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 BIDARRAY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 15 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « PLAZA »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « PLAZA » actant les modalités partenariales avec la commune de BIDARRAY et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



3.3. Commune de LAHONCE – Opération « ARTECH » (CAF)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LAHONCE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable, les fonciers intégrés dans le secteur d'intervention « ARTECH ».

La commune de LAHONCE entend s'engager dans la conduite d'une politique foncière publique globale destinée à couvrir ses besoins en fonciers à court, moyen et long terme et à lutter durablement contre les tendances inflationnistes des marchés fonciers.

Ainsi, en parallèle des actions foncières déjà engagées sur les fonciers liés à l'extension de la centralité, il apparaît également stratégique pour l'avenir du village de mener des actions foncières destinées à constituer des stocks fonciers structurants de long terme. Dans cette perspective, le secteur « ARTECH » a été identifié comme un espace de développement à long terme à l'intérieur duquel la commune entend saisir les opportunités d'acquisition pour constituer une réserve foncière publique.

Face à une opportunité d'acquisition amiable qui se présente dans ce secteur, il convient donc de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires concernés en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des fonciers ciblés.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention d'Action Foncière « ARTECH », il est convenu que les biens acquis pour le compte de la commune :

- seront portés à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée (20 ans),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

En outre, il est convenu la mise en place d'un dispositif d'animation partenarial à travers lequel la commune associera l'EPFL Pays Basque aux réflexions préalables qu'elle mènera dès lors qu'elle envisagera la mise en œuvre de toute ou partie de l'aménagement des fonciers.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
ARTECH	« ARTECH »	Négociations foncières	2AU : 20.200 m ² N : 52.700 m ²	2 AU / N

M. MOCORREA commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

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 LAHONCE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**
- **de valider la modalité de portage de 20 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « ARTECH »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ARTECH » actant les modalités partenariales avec la commune de LAHONCE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



3.4. Commune de LAHONCE – Opération « GARE » (DI)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LAHONCE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour acquérir par voie amiable et/ou préemption, les fonciers intégrés dans l'opération « GARE ».

Dans le cadre des réflexions portées par la Syndicat des Mobilités sur le développement des mobilités alternatives à l'automobile, la commune de LAHONCE entend favoriser à terme l'ouverture d'une potentielle halte ferroviaire dans la commune. Dans cette perspective, elle veut anticiper la maîtrise de fonciers destinés à rendre possible ce projet de mobilité à travers la réalisation d'aires de stationnements relais.

Pour assurer la maîtrise publique de ces biens et constituer progressivement des réserves foncières publiques, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour :

- engager les négociations avec les propriétaires (ou ayant(s) droit(s) concerné(s)) du foncier intégré dans le secteur d'intervention « Gare n°1 »,
- d'assurer une veille foncière sur le foncier intégré dans le secteur d'intervention « Gare n°2 ».

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention de Portage « Gare », il est convenu que les biens acquis pour le compte de la commune :

- seront portés à l'échelle de chaque secteur d'intervention durant la durée conventionnée (6 ans),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront rétrocédés à la commune ou au tiers que la commune aura désigné conformément aux dispositions de la convention.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
GARE	« GARE » n°1 « GARE » n°2	Négociations foncières et veille foncière	3.560 m ²	UYa

M. MOCORREA commente le rapport.

M. HIRIGOYEN complète la présentation.

Mme DERVILLE ajoute que c'est une excellente anticipation de prévoir les acquisitions préalables qui permettront d'assurer le fonctionnement de ces haltes ferroviaires si elles voient le jour.

M. BERARD alerte sur la complexité à dialoguer avec la SNCF.

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 LAHONCE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 6 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle des secteurs d'intervention « GARE n°1 » et « GARE n°2 »,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Portage « GARE » actant les modalités partenariales avec la commune de LAHONCE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



3.5. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Opération « RUE MOTXOKOBORDA » (CAF)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE a sollicité l'EPFL Pays Basque pour intervenir par voie de préemption dans le secteur « Rue Motxokoborda » sur une emprise foncière faisant l'objet d'une enchère publique. Cette sollicitation, motivée par la volonté d'acquérir du foncier en vue de développer une opération à vocation résidentielle en résidence principale.

Par décision du Conseil d'Administration en date 28 septembre 2018, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention et engageait les procédures permettant l'acquisition du foncier objet de l'enchère.

Après échanges avec la commune sur l'analyse des disponibilités foncières et des caractéristiques de ce secteur, il a été convenu d'élargir le secteur d'intervention dans la perspective de constituer une assiette de projet sensiblement plus conséquente.

La commune sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour élargir le périmètre initial d'intervention et engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention d'Action Foncière « RUE MOTXOKOBORDA », il est convenu que les biens acquis pour le compte de la commune :

- seront portés à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée (12 ans),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

En outre, il est convenu la mise en place d'un dispositif d'animation partenarial à travers lequel la commune associera l'EPFL Pays Basque aux réflexions préalables qu'elle mènera dès lors qu'elle envisagera la mise en œuvre opérationnelle du projet.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
RUE MOTXOKOBORDA	« RUE MOTXOKOBORDA »	Négociations foncières		UC

M. MOCCOREA commente le rapport.

Mme MIALOCQ demande quel était le prix de la première acquisition.

M. MOCORREA lui indique que le prix était de 284.000,00 €.

M. PORTIER explique que le prix a été fixé suite à une vente aux enchères. Un plafond avait été défini avec la municipalité avant de participer à ces enchères et nous sommes en deçà de ce plafond.

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 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE,**
- **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,**
- **de valider la modalité de portage de 12 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « RUE MOTXOKOBORDA »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « RUE MOTXOKOBORDA » actant les modalités partenariales avec la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



4. Signature/Modification des relations conventionnelles

4.1. Commune de LAHONCE – Opération « ELISSALDE et BERGOUNET »: Signature de la Convention d’Action Foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 15 juin 2015, la commune de LAHONCE sollicitait l’EPFL Pays Basque pour engager les négociations foncières dans le secteur « Elissalde » avec l’objectif de constituer une réserve foncière publique destinée à organiser et maîtriser l’extension du centre bourg,
- par délibération du 13 juin 2016, la commune de LAHONCE sollicitait M. le Préfet des Pyrénées Atlantiques pour la création d’une Zone d’Aménagement Différé dite du « Centre bourg » permettant de maintenir un périmètre de veille foncière sur les secteurs « Elissalde et Bergounet »,
- prenant acte des éléments de contexte au sein des fonciers intégrés dans la ZAD du « Centre bourg », par délibération du 10 septembre 2018, la commune de LAHONCE sollicitait l’EPFL Pays Basque pour engager de nouvelles négociations amiables sur le secteur « Elissalde », engager des négociations amiables sur le secteur « Bergounet » et engager parallèlement la mise en œuvre d’une déclaration d’utilité publique en application de l’article R 112-5 du code de l’expropriation pouvant conduire in fine, à défaut d’accords amiables, à l’acquisition des fonciers identifiés par voie d’expropriation,
- par délibérations de son Conseil d’Administration en date du 26 juin 2015 et du 28 septembre 2018, l’EPFL Pays Basque acceptait les sollicitations de la commune de LAHONCE.

Désormais pour se conformer aux dispositions du Règlement d’Intervention de l’EPFL Pays Basque validées par son Conseil d’Administration en date du 08 février 2019, il convient d’acter les modalités partenariales avec la commune de LAHONCE à travers la signature d’une Convention d’Action Foncière.

En synthèse, la Convention d’Action Foncière « ELISSALDE ET BERGOUNET » précise :

- les outils et moyens confiés à l’EPFL pour parvenir aux objectifs de maîtrise foncière (*cf. délibérations antérieures*),
- que les biens acquis seront portés à l’échelle de chacun des deux secteurs d’intervention durant la durée conventionnée (*20 ans*),
- que des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- qu’en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l’EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d’ouvrage de l’opération.

En outre, il est convenu la mise en place d’un dispositif d’animation partenarial à travers lequel la commune associera l’EPFL Pays Basque aux réflexions préalables qu’elle mènera dès lors qu’elle envisagera la mise en œuvre de toute ou partie de l’aménagement des fonciers.

OPERATION	SECTEUR(S) D’INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
ELISSALDE ET BERGOUNET	« ELISSALDE » ; « BERGOUNET »	Négociations foncières	36.500 m ²	1AU

M. MOCORREA commente le rapport.

M. PORTIER réexplique le fondement de ces modifications de relations conventionnelles.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ELISSALDE ET BERGOUNET » actant les modalités partenariales avec la commune de LAHONCE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



4.2. Commune de HELETTE – Opération « LARRIA » : Signature de la Convention d'Action Foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 15 septembre 2016, la commune de HELETTE a sollicité l'EPFL Pays Basque pour intervenir dans le secteur « LARRIA » dans la perspective de constituer une réserve foncière publique destinée à proposer à moyen terme une offre de logements à coûts maîtrisés pour les ménages du territoire,
- Par délibération du Conseil d'Administration en date 23 septembre 2016, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention,
- Par délibération en date du 28 septembre 2018, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition du foncier ciblé. Cette acquisition a ensuite été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 18 décembre 2018 par devant Maître Georges DARRICARRERE (notaire à NAVAILLES-ANGOS - 64), au vu de l'évaluation n°2018 64259 V 0844 réalisée par le Service des Domaines, soit la somme de 227.900,00 €, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Il était par ailleurs convenu que le portage serait réalisé sur une période de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes. Par délibération du 04 avril 2019, la commune de HELETTE sollicite l'EPFL Pays Basque pour modifier de la durée de portage initialement prévue et de bénéficier d'une durée de 6 ans avec un remboursement par annuités constantes.

Aucune convention, en date de la demande, n'ayant été signée avec la commune, il est désormais proposé d'établir une Convention d'Action Foncière actant la modalité de portage de 6 ans par annuités constantes.

Pour se conformer aux dispositions du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validées par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, il convient désormais d'acter les modalités partenariales avec la commune de HELETTE à travers la signature d'une Convention d'Action Foncière.

En synthèse, la Convention d'Action Foncière « LARRIA » précise :

- que le bien acquis sera porté à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée (6 ans),
- que des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- qu'en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

En outre, il est convenu la mise en place d'un dispositif d'animation partenarial à travers lequel la commune associera l'EPFL Pays Basque aux réflexions préalables qu'elle mènera dès lors qu'elle envisagera la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage CC
LARRIA	« LARRIA »	-	13.390 m ²	U

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « LARRIA » actant les modalités partenariales avec la commune de HELETTE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



4.3. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE – Opération « ARGIA » : Signature de la Convention d'Action Foncière et d'un Bail Emphytéotique Administratif inversé

Le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Le montage opérationnel proposé est un bail emphytéotique administratif inversé que le règlement d'intervention du PPI 2019-2023 autorise depuis Février 2019. Ce bail que la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE a souhaité assortir d'une durée de 25 ans comporte une clause de versement d'une redevance établie au montant annuel de 1 Euro.

Par ailleurs ce BEAi doit être rattaché à une Convention d'Action Foncière, d'une durée équivalente à la durée du BEAi, et qui précise l'ensemble des conditions de portage.

Il est par conséquent demandé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur à :

- Signer la Convention d'Action Foncière avec la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE
- Signer par acte authentique devant notaire le Bail emphytéotique administratif inversé avec la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE.

M. FIEUX introduit le contexte de cette opération et explique le montage expérimental (Bail Emphytéotique Administratif inversé) qui y sera réalisé.

M. URRUTIAGUER, maire de DOMEZAIN-BERRAUTE, explique la démarche de sa commune.

M. FIEUX explique que le FISAC a reconnu que le montage est acceptable ; l'EPFL sera bénéficiaire d'une subvention pour la partie foncière et la commune bénéficiaire d'une autre subvention pour la partie travaux.



M. URRUTIAGUER, ajoute que des travaux à hauteur de 160 000 € ont été commandés et qu'ils sont désormais bien avancés, l'objectif étant d'ouvrir à l'automne. Il convie les administrateurs et l'équipe de l'EPFL à venir y manger dès l'ouverture.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ARGIA » actant les modalités partenariales avec la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer par acte authentique devant notaire un Bail emphytéotique administratif inversé avec la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE.**



4.4. Commune de SUHESCUN – Opération « UHALDIA » : Signature de la Convention d'Action Foncière et d'un Bail Emphytéotique Administratif inversé

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations n°5 du 9 Février 2018 et n° 4 du 20 Avril 2018 l'EPFL Pays Basque a validé les principes d'intervention et d'acquisition de l'ancien Hôtel restaurant Uhaldia situé à l'entrée du Centre bourg de la commune de Suhescun.

Par acte notarié en date du 21 Août 2018, l'EPFL Pays Basque procédait à l'acquisition de l'hôtel-restaurant « Uhaldia » situé lieu-dit herbeheria et cadastré A 280,281,282 et 503 pour le compte de la commune afin de relancer une activité de restauration susceptible de dynamiser l'économie générale du village.

Compte tenu du coût d'acquisition de ce bien, établi à la somme de cent soixante-quatorze mille quatre cent euros (174 400 €), et des travaux de réhabilitation à engager de l'ordre de cent mille euros (100 000 €), l'EPFL Pays Basque a proposé à la commune de SUHESCUN d'expérimenter un bail de longue durée lui permettant de réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du restaurant tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Ce montage opérationnel, le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec promesse unilatérale d'achat par la commune, dit BEA inversé, est proposé dans le cadre du règlement d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 8 février 2019.

Ce BEA sera assorti d'une clause de versement d'une redevance établie au montant annuel de 1 Euro.

Pour bénéficier de ce bail, d'une durée de 20 ans retenue par la commune de Suhescun, il convient également de signer une Convention d'Action Foncière (CAF) qui précise l'ensemble des conditions de portage.

Il est par conséquent demandé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur à :

- Signer la Convention d'Action Foncière avec la commune de SUHESCUN
- Signer par acte authentique devant notaire le Bail emphytéotique administratif inversé avec la commune de SUHESCUN.

M. ETCHEMENDY, maire de SUHESCUN, explique la démarche de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « UHALDIA » actant les modalités partenariales avec la commune de SUHESCUN d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer par acte authentique devant notaire un Bail emphytéotique administratif inversé avec la commune de SUHESCUN.**



5. Etat des procédures

5.1. Intervention par expropriation

5.1.1. *Commune de BAYONNE – PNRQAD îlot 12 – arrêté de DUP et de cessibilité : requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous avons :

- accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre de l'îlot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation ;
- approuvé le dossier établi par nos services d'enquêtes conjointes à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition des immeubles et terrains nécessaires à la réalisation des travaux de l'îlot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE et à la cessibilité des immeubles ou parties d'immeubles restant à acquérir.

Ce dossier a été mis à l'enquête publique par décision préfectorale (arrêté n°18-13 d'ouverture d'enquête du 16 avr. 2018) du 18 mai au 08 juin 2018. Après réception des conclusions et de l'avis du Commissaire enquêteur, nous approuvons l'exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publiques des acquisitions et sollicitations de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la déclaration d'utilité publique des acquisitions immeubles et terrains nécessaires à la réalisation des travaux de l'îlot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE et à la cessibilité des immeubles ou parties d'immeubles restant à acquérir.

C'est par arrêté n°18-33 du 21 août 2018 que Mr le Préfet déclarait lesdites acquisitions d'utilité publique et les immeubles objets de l'enquête parcellaire cessibles, au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

Par courrier RAR du 18 oct. 2018, les Consorts DRAHOS demandaient, par un recours gracieux adressé par leur conseil au Préfet, le retrait de l'arrêté préfectoral du 21 août 2018.

Par courrier du 07 déc. 2018, Mr le Préfet notifiait sa décision explicite de rejet (non retrait de sa décision)

Le 08 fév. 2019, une requête en annulation dudit arrêté du 21 août 2018 a été déposée par Me RAMDENIE (SELARL GRANGE – MARTIN – RAMDENIE, avocats au barreau de Paris) pour le compte des Consorts DRAHOS.

Cette requête nous a été adressée par voie dématérialisée (Télérecours) par le Tribunal administratif de PAU le 12 mars 2019.

Il vous est donc proposé ce jour de :

- prendre acte de la requête en annulation de l'arrêté préfectoral du 21 août 2018, déposée par les Cts DRAHOS ;
- autoriser spécialement Mr le Directeur à représenter l'EPFL Pays Basque dans tous les actes de la procédure contentieuse, tant en 1^{ère} instance qu'en appel ou en cassation devant le Conseil d'Etat ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter l'assistance d'un avocat,
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.



M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la requête en annulation de l'arrêté préfectoral du 21 août 2018, déposée par les Cts DRAHOS ;**
- **d'autoriser spécialement Mr le Directeur à représenter l'EPFL Pays Basque dans tous les actes de la procédure contentieuse, tant en 1^{ère} instance qu'en appel ou en cassation devant le Conseil d'Etat ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter l'assistance d'un avocat ;**
- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.**



5.2. Intervention par préemption

5.2.1. *Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 : parcelle BZ 19 – Jugement FJP (lots 8 et 12)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de nos conseils d'administration des 13 juil. 2018 et 28 sep. 2018, nous vous rappelions :

- avoir reçu une DIA un appartement et une cave, d'une surface habitable déclarée de 61,42 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant les lots n°8 et 12 (et les 95/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, sur terrain propre, situé 8 rue Pannecau à BAYONNE, cadastré section BZ numéro 19, d'une emprise cadastrale de 245 m², moyennant le prix de 125.000,00 € ;
- avoir transmis ladite DIA pour avis aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme ;
- que Mr le Directeur avait exercé son droit de préemption urbain renforcé en révision de prix, soit la valeur de 50.000,00 € par arrêté n°2018-06-P ;
- que ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 03 juillet 2018 tant :
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA ;
 - o au notaire chargé de la vente (Me Marcel RIBETON) ;
- par courrier LRAR du 13/08/2018, Me RIBETON (avocat à BAYONNE-64) nous informait que ses clientes sollicitaient la fixation judiciaire du prix ;
- avoir saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation aux fins de fixation judiciaire du prix.

L'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine, demandait que le prix de ces biens soit fixé à la somme de 50.000,00 €.

Les propriétaires, représentées par Me RIBETON (avocat au barreau de BAYONNE), demandait dans leur mémoire en réponse que le prix de leur propriété soit fixé à 125.000,00 €.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix de la propriété soit fixé à 55.000,00 €.

Le transport sur les lieux a eu lieu le 08 fév. 2019.

L'audience a été tenue le même jour dans les locaux du Conseil Général de BAYONNE.

Le Juge de l'expropriation, par décision n°19/20 du 29 mars 2019 :

- a fixé judiciairement le prix de la propriété à 55.278,00 €.
- a dit que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

La décision du Juge est a été signifiée par voie d'huissier :

- à chacune des propriétaires les 09 et 15 avr. 2019 ;
- à leur avocat le 11 avr. 2019 ;
- au Commissaire du Gouvernement le 09 avr. 2019.

Pour rappel, cette décision peut faire l'objet d'un appel par devant la Cour d'Appel de Pau, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement.



Après en avoir débattu avec la commune de BAYONNE et avec son accord, nous vous proposons d'acquiescer au jugement et d'accepter le montant du prix auquel nous sommes condamnés.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°19/20 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 29 mars 2019, fixant le prix de l'appartement et de la cave, d'une surface habitable déclarée de 61,42 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant les lots n°8 et 12 (et les 95/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, sur terrain propre, situé 8 rue Pannecau à BAYONNE, cadastré section BZ numéro 19 à la somme de 55.278,00 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ;
- acquiesce au dit jugement ;
- donne pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel, toutes actions en défense et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision des propriétaires.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du jugement n°19/20 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 29 mars 2019, fixant le prix de l'appartement et de la cave, d'une surface habitable déclarée de 61,42 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant les lots n°8 et 12 (et les 95/1000 des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété, sur terrain propre, situé 8 rue Pannecau à BAYONNE, cadastré section BZ numéro 19 à la somme de 55.278,00 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ;**
- **d'acquiescer au dit jugement ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel, toutes actions en défense et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision des propriétaires.**



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 fixés par Ordonnance de Mme le Juge de l'Expropriation le 08 février 2019 à BIDART.

Le délibéré a été fixé le 22 mars 2019, puis reporté au 29 mars 2019.

Le jugement a été reçu à l'EPFL le 03 avril 2019. Le juge fixe le prix de vente du bien à la somme de 684.000 €, en ce compris le montant de la commission d'agence de 48.000 €, Mme le Juge considérant que la valeur vénale de l'immeuble doit être fixée sans prise en compte de la commission d'agence.

Le jugement a été notifié par huissier au propriétaire et à leur avocat les 12 et 15 avril 2019.

Un courriel de Me BOUET, avocat des vendeurs indique que les propriétaires ne souhaitent pas acquiescer au jugement.

Nous vous rappelons qu'en cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 à l'issue de la notification du jugement qui sera rendu par Mme Le Juge de l'expropriation.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

M. BERARD explique la démarche de la commune de Bidart sur ce secteur.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **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.**



5.2.3. CAPB – Commune de BAYONNE – Secteur Deyris – 4 allée du Petit Anatole :
renonciation du propriétaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre conseil d'administration 14 mars 2019, nous vous informions avoir reçu une déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à DPU (bâti sur terrain propre d'une surface utile d'env. 187m², composé d'une maison d'habitation de 145m² habitable selon déclaration, vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition) transmise par Me CLERISSE Notaire à BAYONNE le 14 janvier 2019, moyennant le prix de 600.000,00 € ;

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.

Par délibération n°03 de ce même conseil d'administration, vous décidez de :

- de prendre acte de la DIA 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 :
 - * toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - * toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.
- demande à ce que le dossier vous soit de nouveau présenté à l'issue de la notification de l'arrêté de préemption.

Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a :

- o sur la base des pièces complémentaires demandées par LRAR du 26 mars 2019 et reçues par LRAR le 04 mars 2019 ;
- o à la vue de la visite de l'immeuble réalisée le 01^{er} mars 2019 ;
- o à la vue de l'avis des Domaines sur la DIA susmentionnée (avis n°2019-64102 V 0152 du 08 mars 2019) ;

exercé son droit de préemption sur la partie située en zone 2Auy pour un montant de 150.000,00 €, par arrêté n°2019-09-P du 25 mars 2019 transmis aux services du contrôle de légalité de Bayonne le même jour ;

Ledit arrêté a été signifié par lettre RAR du 26 mars 2019 :

- au notaire (Me Xavier CLERISSE Notaire à BAYONNE) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA

Par LRAR du 04 avril 2019 reçue par nos services le 05 avril 2019, la propriétaire nous informait renoncer à l'aliénation du bien, et acceptait d'engager une discussion à l'amiable en vue de l'acquisition de la totalité de la propriété, en présence de Me CLERISSE.

Une réunion a eu lieu le 10 avril 2019 en l'Etude de Me CLERISSE en présence du propriétaire, ce dernier pour l'instant restant sur sa position à savoir la cession de la totalité du bien au prix de 600 000 €.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018.
- et autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.



M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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



5.2.4. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – Dossier « Lissague » : saisine du Juge

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 02 janvier 2019 reçue en mairie de ST-PIERRE D'IRUBE le 03 janvier 2019, Maître Claire POPINEAU (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre un bien immobilier à usage d'habitation, situé lieudit Lissague, et cadastré sous les numéros 37 et 150 de la section AB (contenance cadastrale 16.363 m²).

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, l'EPFL :

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

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

- bâtie sur terrain propre,
- à usage d'habitation,
- d'une surf. habitable de 250 m²,
- sans occupant.

Le prix mentionné dans la DIA est de 2.000.000,00 € auxquels il convient de rajouter la remise en dation de deux garages d'une valeur de 50.000 € chacun.

Par décision en date du 11 février 2019, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 14 février 2019, le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE D'IRUBE délèguait à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, le bien étant située dans la ZAD de la Place créée suivant AP du 06 décembre 2010 et renouvelé le 20 octobre 2016

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 18 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 18 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 courrier RAR du 27/02/2019, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées.

La visite a été tacitement refusée.

Par arrêtés n°2019-08P du 25 mars 2019 reçus par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 25 mars 2019, 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 les DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2019-64496 V 0251 du 25 mars 2019 en offrant la somme de 1.208.000,00 €
- aux motifs que la présente préemption s'inscrit dans le cadre de la ZAD de la Place instaurée par arrêté préfectoral et ayant pour motivation notamment la valorisation du patrimoine historique que constitue le Domaine de LISSAGUE (château de Lissague édifié au 13^e siècle), témoin de l'histoire et de la morphologie du village.



Ledit arrêté a été notifié par Huissier le 26 mars 2019 tant :

- au notaire mentionné dans la DIA,
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

Par courrier en LRAR du 01^{er} avril 2019, les propriétaires, par le biais de leur avocat, nous informaient qu'ils entendaient maintenir le prix figurant dans la DIA, soit 2.000.000,00 €, et acceptait que le prix soit dès lors fixé par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R.213.10 b du Code de l'Urbanisme.

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

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR du ++ adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine au propriétaire ;
- ont consigné une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 240.000,00 €.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

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



5.2.5. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Secteur « Ibarron »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 15 février 2019 reçue en mairie de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE le 20 février 2019 (IA 64 495 19 00031), Maître Xavier ROBIN-LATOURE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, les Consorts PROKSA et BENGUIGUI, de vendre les parcelles sise quartier IBARRON, 706 route de Saint-Jean-de-Luz, maison Ohartxabalea à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et cadastrées AC 114 et 289 (cont. cad. : 1.316 m²).

Plus précisément, il s'agit d'une propriété bâtie sur terrain propre à usage de d'habitation élevée sur rez-de-chaussée de deux étages d'une surface habitable de 189 m², occupée par l'usufruitière et un locataire, ainsi déclaré dans la DIA.

Ces parcelles sont situées dans une zone à fort enjeu de développement tant au niveau du comblement des dents creuses qu'en termes d'extension.

La maison d'habitation, est située en bordure de la route départementale 918 à un endroit où la départementale se resserre, créant ainsi un goulot d'étranglement et rendant difficile et dangereuse la circulation piétonne.

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 05 avril 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 12 avril 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 12 avril 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.

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 de ST PEE SUR NIVELLE ;
- 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 19 00031 déposée par Me ROBIN-LATOURE 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 ;



- 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 complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 495 19 00031 déposée par Me ROBIN-LATOIR 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 :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**
- **de demander que le dossier lui soit à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.**



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

6.1. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Dossier « Amotz » : acquisition partielle

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.

Nous avons depuis reçu :

- L'accord écrit de l'ensemble des propriétaires demandant l'acquisition de la partie du bien située en zone U,
- Une confirmation écrite du CG précisant que l'accès au terrain est possible sur la RD3 au nord du terrain. Cet accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de l'UTD Labourd afin d'en fixer les modalités techniques.
- Un plan de division établi par le cabinet de géomètre NEALDE confirmant l'emprise à acquérir soit 1290 m² mais également la réalisation d'une servitude de passage à l'arrière du terrain au profit de l'EPFL.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte des dernières informations portées à votre connaissance,
- donner pouvoir à Mr le Directeur de signer l'acte d'acquisition de la partie située en zone U, d'une superficie de 1290 m², moyennant le prix de 169.000 € ;
- Autoriser Mr le Directeur de l'EPFL à consigner ladite somme de 169.000 € dans l'attente de la signature de l'acte authentique.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **De prendre acte des dernières informations portées à votre connaissance ;**
- **De donner pouvoir à Mr le Directeur de signer l'acte d'acquisition de la partie située en zone U, d'une superficie de 1290 m², moyennant le prix de 169.000 € ;**
- **D'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL à consigner ladite somme de 169.000 € dans l'attente de la signature de l'acte authentique.**



6.2. Commune de BIARRITZ – ZAD Iraty : AP 251 (lots 4, 5 et 17)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 15 déc. 2017 et par délibération n°06, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Ville de BIARRITZ, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre de la ZAD dite de Iraty instaurée à BIARRITZ par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque 21 juil. 2017.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire d'un local compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 avr. 2019 et enregistrée en date du 15/04/2019 (Réf. : 2019 A 0001246).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	N° des Lots	Surf. Utile des lots	PRIX global
19 all. du Moura	Sol	AP 251	5.155	4, 5 et 17	237,39 m ²	250.000,00 €

Lot 04 : dans la travée Nord, à l'Est du lot 03, une trame de 5m de large environ comprenant le volume jusqu'à la toiture et les 45/2000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot 05 : dans la travée Nord, à l'Est du lot 04, une trame de 5m de large environ comprenant le volume jusqu'à la toiture et les 45/2000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot 17 : dans la travée centrale, à l'Est du lot 16, une trame de 5m de large environ comprenant le volume jusqu'à la toiture et les 40/2000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Ainsi que le(les)dit(s) immeuble(s) 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 local professionnel avec accès direct depuis le parking, situé en partie arrière de la copropriété (pas de vitrine sur voie publique), composé :

- au RDC : d'un vaste espace de stockage qui se termine par un atelier de réparation, ainsi que des sanitaires et vestiaires ;
- en mezzanines ouvertes sur le RDC : des espaces de stockage dont la hauteur sous toiture est partiellement supérieure à 1,80m, accessibles par des escaliers bois extérieurs ;
- en R+1 partiel : des bureaux et espace d'archives, accessible par un escalier bois disposant lui-même d'un accès direct à l'extérieur

Les locaux sont construits en parpaings et la couverture est en fibrociment amianté sur charpente métallique.

La surface utile totale est mesurée à 237,29m².

L'immeuble ne comprend pas d'ascenseur.

A l'extérieur, des places de stationnement en parties communes, mais dont l'usage est affecté (nomination des places).

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64122 V 0116 dûment établie par le service des Domaines en date du 11 mars 2019.



Le vendeur est assujéti à l'application de la TVA mais 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 commune de BIARRITZ, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

M. CLAVERIE complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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



6.3. CAPB – Commune de BIARRITZ – Secteur Izarbel : prop. Barroilhet

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.

Après avoir entamé les démarches et contacts avec les propriétaires de ces biens, nous avons été contactés par les propriétaires de la propriété dite Barroilhet, sise à BIARRITZ et située :

- en bordure de la ZAD Izarbel 2 ;
- contre la parcelle cadastrée CE 0086 que nous avons déjà acquise par acte des 01 et 06 déc. 2016 pour le compte de la Communauté d'Agglomération.

L'opportunité d'acquérir ce bien ayant été validée par le Comité de Pilotage Foncier dédiée à cette opération dite de Izarbel et les négociations ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 15 avr. 2019 et enregistrée en date du 24 avr. 2019 (Réf. : 2019 A 01337).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
All. de Barroilhet	Sol/jard. Agr	CE 0064	3.807	1.500.000,00 €
RD 810	Sol	CE 0079	11.768	
All. de Barroilhet	Sol	CE 0082	3.179	
All. de Barroilhet	Landes	CE 0085	294	
All. de Barroilhet	Sol	CE 0093	540	

Ainsi que le(les)dit(s) immeuble(s) 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'une propriété composée de biens bâtis sur terrain propre, à usage de maison individuelle d'habitation, annexe et garages, décomposée comme suit (Cf. plan annexe) :

- « lot 1 » :
 - o une maison d'habitation principale. Cette bâtisse ancienne (datant de 1780 selon données cadastrales) est édifée sur terrain propre, élevée de 2 niveaux sur RDC et développe une surface habitable d'env. 500m² (selon données cadastrales) à laquelle s'ajoute un grenier d'env. 100m². Elle comprend principalement :
 - en RDC : 1 salon avec cheminée, 1 cuisine équipée, 1 salle à manger avec cheminée, 1 salle de jeux, 1 bureau, 1 SDB, 1 WC ;
 - au R+1 : 1 SDB avec douche, un WC, 1 chapelle et 6 chambres dont :
 - 1 suite parentale avec SDD et WC intégré ;
 - 1 avec douche et lavabo intégré ;
 - Au R+2 : 3 chambres, 1 SDD et des combles sous pentes de toiture ;



- 2 garages indépendants,
- 1 jardin potager et un jardin d'agrément ;

L'ensemble est en bon état d'usage. Des travaux d'entretien réguliers ont été réalisés par les propriétaires. Seul le 2nd étage semble plus vétuste (escalier d'accès, circulations...).

Les jardins sont bien entretenus.

L'emprise de ce « lot 1 » est mesurée à env. 4.800m².

- « lot 2 » : une maison d'habitation, à usage locatif et développe une surface habitable d'env. 75m² (selon données cadastrales). Elle dispose d'une entrée indépendante directement depuis l'allée dite de Barroilhet, et d'un jardin d'agrément.
L'emprise de ce « lot 2 » est mesurée à env. 1.500m².
- « lot 3 » : un terrain de grande superficie, composé pour partie d'un bois (en façade de la RD 810), d'un espace engazonné, d'un verger et d'un terrain de tennis. Y est recensé la présence d'une sépulture de soldats anglais (guerres napoléoniennes) qui n'est ni classée, ni inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
L'emprise de ce « lot 3 » est mesurée à env. 13.288m².

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64122 V 0361 dûment établie par le service des Domaines.

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

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

TERRIER 1	
Nature	Valeur
« Lot 1 »	1.130.000,00 €
« Lot 2 »	300.000,00 €
« Lot 3 »	70.000,00 €
TOTAL	1.500.000,00 €

Le vendeur n'est pas assujéti à l'application de la TVA et le bien vendu est 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.

Il est expressément convenu entre les parties que :

- le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique et au plus tard 1 année après la signature des présentes ;
- l'entrée en jouissance sera différée et que les propriétaires vendeurs conserveront la jouissance des locaux à titre gratuit pendant une durée maximale de 12 mois à compter de l'acte authentique, exclusivement à usage de résidence principale et pour son usage personnel.

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.

Ce portage, suite à la décision de la commune, 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.



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

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. CLAVERIE demande quelles sont les relations entre l'EPFL Pays Basque et les propriétaires, ce à quoi il est répondu que les relations sont très bonnes.

M. BERARD constate que les négociations ont été longues mais fructueuses. Il relève que l'acquisition de cette propriété est utile et indispensable pour le désenclavement de la Technopôle et sa desserte. Il ajoute qu'il s'agit d'un énorme verrou qui saute, notamment au vu du prix auquel cette propriété est acquise. Va cependant se poser la question du bâti et de son usage futur

M. HIRIGOYEN ajoute qu'il s'agit d'un très bon dossier puisqu'il permettra aux comités de pilotages de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de Izarbel et des mobilités, d'engager des réflexions sur les aménagements futurs.

Mme MIALOCQ demande quels sont les zonages du PLUI qui s'appliquent au dossier dit Orriots ayant fait l'objet d'une décision d'acquisition lors du dernier conseil d'administration et si ce zonage va être modifié.

M. BERARD répond que le projet d'aménagement reste à définir et que les règles d'urbanisme seront adaptées au projet qui sera validé, tout en ajoutant que des invariants naturels ont été fléchés (espaces boisés, espaces agricoles et réseaux hydrauliques) et serviront de trame au futur projet.

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 :**
 - o **sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



6.4. Commune de BIARRITZ – Secteur Larochevoucauld : AH 36

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°21 du Conseil d'Administration du 13 juil. 2018, vous avez décidé de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2018-05-P ;
- en cas d'acceptation du prix par les propriétaires :
 - o acquérir pour le compte de la commune de BIARRITZ, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus et autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant ;
 - o assurer le portage :
 - sur une durée de 4 (quatre) années avec remboursement par annuités ;
 - avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- [...].

Aucune réponse ne nous ayant été notifiée dans le délai de 2 mois susmentionné, vous avez décidé de, par délibération n°16 du Conseil d'Administration du 21 sept. 2018, de :

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

Ces négociations ont été poursuivies et un accord est intervenu avec les propriétaires et ayant-droits de cette propriété, située le long de la rue de la Marne. Ces derniers ont ainsi consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vendre leur bien, signée le 19 avr. et enregistrée en date du 25 avr. 2019 (Réf. : 2019 A 01358).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
137 av. de la Marne	Sol	AH 36	452	450.000,00 €

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

Il s'agit plus précisément d'une maison d'habitation d'environ 75m² de surface habitable, bâtie sur terrain propre en limite de l'espace public avec façade sur l'avenue de la Marne. Ce bâtiment est en état d'usage. A l'arrière, est élevée une autre construction ; état dégradé et apparemment hors d'état d'usage (affaissement de la toiture). L'ensemble est inclus dans la zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de BIARRITZ actuellement en vigueur.



Concomitamment et sur requête de créanciers, Mme le Juge de l'Exécution du TGI de BAYONNE a inscrit ce dossier à l'audience d'adjudication du 13 juin 2019 à 14h00. Aussi, notre acquisition par voie amiable devra, préalablement à toute réitération par acte authentique, être validée et homologuée par Mme le Juge.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64122 V 0355 dûment établie par le service des Domaines en date du 16 avr. 2019.

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

Les vendeurs ne sont 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 commune de BIARRITZ, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BIARRITZ, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



6.5. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 14 : BX 72 (Indem. FC)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Ville de BAYONNE adhérente de notre EPFL Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir par voie amiable, un immeuble comprenant des locaux à usage professionnel et des logements, situé au 26 rue de la Salie à BAYONNE, cadastré section BX n°72 d'une emprise foncière totale de 142m².

Après négociation, un accord amiable est intervenu avec les propriétaires et un acte d'acquisition authentique a été signé par devant Me François CAPDEVILLE (Notaire à TYROSSE-40) le 29 avr. 2014.

Pour rappel, l'immeuble ainsi acquis, comportait :

- 1 local commercial en RDC ;
- 6 logements dans les étages supérieurs ;

était occupé comme suit :

- local commercial situé au RDC : occupé par bail commercial ;
- logement 1^{er} étage gauche : occupé par bail (Sauvegarde de l'Enfance) ;
- logement 2^{ème} étage gauche : occupé par bail d'habitation ;
- surplus libre de toute occupation.

Les logements ont été libérés et afin de préparer la rétrocession à l'opérateur retenu par la Ville pour procéder aux travaux de curetage et de réhabilitation, nous avons été sollicités aux fins de libération du local commercial. A cette fin, un congé avec refus de renouvellement de bail et paiement d'une indemnité d'éviction avait été signifié à l'occupant commercial par voie d'huissier le 28 déc. 2017 avec effet au 30 juin 2018.

Depuis, les négociations afin de fixer le montant de l'indemnité ont été menées.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 25 avr. 2019 (en cours d'enregistrement) à la somme globale et forfaitaire de 90.000,00 € représentant la contrepartie de la perte du droit au bail. Ce protocole qui vaut transaction au sens de l'art. 2044 et s. du Code Civil indique entre autres que :

- les parties reconnaissent que le terme du bail commercial est acquis au 30 juin 2018 ;
- que le preneur se maintient dans les lieux jusqu'au 30 sept. 2019 au plus tard, date à laquelle il devra rendre les locaux libres de toute occupation ;
- le versement de l'indemnité au jour de la remise des clés du local interviendra par un chèque tiré sur la CARPA de Me RIBETON (avocat), sous réserve que le preneur se soit entièrement acquitté de l'indemnité d'occupation, charges et accessoires dus au bailleur ; le versement de cette indemnité sur le compte séquestre de Me RIBETON sera réalisé par le Trésorier Principal Municipal de BAYONNE, sur présentation d'un exemplaire du protocole signé par les différentes parties, dûment enregistré.

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

Cet accord met un terme à la procédure de saisine de Mme le Juge de l'Expropriation, telle que décidée par délibération de notre Conseil du 28 sept. 2018.



Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de du preneur à bail pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 26 rue de la Salie à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté par voie d'avenant à la convention de portage qui a été signée, entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'indemniser le preneur à bail pour libération des locaux qu'il occupait au 26 rue de la Salie 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) à la convention de portage qui a été signée entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



6.6. Commune de SAINT-MICHEL – Centre-bourg : B 467

Le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-MICHEL, membre de notre établissement, sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition d'un ensemble de parcelles situé au centre bourg.

Pour rappel, la commune :

- poursuit le dessein d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble destiné à :
 - o la construction de logements en mixité sociale ;
 - o la création d'espaces publics de qualité ;
 - o la réalisation d'infrastructures urbaines internes nécessaires à l'urbanisation du secteur (voiries et réseaux de viabilité) ;
- avait intégré ces terrains dans un périmètre de ZAD instaurée par arrêté préfectoral n°64-2016-06-02-003 du 01 juin 2016 (dite ZAD dite du Centre).

Par délibération n°07 du 11/12/2015, le Conseil d'Administration acceptait la demande d'intervention de la commune de SAINT-MICHEL pour l'acquisition des terrains du secteur dit de Bourg, y compris par voie d'expropriation.

Par arrêté du n°18-07 du 02 mars 2018, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques déclarait lesdites acquisitions d'utilité publique et les immeubles objets de l'enquête parcellaire cessibles, au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

Concomitamment, nous poursuivions les tentatives de négociations amiables et un accord est intervenu avec le propriétaire d'un terrain à bâtir, situé le long de la route départementale n°301 et de la route communale dite de St-Esprit, compris dans le périmètre de la DUP.

Ce propriétaire a ainsi consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vendre son bien, signée le 09 avr. 2019 et enregistrée en date du 15 avr. 2019 (Réf. : 2019 A 0001252).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Village	Pré	B 467	3.512	31.000,00 €

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

En complément de ce prix, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque (autorité expropriante), de procéder au paiement auprès du propriétaire vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de 4.100,00 Euros pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

Il s'agit d'une parcelle de terres à usage de prairie, située en bordure de la route départementale n°301 dite de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT à ESTERENCUBY, comprise dans la zone constructible telle que définie par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. La parcelle est raccordable aux réseaux de viabilisation, mais n'est pas à ce jour raccordée ni équipée (pas de compteurs, ni de branchements individuels existants à ce jour).

Il est précisé que :

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de SAINT-MICHEL afin qu'elle réalise son projet d'aménagement du secteur dit de Centre-Bourg en cours d'études et de programmation, 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 sous DUP. Ce portage, suite à la décision de la commune de la commune de SAINT-MICHEL, sera réalisé :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur 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 SAINT-MICHEL, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



6.7. Commune de BOUCAU – Centre-ville / Secteur Sémard : AO 229, 230 et 231

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n°9, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville de BOUCAU pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Sémard ».

Pour rappel, autour de la place du même nom que la commune a récemment requalifiée, la maîtrise foncière publique du secteur, identifié dans le Programme d'Action Foncière (secteur 140_SEMA) et classé en zone UA du PLU, doit permettre à terme de poursuivre la redynamisation du centre-ville mais également de travailler les liaisons vers les nouvelles opérations à vocation habitat situées de part et d'autre de la rue Paul Biremont.

Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées :

- parcelles AO 236, 239, 241 et 243 (acte du 17 nov. 2015) ;
- parcelle AO 284-lots 2 et 3 (acte du 03 juin 2016) ;
- parcelle AO 285 (acte du 30 mai 2016) ;
- parcelle AO 144 (acte du 10 août 2017) ;
- parcelles AO 141, 142, 143, 235, 242 et 302 (acte du 23 avr. 2018).

Toujours dans le cadre de cette opération, nous avons reçu une offre de vente, signée le 24 avr. 2019 et enregistrée en date du 25 avr. 2019 (Réf. : 2019 A 01359) d'un ensemble immobilier figurant au cadastre de BOUCAU sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	Gare	Sol	AO	229	Zone UYa	344
	Gare	Sol	AO	230	Zone UYa	303
	Gare	Sol	AO	231	Zone UYa	273
TOTAL						920

Il s'agit de 3 maisons dont 2 sont mitoyennes. Ces maisons sont construites sur terrain propre, à proximité immédiate de la voie de chemin de fer. Chacune des maisons comprend :

- en RDC : un garage et débarras ainsi qu'un escalier permettant d'accéder à l'étage ;
- en R+1 (accessible également par un escalier extérieur) : une cuisine indépendante, un séjour/salle à manger, une SDB, un WC, trois chambres, l'ensemble desservi par un couloir central. Le revêtement des salons/salles à manger est en dalles souples laissant présager la présence d'amiante dans les colles.

Elles sont équipées d'un système de chauffage au gaz. Les revêtements de sol :

- de l'entrée et du séjour/SAM : en dalle dalles souples laissant présager la présence d'amiante dans les colles ;
- des chambres : parquet bois ;
- des pièces d'eaux (cuisine, SDB et WC) : carrelage.

La maison édifiée sur la parcelle AO 231 n'a pu être visitée, est occupée par bail d'habitation.

La maison édifiée sur la parcelle AO 230 a été visitée. Elle est occupée par bail d'habitation. Elle est en état d'usage mais des traces d'infiltration d'eau sont visibles sur les corniches des plafonds des locaux situés à l'étage.

La maison édifiée sur la parcelle AO 229 a été visitée. Elle est libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Elle est en état d'usage



Les modalités de l'offre sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Gare	Sol	AO 229, 230 et 231	920	485.000,00 €

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 – 64140 V 0371 dûment établie par le service des Domaines.

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

Les immeubles étant bâtis et achevés depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de d'accepter l'offre de vente susmentionnée et d'acquérir du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

M. GONZALEZ apporte quelques précisions sur le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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



6.8. Commune de HALSOU – Secteur Karrika : AC 38

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Halsou, membre de notre établissement, sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition d'un ensemble de parcelles situé au lieu-dit Karrika.

Pour rappel, la commune :

- poursuit le dessein d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble destiné à :
 - o la construction de logements en mixité sociale ;
 - o la création d'espaces publics de qualité ;
 - o la réalisation d'infrastructures urbaines internes nécessaires à l'urbanisation du secteur (voiries et réseaux de viabilité) ;
 - o la construction de locaux pour des services et des activités économiques ;
- avait intégré ces terrains dans un périmètre de ZAD instaurée par arrêté préfectoral du 20/12/2002 (dite ZAD dite du bourg).

Par délibération n°15 du 27/06/2012, le Conseil d'Administration acceptait la demande d'intervention de la commune de Halsou pour l'acquisition des terrains du secteur dit de Karrika, y compris par voie d'expropriation.

Par arrêté du 11/09/2013, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques déclarait l'acquisition des terrains du secteur dit de Karrika d'utilité publique. Parallèlement, les négociations en vue d'acquérir les terrains par voie amiable, étaient lancées avec plusieurs propriétaires.

Par arrêté n°19-09 du 05 fév. 2019, Mr le Préfet prescrivait l'ouverture d'une enquête parcellaire, sur notre requête, dans le but de déclarer cessibles les biens restant à acquérir. L'enquête est close et nous sommes en attente des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur.

Concomitamment, nous poursuivions les tentatives de négociations amiables et un accord est intervenu avec le propriétaire d'un terrain non à bâtir, situé le long de la route communale n°1, compris dans le périmètre de la DUP.

Ce propriétaire a ainsi consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vendre son bien, signée le 25 avr. 2019 (en cours d'enregistrement).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
Karrika	Pré	AC 38	2.220	4.440,00 €

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

En complément de ce prix, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque (autorité expropriante), de procéder au paiement auprès du propriétaire vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de 888,00 Euros pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

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.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de HALSOU afin qu'elle réalise son projet d'aménagement du secteur dit de Karrika en cours d'études et de programmation, 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 sous DUP. Ce portage, suite à la décision de la commune de la commune de HALSOU, sera réalisé :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur 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 HALSOU, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - o **sur une durée de 12 (douze) années avec un remboursement par annuités ;**
 - o **avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



6.9. Commune de BASSUSSARRY – Maison « Menta » : AB 5 et 6

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 28 septembre 2018, nous acceptons la demande formulée par la commune de BASSUSSARRY d'acquérir, amiablement, un bien bâti situé le long de l'allée de Biellenave, à usage d'habitation.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande par son intention de développer un programme de réhabilitation à vocation mixte, proposant une offre de logements maitrisés ainsi qu'une offre de services ou de commerces.

Pour précision, il s'agit d'un ensemble bâti (parcelles AB 5 et 6) composé :

- D'une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, elle-même composée : au RDC d'un couloir d'entrée, d'une cuisine avec souillarde, d'une salle à manger avec carrelage ancien et d'une salle de bain et au 1^{er} étage de quatre chambres avec plancher, combles au-dessus.
- D'une partie à usage de garage et grenier anciennement à usage d'étable.

L'ensemble est libre de toute occupation.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 08 avril 2019 et enregistrée en date du 09 avril 2019, dossier 2019 00019582, références 6404P03 2019 A 01182.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Surface vendue (m ²)	PRIX GLOBAL
Allée Bielle Nave	Sol	AB	5	648	640.000 €
Allée Bielle Nave	Sol	AB	6	1.097	

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.

Etat du bien : le bien est dans un état de relative vétusté nécessitant des travaux de rénovation importants (plancher ancien, tapisseries décollées...)

La présente vente a fait l'objet d'un avis du service des Domaines sous le numéro 2018 64100 V 0095 en date du 29 mars 2018.

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 BASSUSSARRY 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 BASSUSSARRY sera réalisé dans le cadre d'une convention d'action foncière 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BASSUSSARRY, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage :**
 - **sur une durée de 8 ans par annuités avec différé de 4 ans ;**
 - **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.**



7. Décision de rétrocession

7.1. Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS – Bâtiment de La Poste

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 29/12/2017 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, de parcelles bâties sis sur la Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS, référencés au cadastre section D n° 361 et 742 d'une contenance cadastrale totale de 527 m².

Engagée dans une étude de restructuration de sa centralité, La commune souhaitait en effet disposer des locaux et de cette l'emprise foncière, pour permettre la réorganisation des accès à la nouvelle école en facilitant les rotations des transports scolaires ainsi que les circulations douces.

Par ailleurs, la maîtrise du bâtiment concerné, vacant et en mauvais état, permettrait de résorber une situation peu valorisante pour la commune.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 30 novembre 2017 par devant Maître Pierre BOURGADE (notaire à ASTAFFORT), soit la somme de 40.000,00 € (Quarante Mille euros), frais de notaire en sus.

La commune, souhaitant engager la réhabilitation de ce bâtiment, a sollicité par courrier en date du 12 février 2019, de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de ce tènement.

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)
LARCEVEAU	Eliza	Sol	D n° 361 et 742	527	40.000,00 €

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 40.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines, réf : 2019-64314V0205 en date du 28 mars 2019

De plus, la Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS remboursera sur facturation de l'EPFL Pays Basque, la somme de 1.757,91 € correspondant au remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL Pays Basque.

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. LARRAMENDY présente le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de rétrocéder à la commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS, 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 afférant.**



7.2. Commune de GOTEIN-LIBARRENX – Les Haras

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 29 septembre 2010, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de GOTEIN-LIBARRENX d'une propriété bâtie, cadastrée section ZA n°214, 216 et 220 d'une surface totale de 1.502 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 23 mars 2011 par devant Maîtres HAU-PALÉ (notaire à Mauléon-Licharre - 64) sur la base d'une évaluation réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 121.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 17/06/2011.

Le projet, porté par la commune, s'établit sur un ensemble foncier d'environ 3.200 m² et a pour objet :

- Aménagement de la place de Libarrenx ;
- Réhabilitation du bâtiment dit du Haras, situé entre le fronton et l'église, avec :
 - o création de 2 logements communaux ;
 - o aménagement d'un équipement public de quartier (salle communale).

Suite à la modification des modalités de gestion des biens de notre EPFL, avec notamment l'internalisation des frais et des recettes liées à la gestion de notre patrimoine, la Commune de GOTEIN-LIBARRENX comptant sur le reversement des loyers pour financer le portage ainsi que la mise en œuvre de son projet, s'est rapprochée de l'EPFL Pays Basque afin de trouver une solution.

Ne pouvant assumer le rachat total de la propriété, nous avons donc proposé à la Commune de réaliser un document d'arpentage afin de lui rétrocéder la partie du bâtiment comprenant les deux appartements, dont un est occupé à ce jour, ainsi que son terrain d'agrément.

Par délibération n°17 en date du 11 juillet 2014, le Conseil d'Administration a validé la rétrocession partielle du bien à savoir les parcelles cadastrées section ZA n° 220 et 222.

Suite à la rétrocession des parcelles susmentionnées, un avenant à la convention de portage initiale a été signé prenant en compte la modification du bien porté.

Le portage arrivant à son terme, il convient d'engager la rétrocession de la partie du bâtiment resté en portage.

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)
GOTEIN-LIBARRENX	Libarrenx Ouest	Bâti + 5 ans	ZA n° 221	259	51.000,00 €

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 51.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix 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.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de rétrocéder à la commune de GOTEIN-LIBARENX, 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 afférant.**



7.3. Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT – Secteur Larreko Eyheraldia – Modification de la rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 12/09/2014, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un tènement non bâti sis sur la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, référencé au cadastre section A n° 924, 1223, 1226, 1497, 1553, 1554, 1555, 1556, 1670, 1672 et 1674 d'une contenance cadastrale totale de 17.712 m².

Pour rappel, le projet poursuivi par la commune est la réalisation d'équipements publics rendue nécessaire par l'accroissement de la population ces dernières années, et le besoin pour la collectivité de se constituer des réserves foncières compte tenu de la faible superficie de son territoire.

Il était convenu que le portage serait 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.

L'acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 13 mai 2015 par devant Maître Louis-Noël CABROL (notaire à ST-JEAN-PIED-DE-PORT – 64), au vu de l'évaluation n°2014 – 485 V 0874 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 400.000,00 €, frais de notaire en sus.

Le SDIS 64 ayant pour projet de créer un centre d'entraînement transfrontalier pour l'ensemble des casernes de pompiers devant intervenir sur l'ensemble de la chaîne des Pyrénées, sur la commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT, cette dernière sollicite de l'EPFL la rétrocession de l'emprise nécessaire au projet.

Par délibération n°36 en date du 28 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la rétrocession partielle dudit tènement.

Au-delà de ce projet, d'autres équipements publics sont envisagés à court et moyen terme sur ce site, avec notamment la construction d'une caserne de gendarmerie ou un pôle culturel.

Pour ce faire, la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, par courrier en date du 22 mars 2019, sollicite de l'EPFL Pays Basque la modification de la rétrocession engagée pour une rétrocession de la totalité du tènement en portage.

M. MAILLEY commente le rapport.

M. IDIART ajoute quelques précisions sur le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de modifier la rétrocession engagée pour une rétrocession à la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT de la totalité du tènement en portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



8. Question(s) diverse(s)

8.1. Retrait d'opération : HELETTE – Opération « AGUERRIA/AGERALDI »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 15 septembre 2016, la commune de HELETTE a sollicité l'EPFL Pays Basque pour intervenir dans le secteur « AGUERRIA/AGERALDI » dans la perspective d'entreprendre un projet d'ensemble de réhabilitation destiné à relancer l'activité de restauration et d'hôtellerie, aménager des logements conventionnés de type « domiciles regroupés pour personnes âgées » ainsi que des locaux de services.
- par délibération du Conseil d'Administration en date 23 septembre 2016, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention.

Ayant amorcé ses réflexions pour le réaménagement de l'ensemble bâti, la commune a informé l'EPFL Pays Basque puis délibéré en date du 04/04/2019 en vue d'acquiescer directement l'ensemble bâti de façon à établir des divisions foncières et entreprendre rapidement la mise en œuvre du projet.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du retrait de l'opération suite à la demande de la commune de HELETTE.**



9. Questions diverses

9.1. Consultation pour une mission d'assistance sur la compétence environnementale

Mme **TURONNET** présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque souhaite apporter une contribution environnementale et opérationnelle plus marquée en proposant une action foncière garantissant le respect des enjeux liés à la biodiversité du territoire.

Dans le cadre des travaux préparatoires à élaboration du PPI 2019-2023 et plus particulièrement lors de l'atelier spécifique organisé le 2 Octobre 2018, une impression générale de méconnaissance de la problématique de la compensation a par ailleurs émergé ainsi qu'une absence de mesure des actions engagées.

En conséquence l'EPFL Pays Basque entend mener une démarche durable de compensation environnementale des opérations de mixité sociale ou de développement économique réalisées sur le territoire, et notamment celles auxquelles il participe en tant qu'acteur foncier.

Avant de définir cette action foncière, l'EPFL Pays Basque souhaite se faire accompagner par une structure spécialisée dont le rôle sera de répondre aux objectifs suivants :

- **Point sur la réglementation en vigueur**
- **Etat des lieux des acteurs et des pratiques locales en matière de compensation**
- **Attentes des acteurs au sujet de la compensation et plus particulièrement de la Communauté d'Agglomération Pays Basque**

Pour ce faire, l'EPFL Pays Basque a sollicité 3 Bureaux d'études spécialisés dont les compétences en matière d'encadrement de structure et d'animation de projet sont particulièrement reconnues. Ces 3 bureaux d'études sont les suivants :

- Biotope, agence de Pau
- Altereo-G2C, Villenave d'Ornon
- R Quesada Biarritz

Ces bureaux d'études devront remettre leur éventuelle proposition avant le Lundi 6 mai 2019.



9.2. Activité OFS : résultat du sondage relatif à sa dénomination

M. HIRIGOYEN commence par annoncer que l'EPFL a enfin reçu, la veille, l'agrément pour la création d'un Organisme Foncier Solidaire signé par Mme la Préfète.

M. FIEUX rappelle les fondements de notre OFS et les étapes à venir dans le lancement de cette nouvelle activité.

Résultats du sondage :

DENOMINATION OFS EPFL PAYS BASQUE

NOMS	Votes
Zuen Etchea	3
Zuen Habia	1
Zuen Xokoa	3
Etxe Bat Zuentzat	1
Bategin	1
Jabe	1
Un logement pour chacun	1
Bizitegia	7
TOTAL	18

M. FIEUX commente les résultats du sondage et annonce que « **Bizitegia** », proposition de M. ARRABIT, est en tête des votes.

M. ARRABIT explique que Bizitegia signifie « Lieu de vie ».

M. HIRIGOYEN propose de voter.

La dénomination « **Bizitegia** » est adoptée à l'unanimité.

M. FIEUX ajoute qu'une annexe à notre site internet est en train d'être créée et qu'elle sera exclusivement dédiée à l'OFS et pourra également permettre aux ménages cherchant des logements de déposer leur dossier.



9.3. Formation CAUE/EPFL « Les outils fonciers au service du projet »

M. FIEUX fait un point d'information sur la formation décrite ci-dessous.

Dans le cadre de leur convention partenariale, le CAUE 64 et l'EPFL Pays Basque organisent conjointement une formation destinée aux élus et techniciens des collectivités locales du Pays Basque.

Cette formation aura lieu le Mercredi 15 Mai 2019 à Bidarray.

Le programme est le suivant :



64 Pyrénées-Atlantiques
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Programme 2019
formation



Les outils fonciers au service du projet

15 MAI 2019

9h00	Accueil des participants
	Stratégie foncière & Stratégie urbaine : les documents d'urbanisme
	Les principaux outils de l'action foncière
12h30	Pause déjeuner
13h30	L'action foncière sur le patrimoine existant
	L'engagement du projet sur le foncier maîtrisé
16h00	Clôture

Plus d'informations : www.caue64.fr

9.4. Mise à disposition de patrimoine au 1^{er} RPIMa

M. MAILLEY présente le rapport ci-dessous.

Dans le cadre de sa mission d'entraînement, notamment dans la lutte anti-terroriste, le 1^{er} Régiment de Parachutistes d'Infanterie de Marine, nous a interrogé sur la possibilité de procéder à des entraînements tactiques en milieux urbains.

Ces entraînements consistent à travailler l'approche et les déplacements dans des milieux contraints (maisons, entrepôts...) en vue de la libération d'otages.

Nous avons alors proposé plusieurs sites pouvant correspondre à la demande du 1^{er} RPIMa, deux sites ont été retenus sur la commune d'Anglet :

- Un bâtiment très dégradé sur le secteur dit du Lazaret
- Un ensemble de maisons sur le secteur de l'aéroport

En date du 2 avril 2019 deux conventions de mise à disposition ont été signées, avec transfert du gardiennage au 1^{er} RPIMa.

Ce partenariat permettra non seulement au 1^{er} RPIMa de perfectionner ses techniques d'intervention sur des sites variés, mais aussi permettra que le patrimoine sensible de l'EPFL Pays Basque puisse faire l'objet d'occupations régulières et ainsi éviter des occupations illégales (squats).

Suite à cette première expérience, si le bilan est positif, il sera proposé au 1^{er} RPIMa d'autres sites pouvant correspondre à ses attentes leurs seront proposés.

M. HIRIGOYEN informe que le bureau a donné son accord pour cette mise à dispo sous réserve qu'une information soit faite au maire d'Anglet.

M. LAFLAQUIERE demande que dans ce type de dossier, le 1^{er} RPIMa saisisse la mairie officiellement afin de pouvoir répondre aux interrogations des riverains.

Il insiste sur le fait que malgré l'accord de l'EPFL Pays Basque, propriétaire des biens visés, il souhaiterait que l'EPFL sollicite l'accord de la mairie d'Anglet

M. GONZALEZ fait part de l'expérience sur sa commune de BOUCAU où le 1^{er} RPIMa vient s'entraîner régulièrement dans un bâtiment mis à leur disposition en insistant sur le bon fonctionnement de ce type de mise à disposition.

M. MAILLEY précise qu'il ne reste plus que deux maisons habitées dans la rue et que les voisins ont été prévenu par les services de l'EPFL et qu'ils se félicitent de la venue du RPIMA qui permettra de limiter les nuisances liées aux squats dans le secteur.

M. LAFLAQUIERE insiste sur la nécessité que le 1^{er} RPIMa se rapproche de la mairie d'Anglet afin de préciser la nature des entraînements qui y seront effectués.

Hors ordre du jour :

M. PORTIER propose à M. GASTAMBIDE, maire d'AYHERRE, d'accueillir la prochaine Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque qui aura lieu le 05 juillet 2019.

M. HIRIGOYEN tient à remercier les services de l'EPFL pour leur implication dans le montage de l'Organisme Foncier Solidaire.

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 24 MAI 2019

