

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 MAI 2019

L'an deux mille dix neuf

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

Présents :

- Titulaires : MMES DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR et MM. HIRIGOYEN, BERARD, GONZALEZ, DONAPETRY, BUSSIRON, PONS, IDIART A., LARRAMENDY, IRIART, ETCHEBEST, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MME GALLOIS et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, BARETS.

Excusés :

- Titulaires : MMES PEYROUTAS, DERVILLE et M. LAFLAQUIERE, LAFITE, POULOU, BIDEGARAY, JOCOU, IRIGOIN.
- Suppléants : MME DUTOYA et MM. GUILLEMOTONIA, DAGORRET, CACHENAUT.

Présents non votants :

M. CHAPUIS – DDTM des Pyrénées-Atlantiques,
M. BOURRUS – Conseil de Développement du Pays Basque,
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,
Mme TURONNET - Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

Absent ayant donné procuration :

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.

M. PONS a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 26 avril 2019

Le Procès-Verbal du 26 avril 2019 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Examen et vote du Compte Administratif 2018

Le Président de séance, M. Arnaud MANDAGARAN, présente le Compte Administratif 2018, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	140 083 237,67
	Réalisé :	106 234 274,36
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	140 083 237,67
	Réalisé :	97 499 544,40
	Reste à réaliser :	0,00

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	39 195 301,15
	Réalisé :	22 653 578,23
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	39 195 301,15
	Réalisé :	25 625 409,03
	Reste à réaliser :	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	- 8 734 729,96
Fonctionnement :	+ 2 971 830,80
Résultat global :	- 5 762 899,16

M. PORTIER commente le rapport.

M. Arnaud MANDAGARAN propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2018.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le compte Administratif 2018, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**



2.2. Examen et vote du Compte de Gestion 2018

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par le Comptable M. Joël Texier, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice. Il est rappelé que le compte de gestion constitue le véritable bilan, au sens comptable du terme, de l'EPFL Pays Basque. Il présente une photographie de la situation financière et patrimoniale de notre établissement.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2017	PART AFFECTÉE À L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2018	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2018	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2018
Budget principal				
Investissement	-907 366,52		-8 734 729,96	-9 642 096,48
Fonctionnement	11 045 707,67	907 366,52	2 971 830,80	13 110 171,95
TOTAL	10 138 341,15	907 366,52	-5 762 899,16	3 468 075,47

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	DEFICIT	- 9 642 096,48
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ 13 110 171,95
TOTAL DES SECTIONS :			+ 3 468 075,47

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2018.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le Compte de Gestion 2018, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

2.3. Affectation des résultats 2018

Le président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur HIRIGOYEN, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2018, par délibération n°1 du 24 mai 2019.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2018
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	+ 2 971 830,80
- un excédent reporté de 2017 :	+ 10 138 341,15
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 13 110 171,95
- un déficit d'investissement de :	- 8 734 729,96
- un déficit des restes à réaliser de :	0,00
- un déficit reporté de 2017:	- 907 366,52
Soit un déficit de financement de :	- 9 642 096,48

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2018 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2018 : EXCÉDENT	+ 13 110 171,95
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	9 642 096,48
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	3 468 075,47
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 9 642 096,48

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2018 de l'exercice 2018.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

A l'unanimité d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2018 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2018 : EXCÉDENT	+ 13 110 171,95
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	9 642 096,48
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	3 468 075,47
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 9 642 096,48



2.4. Budget supplémentaire 2019

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2019 le résultat budgétaire de 2018, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	4.230.346,00 €	1.468.075,47 €	5.698.421,47 €
011	Charges à caractère général	16.582.500,00 €	2.000.000,00 €	18.582.500,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.100.000,00 €	0,00 €	1.100.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	6.228.000,00 €	0,00 €	6.228.000,00 €
65	Autres charges de gestion courante	165.000,00 €	0,00 €	165.000,00 €
66	Charges financières	146.454,00 €	0,00 €	146.454,00 €
67	Charges exceptionnelles	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	170.000,00 €	0,00 €	170.000,00 €
69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		28.827.300,00 €	3.468.075,47 €	32.295.375,47 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	3.468.075,47 €	3.468.075,47 €
013	Atténuations de charges	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	15.630.000,00 €	0,00 €	15.630.000,00 €
70	Prestations de services	6.870.000,00 €	0,00 €	6.870.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	6.223.800,00 €	0,00 €	6.223.800,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	7.000,00 €	0,00 €	7.000,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		28.827.300,00 €	3.468.075,47 €	32.295.375,47 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	9.642.096,48 €	9.642.096,48 €
040	Opérations d'ordre entre section	15.630.000,00 €	0,00 €	15.630.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000.000,00 €	0,00 €	20.000.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	8.369.125,00 €	1.468.075,47 €	9.837.200,47 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	3.000.000,00 €	0,00 €	3.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		47.040.125,00 €	11.110.171,95 €	58.150.296,95 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	4.230.346,00 €	1.468.075,47 €	5.698.421,47 €
10	Dotations fonds divers réserves	0,00 €	9.642.096,48 €	9.642.096,48 €
16	Emprunts et dettes assimilées	9.281.779,00 €	0,00 €	9.281.779,00 €
27	Autres Immobilisations financières	7.300.000,00 €	0,00 €	7.300.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	6.228.000,00 €	0,00 €	6.228.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000.000,00 €	0,00 €	20.000.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		47.040.125,00 €	11.110.171,95 €	58.150.296,95 €

Le budget total est donc :

- porté à 90.445.672,42 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 32.295.375,47 €, et en section d'investissement à hauteur de 58.150.296,95 €.

M. PORTIER commente le rapport.

M. BUSSIRON s'interroge sur la baisse de la capacité d'autofinancement de l'EPFL.

M. PORTIER explique que les différents choix validés par délibération du Conseil d'Administration, notamment la baisse des frais de portage de 3 à 1% afin de moins impacter les collectivités, l'intégration des frais de gestion rendant déficitaire l'activité de gestion du patrimoine, réduit de fait la capacité d'autofinancement de l'EPFL, et ce, malgré l'augmentation de la TSE.

De plus, L'EPFL se lançant dans la mise en place de nouveaux dispositifs (OFS, portages fonciers de long terme, bail emphytéotique), devra nécessairement recourir de manière régulière à l'emprunt.

Les premières rencontres avec plusieurs établissements bancaires sont encourageantes, le mode de fonctionnement de l'EPFL Pays Basque ne représente, en effet, pas de risque particulier pour ces dernières.

Malgré tout, **M. PORTIER** rappelle qu'il faudra rester très vigilant quant à l'utilisation faite des ressources de l'EPFL, chaque euro dépensé devra l'être pour une intervention strictement d'intérêt public. Il sera donc fondamental que les collectivités associent l'EPFL à leur réflexion et à la mise en place de leur projet avant toute sollicitation.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2019 de l'EPFL Pays Basque.**



3. 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 **8 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **6.732.640,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	2 882 640,00 €	43%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	3 850 000,00 €	57%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES		0%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	6 732 640,00 €	

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.**

* * * *

4. Signature/Modification des relations conventionnelles

4.1. Commune d'ARRAUTE-CHARRITTE – Opération « CENTRE-BOURG » : Signature de la Convention d'Action Foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 06 novembre 2017, la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE a sollicité l'EPFL Pays Basque pour intervenir dans le secteur « CENTRE BOURG » dans la perspective de constituer une réserve foncière publique destinée à maîtriser l'extension du centre bourg,
- par délibération du Conseil d'Administration en date 11 novembre 2017, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention,
- par délibération en date du 09 février 2018, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition d'un des fonciers ciblés. Cette acquisition a ensuite été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 09 avril 2018 par devant Maître Claire CAZAUX (notaire à SAINT-PALAIS - 64).

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 d'ARRAUTE-CHARRITTE à travers la signature d'une Convention d'Action Foncière.

En synthèse, la Convention d'Action Foncière « CENTRE BOURG » 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 (*12 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
CENTRE BOURG	« BOURG n°1 »	Acquisition réalisée	35.300 m ²	NC
	« BOURG n°2 »	Veille foncière	2.150 m ²	U

M. PORTIER commente le rapport.

M. BUSSIRON demande si ce secteur va faire l'objet du CMD SAFER.



M. PORTIER confirme.

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 « CENTRE BOURG » actant les modalités partenariales avec la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**



5. Etat des procédures

5.1. Intervention par expropriation

5.1.1. *Commune de HALSOU – Secteur Karrika : demande d'arrêté de cessibilité*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 09 nov. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- validait la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- approuvait le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;
- autorisait Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire, en application de l'art. R. 131-3 et s. du Code de l'Expropriation ;
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;
 - à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, 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

A notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a ouvert, par arrêté n°19-09 du 05 fév. 2019, l'enquête parcellaire qui s'est déroulée, en mairie de HALSOU, du lun. 04 mars 2019 au vend. 22 mars 2019 inclus.

L'enquête parcellaire portait sur les immeubles cadastrés section AC n°23p, 27p, 32p, 34, 37, 38, 39, 40p, 108.

Mr Fernand LAGRILLE, désigné Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de PAU, a tenu 3 permanences en mairie. A l'issue des enquêtes et à la vue des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés, il a rédigé un rapport et émis des conclusions motivées et un avis.

Mr le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à l'enquête parcellaire portant sur l'emprise des terrains nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur dit de Karrika sur le territoire de la commune de HALSOU, telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve ni recommandation.

Les conclusions et avis nous ont été notifiés par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 16 avr. 2019.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer cessibles, au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur la plan et l'état parcellaires contenus dans le dossier d'enquête parcellaire.

Il est précisé que le propriétaire de la parcelle cadastrée AC n°38, qui a fait l'objet de l'enquête parcellaire, a consenti une promesse de vendre son bien au profit de l'EPFL Pays Basque signée le 25 avr. 2019, promesse acceptée par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque dans sa séance du 26 avr. 2019.

M. FAUT commente le rapport.

M. CARPENTIER complète la présentation.

M. BUSSIRON demande quel est l'écart de prix entre la proposition de l'EPFL et la demande des propriétaires.

M. FAUT lui répond que ce n'est pas réellement un problème de prix, les propriétaires sont plutôt dans une contestation de l'opération.

Le Président propose :

- de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans ses rapports du 06 avr. 2019 ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire, c'est-à-dire les parcelles cadastrées section AC n°23p, 27p, 32p, 34, 37, 39, 40p, 108 ;
 - o à demander à Mr le Préfet, dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus, de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;
- à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans ses rapports du 06 avr. 2019 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - o **à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire, c'est-à-dire les parcelles cadastrées section AC n°23p, 27p, 32p, 34, 37, 39, 40p, 108 ;**
 - o **à demander à Mr le Préfet, dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus, de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;**
- **à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.**



5.2. Intervention par préemption

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 de sa séance du 15 mars 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

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

Le notaire, mandataire du propriétaire, a reçu la notification par LRAR le 27 fév. 2019.

L'acquéreur évincé a également reçu la notification par LRAR le 27 fév. 2019.

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

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

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

Le délai ouvert par l'Art. R. 213-10 du Code de l'Urbanisme pour notification de leur décision (acceptation, retrait ou maintien avec demande de fixation judiciaire du prix), s'achevait donc le 28 avr. 2019.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose :

- de prendre acte du silence de la propriétaire, équivalant à une renonciation d'aliéner ;
- mais conformément à la demande de la Ville de BAYONNE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du silence gardé par la propriétaire pendant le délai des 2 mois qui a suivi la notification de l'arrêté de préemption avec offre d'achat n°2019-05-P pris par le Directeur ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de BAYONNE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**



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 ;
- adressions 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 €.

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

Nous vous rappelons qu'une fois le prix fixé par le Juge, le vendeur et l'autorité préemprice ont :

- Un mois à compter de la notification du jugement pour faire appel,
- Deux mois à compter de la décision définitive pour accepter le prix fixé par le Juge.

Leur silence vaut acceptation et transfert de propriété au profit du titulaire du droit de préemption.

La renonciation à l'opération dans ce délai de deux mois est possible :

- A l'initiative du vendeur : la remise en vente ultérieure du bien nécessitera une DIA
- A l'initiative de l'autorité préemprice : elle doit attendre cinq ans à compter de la décision définitive pour exercer à nouveau son 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. BERARD complète la présentation en ajoutant que c'est une opération de recomposition de quartier avec des logements en prévision dont 70% de logements sociaux.

M. PORTIER alerte sur l'impact des frais d'agence qui restent les mêmes alors que le prix a été fixé à la baisse par le Juge.

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.**



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

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait acte du silence de plus de 2 mois gardé par la propriétaire suite à la réception de l'arrêté de préemption avec révision de prix qui leur avait été notifié et qui valait depuis le 28 avr. 2019, renonciation à la vente dans les conditions indiquées ladite DIA

Depuis, les services ont repris contact avec la propriétaire pour discuter des conditions d'une négociation amiable qui a abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 mai 2019 et enregistrée en date du 16 mai 2019 (Réf. : 2019 A 01540).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Adresse	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX (valeur vénale)
13 r. Port de Castets	Sol	BX 78	32	51.000,00 €

Lot 01 : un local commercial sis au RDC, d'une superficie de 19,37m² comprenant une seule pièce avec les 165/1000 de la propriété du sol et des parties communes ;

Lot 02 : un appartement situé au 1^{er} étage d'une superficie de 18,85m² comprenant deux pièces, un WC et un lavabo avec les 165/1000 de la propriété du sol et des parties communes et les 198/1000 des charges afférentes à la cage d'escalier et de l'escalier.

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

Il s'agit :

- d'un local commercial d'une superficie privative (Carrez) mesurée de 17,26 m², situé au RDC de l'immeuble, accessible directement depuis la rue, avec vitrine. Ce local est en bon état d'usage ;
- d'un local d'une superficie privative (Carrez) mesurée de 18,50 m², situé au R+1 de l'immeuble, ainsi que d'un WC indépendant sur pallier, accessibles par un escalier en parties communes. Ce local, à usage de stockage, est en état assez dégradé avec traces d'infiltrations d'eau sur plafonds et murs notamment.

L'ensemble est occupé par bail commercial consenti à un artisan glacier.

Il est précisé que :

- l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :
 - o ayant été arrêtée amiablement ;
 - o et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.
- les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.



L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de BAYONNE, 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 BAYONNE, 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 BAYONNE, 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 remboursement par annuités ;**
 - **avec un taux de frais de portage annuels de 1%HT sur le capital restant dû ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



6.2. Commune de BAYONNE – Secteur Bergeret : BH 282

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 06 fév. 2015, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans le périmètre d'action foncière dit de St-Esprit / Bergeret (102-LORR).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur le groupe d'immeubles constitué des parcelles cadastrées section BH n°282, 283, 284, 285, 286, 470 et 471.

Pour rappel, la Ville de BAYONNE a l'ambition de procéder à la démolition des constructions existantes pour y faire réaliser une opération :

- de renouvellement urbain,
- de densification du secteur ;
- de logements en mixité sociale comprenant des logements libres, des logements en accession sociale à la propriété (le quartier étant déjà fortement pourvu de logements locatifs sociaux), de locaux commerciaux et/ou tertiaires et de stationnements.

A ce jour, nous sommes déjà propriétaires des biens cadastrés :

- BH 283 et 284 : acte du 13/10/2016 (publié au SPFE 1^{er} Bureau de BAYONNE le 20/10/2016, Vol. 2016P n°9665) ;
- BH 285 et 471 : acte du 08/09/2016 (publié au SPFE 1^{er} Bureau de BAYONNE le 23/09/2016, Vol. 2016P n°8781) ;
- BH 286 : acte du 12/11/2015 (publié au SPFE 1^{er} Bureau de BAYONNE le 09/12/2015, Vol. 2015P n°9927) ;
- BH 470 :
 - o acte du 20/07/2016 (publié au SPFE 1^{er} Bureau de BAYONNE le 28/07/2016, Vol. 2016P n°7064) ;
 - o acte du 20/07/2016 (publié au SPFE 1^{er} Bureau de BAYONNE le 13/09/2016, Vol. 2016P n°8424) ;

Enfin, la dernière parcelle du périmètre, cadastrée BH 282, est détenue par la Ville de Bayonne pour laquelle nous intervenons. Nous nous sommes donc rapprochés de ses services pour évoquer la destination de cette parcelle et son utilité au projet. Il a été convenu :

- que cette parcelle était nécessaire et utile au projet à venir ;
- qu'il était économiquement, financièrement et techniquement souhaitable que l'EPFL Pays Basque soit le propriétaire de l'intégralité de l'assiette foncière du projet.

Cette parcelle appartient à la Ville de BAYONNE pour l'avoir acquise par acte reçu par Me JOURDAA et LOUSTALET, notaires à Bayonne, les 06 et 08 déc. 1927, transcrit au bureau des hypothèques de Bayonne le 27/12/1927, vol. 1066 n°4

La vente étant conclue entre 2 personnes publiques, elle sera approuvée par délibérations concordantes et sans signature d'avant-contrat préalable.

Le Ville de BAYONNE, par courrier du 06 mai 2019 a proposé la cession de la parcelle qu'elle détient dans le périmètre d'action foncière dit de St-Esprit / Bergeret, à l'EPFL Pays Basque, selon les modalités ainsi définies :

Nom Propriétaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
Ville de BAYONNE	Quai Amiral Bergeret	Sol	BH 282	98	1,00 €



Ainsi que ladite parcelle existe avec toutes ses 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°2019-64102 V 0414 dûment établie par le service des Domaines. Le prix de 1,00 € (un euro), bien inférieur au montant défini par les Domaines, est consenti par la Ville de BAYONNE eu égard à l'intérêt social du projet.

Le prix de la vente s'élevant à la somme de 1,00 € (un euro), sera payé par l'EPFL Pays Basque sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Ce paiement sera effectué par le Trésorier Payeur de Bayonne (64), conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains de Maître Amélie JUZAN, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500).

Le règlement de ce mandat, entre les mains de Maître Amélie JUZAN libérera définitivement l'acquéreur, envers le vendeur, de ladite somme de 1,00 € (un euro), et conformément à la réglementation en vigueur, déchargera le Trésorier Payeur de Bayonne de toute responsabilité à cet égard.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

Le vendeur étant assujetti mais l'immeuble étant n'étant pas un terrain à bâtir de par sa dimension et son usage, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle du bien, celui-ci étant libre d'occupation, location et/ou mise à disposition.

S'agissant d'un foncier stratégique permettant la maîtrise foncière de la dernière parcelle du périmètre d'action foncière dit de St-Esprit / Bergeret en vue de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain initié par la Ville de BAYONNE, cette dernière sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable. Ce portage, suite à la décision de la Ville de BAYONNE, sera réalisé :

- sur la durée restante de portage du 1^{er} bien acquis dans le périmètre ;
- selon les conditions de portage (notamment financières) déterminées par la convention de portage signée entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 01/08/2016 et modifiée par avenant n° 1 signé le 01/08/2017 ;
- les modalités financières seront adaptées par voie d'avenant n°2.

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

M. FAUT commente le rapport.

M. FIEUX complète la présentation.

Il rappelle que l'EPFL est agréé OFS depuis le 18 avril 2019. Le 12 juin aura lieu le premier comité consultatif et les premiers dossiers seront examinés lors du Conseil d'Administration du 05 juillet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BAYONNE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage de ce bien :**
 - **sur la durée restante de portage du 1^{er} bien acquis dans le périmètre ;**
 - **selon les conditions de portage (notamment financières) déterminées par la convention de portage signée entre la Ville de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 01/08/2016 et modifiée par avenant n°1 signé le 01/08/2017 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



7. Décision de rétrocession

7.1. Commune d'AHETZE – Dossier Belhardia

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 29 septembre 2017, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, sur la commune d'AHETZE d'une propriété non-bâtie, cadastrée section AE n° 236, 453 et 454 d'une surface totale de 7.414 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 09 janv. 2018 par devant Maître Julien ETCHEVERS (notaire à ST-PEE-S/-NIVELLE-64), au vu de l'évaluation n°2017 – 009 V 0307 réalisée par le service des Domaines le 18 mai 2017, soit la somme de 470.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 18/03/2019.

La commune d'AHETZE sollicite la rétrocession du tènement susmentionné afin d'engager, courant novembre 2019, l'aménagement de ce dernier en vue de l'implantation d'un futur lotissement communal. Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES							
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Situation POS / PLU / €-€.	Surface (m ²)	Prix (valeur vénale)
AHETZE	Belhardia	Bois-taillis	AE	236	UC	629	470.000,00€
AHETZE	Belhardia	Bois-taillis	AE	453	UC	6.695	
AHETZE	Belhardia	Terres	AE	454	UC	90	
TOTAL						7.414	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le tènement vendu étant constitué de T.A.B., la vente des parcelles susmentionnées est taxable de plein droit sur la marge.

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 470.000,00 € 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. De plus, la Commune d'AHETZE remboursera sur facturation de l'EPFL Pays Basque, la somme de 5.874,84 € 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. GOYETCHE, adjoint à l'urbanisme à la mairie d'Ahetze, rappelle le contexte de l'intervention de l'EPFL et expose l'ensemble des phases lié au déroulé du projet.

M. LUCBERNET, DGS de la commune d'Ahetze, complète la présentation.



M. BERARD demande, pour la partie accession sociale, si la commune a envisagé une clause anti-spéculative et si les délais concernant l'assainissement allaient être compatibles avec le calendrier opérationnel.

M. GOYETCHE précise qu'il était envisagé qu'une partie de l'accession sociale se fasse par le biais de BRS, via l'OFS du COL. Ce dispositif, encore expérimental, n'a pas convaincu la commune qui a souhaité procéder de manière plus classique.

Quant à la problématique liée à l'assainissement, la collectivité semble confiante quant aux délais.

Mme GALLOIS demande quel est le pourcentage de logements sociaux sur cette opération.

M. GOYETCHE lui répond que sur 23 logements, il y aurait 7 lots en accession à prix maîtrisés et 8 logements locatifs sociaux.

M. MANDAGARAN demande si on peut favoriser les dossiers des jeunes Aheztars.

M. GOYETCHE lui répond que malheureusement ce n'est pas possible ; malgré tout depuis l'annonce du projet il y a 6 mois, 25 Aheztars ont déjà demandé à déposer leur dossier.

M. PORTIER demande à la commune de rester vigilante sur les objectifs à tenir au vu de la préemption réalisée par l'EPFL Pays Basque, afin d'éviter tout recours des acquéreurs évincés.

M. GOYETCHE indique que la commune est consciente des délais de recours.

M. BUSSIRON demande pourquoi le logement individuel a été privilégié au collectif.

M. GOYETCHE lui explique que ce secteur, éloigné du bourg, n'est pas voué à de l'habitat collectif mais que la mairie souhaite une opération en mixité.

M. BERARD rejoint la commune d'Ahetze quant à l'importance de sortir une opération en mixité.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de rétrocéder à la commune d'AHETZE, 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 SAINT-JEAN-DE-LUZ – Quartier Fargeot

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 13 septembre 2013, le conseil d'administration de L'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition, par préemption sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, d'une propriété bâtie cadastrée section AZ n° 96 (pour une superficie de 250m²).

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 29 novembre 2013 par devant Maître Benoit NAVARRET (notaire à St Jean de Luz), au vu de l'évaluation n°2013-483V0822 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 220.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 19/11/2014.

Par courrier en date du 19 novembre 2013, reçu par nos services en date du 20 novembre 2013, le Tribunal Administratif de PAU nous notifiait un recours en annulation à l'encontre de notre arrêté de préemption. Cette requête étant présentée par la Société Civile Immobilière 11-62, acquéreur évincé de la Déclaration d'Intention d'Aliéner objet de notre préemption.

Par délibération n°5 en date du 6 décembre 2013, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé M. Le Directeur à ester en justice.

Par jugement du 7 juillet 2015, le Tribunal Administratif de PAU, a annulé l'arrêté de préemption du 28 août 2013, et a condamné l'EPFL Pays Basque à revendre le bien à la SCI 11-62 (acquéreur évincé).

L'EPFL Pays Basque a alors saisi la Cour Administratif d'Appel de Bordeaux.

Cette dernière en date du 12 décembre 2017 a confirmé l'annulation de l'arrêté de préemption tout en rejetant la demande de la SCI 11-62 de se voir proposer l'acquisition du bien par l'EPFL Pays Basque.

En date du 10 avril 2019 la SCI 11-62 a assigné l'EPFL Pays Basque devant le TGI de Bayonne afin de se voir proposer la vente du bien.

Par courrier en date du 17 avril 2019, la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ a donné son accord pour que le bien soit revendu à l'acquéreur évincé.

L'EPFL Pays Basque c'est alors rapproché de l'acquéreur évincé et de son conseil afin de mettre un terme à la procédure judiciaire par la revente du bien à l'amiable.

En date du 23 avril 2019, il a été convenu entre les parties de mettre un terme à la procédure engagée à la condition d'engager rapidement la vente du bien au profit de la SCI 11-62.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du Cadastre	Situation POS / PLU / €.	Surface (m ²)	Prix (valeur vénale)
St-Jean-de-Luz	15 rue de Gabarre	Bâtie	AZ n°96	UAi	250	220.000,00€

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



Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 220.000,00 € 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.

De plus, la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ remboursera à l'EPFL Pays Basque, la somme de 19.799,64 € correspondant au remboursement des frais liés à l'acquisition du bien par l'EPFL Pays Basque ainsi que des frais de procédure en défense.

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 l'acquéreur évincé, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**



8. Questions diverses

8.1. Point d'information : Mission d'accompagnement pour la définition d'une action de compensation financière 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 l'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 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, qui a sollicité 3 Bureaux d'études spécialisés dont les compétences en matière d'encadrement de structure et d'animation de projet sont particulièrement reconnues a finalement choisi de retenir le cabinet Biotope, dont l'agence locale est basée à Pau. Sa proposition est apparue tout à fait satisfaisante.

Concrètement, l'accompagnement de Biotope s'articulera de la manière suivante :

- **Mission 1** : Réalisation d'enquêtes auprès des acteurs du territoire (établissement des questionnaires, réalisation d'une dizaine d'enquêtes, synthèses de ces enquêtes) ;
- **Mission 2** : Caractérisation des pratiques foncières actuelles en matière de compensation sur le territoire du Pays Basque (analyse des dossiers, échanges avec les services instructeurs, rencontre de trois maîtres d'ouvrage, rédaction d'un document de synthèse, réunions de travail et de restitution).

Cet accompagnement sera facturé à l'EPFL PB au montant de **23 883 € HT** et commencera dès le mois de juin 2019 pour une période d'environ sept mois (janvier 2020).



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

LA SEANCE EST LEVEE A 11H30.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 05 JUILLET 2019

