

## PROCÈS VERBAL

---

### *CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 31 JANVIER 2020*

---

#### ***L'an deux mille vingt***

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

#### ***Présents :***

- Titulaires : MME DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. LAFLAQUIERE, POULOU, HIRIGOYEN, JOCOU, BUSSIRON, PONS, ARRABIT, LARRAMENDY, IRIART, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA.

#### ***Excusés :***

- Titulaires : MMES LEICIAGUECAHAR, DERVILLE et MM. LAFITE, GONZALEZ, LABORDE-LAVIGNETTE, BIDEGARAY, DONAPETRY, IDIART, ETCHEBEST.
- Suppléants : MME BERLAN et MM. ELISSALDE, GASTAMBIDE, DAGORRET.

#### ***Présents non votants :***

M. SAINT-JEAN - SAFER Nouvelle Aquitaine,  
M. TELLECHEA - SCoT du Pays Basque et du Seignanx,  
M. MAGIS - DDTM des Pyrénées-Atlantiques,  
M. ARLA - Adjoint à la mairie de Garindein,  
M. PORTIER - Directeur de 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. MOCORREA - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mme TURONNET - Chargée de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA - Assistante à l'EPFL Pays Basque.

***Excusé non votant :*** M. CHAPUIS.

#### ***Absents ayant donné procuration :***

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

M. LAFLAQUIERE a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 13 décembre 2019**

Le Procès-Verbal du 13 décembre 2019 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. Signature/Modification des relations conventionnelles**

### **2.1. Modification relations conventionnelles : CAF PNRQAD ilots 12 et 45**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

Par délibérations du Conseil Municipal listées ci-dessous, M. le Maire était autorisé à signer les conventions de portage et les avenants relatifs aux acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque :

#### **Ilot 12 PNRQAD**

- délibération du 9/04 /2015 : convention de portage n°2 du « **20 rue Victor Hugo** » pour la période 2014-2018
- délibération du 18/10/2018 : avenant n°2 à la convention de portage n°2 du « **20 rue Victor Hugo** » pour une nouvelle période 2014-2020
- délibération du 16/07/2015 : convention de portage n°3 du « **22 rue Victor Hugo** » pour la période 2014-2018
- délibération du 11 /04/2019 : avenant à la convention de portage n°3 du « **22 rue Victor Hugo** » pour une nouvelle période 2014-2020

Pour mémoire, les conventions relatives au 24 rue Victor Hugo, 26 rue Victor Hugo et 28 rue Victor Hugo ont été soldées au terme de leurs durées respectives.

#### **Ilot 45 PNRQAD**

- délibération du 19/07/2017 : convention de portage n°2 du « **10 Quai Chaho** » pour la période 2016-2020
- délibération du 5/04/2018 : convention de portage n°3 du « **6 rue Pannecau** » pour la période 2017-2021

Pour cet ilot il convient de considérer par ailleurs le cas de l'immeuble du **14 Quai Chaho**, acquis par l'EPFL Pays Basque par acte notarié en date du 12 septembre 2018 et dont le portage sera intégré à la présente Convention d'Action Foncière au sein du secteur ilot 45.

Pour mémoire, les conventions et avenants relatifs au 12 Quai Chao ont été soldés au terme de leur durée.

Désormais, pour se conformer au règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté le 08 février 2019 et globaliser les relations conventionnelles au sujet des interventions dans l'opération « PNRQAD Ilots 12 et 45 », il convient de fusionner les portages fonciers listés ci-avant au sein d'une seule et même convention

d'action foncière. Dans ces conditions, les conventions de portage initiales sont annulées et remplacées par une convention d'action foncière dénommée « PNRQAD ilots 12 et 45 ». Il était par ailleurs convenu que les portages étaient réalisés sur une période de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes. Pour s'adapter à la fusion des portages, la commune de BAYONNE sollicite l'EPFL Pays Basque pour modifier les durées de portage initialement conventionnées.

Ainsi, 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 « PNRQAD Ilots 12 et 45 », il est convenu que les biens acquis pour le compte de la commune :

- sont portés à l'échelle de chacun des secteurs d'intervention durant la durée conventionnée : 8 ans pour le secteur « ilot 12 » et 7 ans pour le secteur « ilot 45 »,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la fusion des portages fonciers listés ci-avant au sein d'une seule et même Convention d'Action Foncière dénommée « PNRQAD Ilots 12 et 45 »,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans pour le secteur « ilot 12 » et 7 ans pour le secteur « ilot 45 »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « PNRQAD Ilots 12 et 45 » actant les modalités partenariales avec la commune de BAYONNE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*

### 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 **22 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 **15.569.077,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	8 389 671,00 €	54%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 104 000,00 €	33%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	10%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	3%
<b>Total général</b>	<b>15 569 077,00 €</b>	

**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. Sollicitations d'intervention

##### 4.1. Commune de GARINDEIN – Opération « ARROKAIN ALTIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de GARINDEIN ne dispose pas de réserves publiques foncières lui permettant de maîtriser et d'initier des projets d'aménagement à court, moyen ou long terme au regard des besoins identifiés dans le territoire que ce soit en matière de logements ou d'équipements.

En parallèle, la commune a été informée par les propriétaires d'une propriété située chemin Arrokein Altia et Mercatbide Altia, en prolongement du centre bourg, de leur intention de mettre en vente leur bien. Considérant la localisation de l'emprise concernée, l'importance de la superficie mais également l'enjeu patrimonial représenté par l'ancienne maison d'habitation (*édification datée du XVIIIème siècle*), la maîtrise foncière de ce secteur apparaît stratégique pour la commune. L'intérêt à agir est particulièrement motivé par :

- l'importance de constituer de la réserve foncière publique,
- la capacité pour la commune de pouvoir initier un(des) projet(s),
- le souhait d'éviter la pression d'un tiers privé dont les motivations ne seraient pas convergentes ou compatibles avec un développement équilibré du village.

Désormais, pour assurer la maîtrise publique de ce secteur et se donner le temps de réfléchir un projet global cohérent à l'échelle du village, 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 leur portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage
AROKAIN ALTIA	AROKAIN ALTIA (parcelles B 524, 892, 1117, 1122, 1158, 1160, 1162, 1164, 1173, 1176, 1179)	Négociations foncières	42.000 m <sup>2</sup>	RNU

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 « AROKAIN-ALTIA », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur d'intervention,
- les biens acquis pour le compte de la commune sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 10 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé 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 engagera la mise en œuvre opérationnelle du projet.

**M. ARLA**, adjoint à la mairie de GARINDEIN, présente le projet.

**M. MOCORREA** 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 GARINDEIN,**
- **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 10 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « AROKAIN ALTIA » actant les modalités partenariales avec la commune de GARINDEIN et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



#### 4.2. CAPB – Commune de BAYONNE – Opération « DEYRIS »

##### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du Conseil Permanent en date du 26/11/2019 et du Conseil d'Administration en date du 13/12/2019, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque étaient respectivement autorisés à signer la Convention de Veille Foncière « DEYRIS » entérinant ainsi les modalités partenariales propres à cette opération.

Suite à la récente préemption d'une propriété dans le secteur d'intervention « DEYRIS NORD » (*parcelles AI 45, 46, 47 et 48 – Cf. décision d'acquisition délibéré en date du 05/07/2019*), les services de la Communauté d'Agglomération ont été contactés par la propriétaire d'une maison riveraine qui souhaite savoir si la collectivité compte intervenir en cas de cession de son bien. Cette maison d'habitation, actuellement louée, est située hors du secteur d'intervention « DEYRIS NORD » mais demeure en continuité directe des parcelles AI 45 à 48 acquises par l'EPFL.

Au regard du contexte réglementaire et des acquisitions déjà réalisées, la Communauté d'Agglomération Pays Basque sollicite désormais l'EPFL Pays Basque au titre de l'article 2.2 de la convention de veille foncière pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) de ce foncier en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage
DEYRIS	DEYRIS NORD <i>(parcelles AI 43 et 44</i>	Négociations foncières	2.030 m <sup>2</sup>	Nh

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 Veille Foncière « DEYRIS », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations du bien ciblé,
- le bien acquis pour le compte de la CAPB sera porté à l'échelle du secteur d'intervention DEYRIS NORD.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

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 Communauté d'Agglomération Pays Basque conformément à l'article 2.2 de la Convention de Veille Foncière « DEYRIS »,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

\* \* \* \*





## 5. Etat des procédures

### 5.1. Interventions par expropriation

#### 5.1.1. *Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – Arrêté de DUP et de Cessibilité*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°46 et n°47 du 13 déc. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte des rapports, conclusions et avis établis par Mr le Commissaire enquêteur ;
- validait l'exposé des motifs et considérations qui justifient l'utilité publique des acquisitions foncières, annexé à ladite délibération n°46 ;
- confirmait l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'il ressort du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations susmentionné ;
- autorisait Mr le Directeur à demander à Mr le Préfet :
  - o de déclarer d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;
  - o 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 immeubles cadastrés section BZ n°9, 19 et 21 et les portions d'immeubles cadastrées :
    - section BZ n°19 – lots 1 et 2 ;
    - section BZ n°19 – lots 5, 6, 11 et 16 ;
    - section BZ n°19 – lot 7 ;
    - section BZ n°19 – lots 8 et 12 ;
    - section BZ n°21 – lots 2 et 3 ;
  - o 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 qui n'auraient pas été acquis amiablement.
- autoriser Mr le Directeur, à mettre en œuvre toutes procédures et actes permettant la bonne fin de l'opération ;
- 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.

Par courrier LRAR du 20 déc. 2019, Mr le Directeur sollicitait du Préfet l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité comme ci-dessus mentionnés.

Par arrêté n°19-57 du 26 déc. 2019, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques :

- a déclaré d'utilité au profit de l'EPFL Pays Basque l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;
- a déclaré cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles mentionnées dans l'état parcellaire à savoir :
  - o les parcelles suivantes avec emprise totale :



- section BZ n°9 d'une superficie de 143m<sup>2</sup> ;
- section BZ n°19 d'une superficie de 245m<sup>2</sup> ;
- section BY n°67 d'une superficie de 105m<sup>2</sup> ;
- section BY n°21 d'une superficie de 125m<sup>2</sup>.
- les lots de copropriétés suivants sur les parcelles considérées :
  - les lots 1 et 2 de la copropriété BZ 19 ;
  - les lots 5, 6, 11 et 16 de la copropriété BZ 19 ;
  - le lot 7 de la copropriété BZ 19 ;
  - les lots 8 et 12 de la copropriété BZ 19 ;
  - les lots 2 et 3 de la copropriété BZ 21.

Cet arrêté a été :

- publié, le 07/01/2020, dans 1 journal d'annonces légales publié dans le département (Sud-Ouest – Edition 12D) ;
- affiché au siège de l'EPFL Pays Basque ;
- affiché en mairie de BAYONNE ;
- a été notifié à chaque propriétaire et ayant-droit par LRAR du 09/01/2020.

Il vous est proposé de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019 et :

- d'autoriser Mr le Directeur à :
  - procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
  - notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
  - en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019 :**
  - **déclarant d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;**
  - **déclarant 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 immeubles cadastrés section BZ n°9, 19 et 21 et les portions d'immeubles cadastrées :**
    - **section BZ n°19 – lots 1 et 2 ;**
    - **section BZ n°19 – lots 5, 6, 11 et 16 ;**
    - **section BZ n°19 – lot 7 ;**
    - **section BZ n°19 – lots 8 et 12 ;**
    - **section BZ n°21 – lots 2 et 3 ;**
  
- **d'autoriser Mr le Directeur à :**
  - **procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;**
  - **notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;**
  - **en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;**
  
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

\* \* \* \*



### 5.1.2. Commune d'HALSOU – Secteur Karrika – Ordonnance d'expropriation

#### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 juil. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral de cessibilité n°19-28 du 24/06/2019 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à :
  - o procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
  - o notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
  - o en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition (ou d'indemnisation) notifiée, solliciter l'expropriation de ces parcelles et parties de parcelles à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Pour rappel et par cet arrêté n°19-28 du 24/06/2019, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les parcelles et portions de parcelles mentionnées dans l'état parcellaire à savoir :

- les parcelles cadastrées section AC n°34, 37, 39 et 108 ;
- les parties de parcelles cadastrées section AC n°23p, 27p, 32p et 40p.

Malgré les dernières tentatives de négociations amiables et vu le délai de validité de l'arrêté de cessibilité, nous avons donc saisi Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques par courriers LRAR des 13 et 20 déc. 2019 afin qu'il demande à Mme le Juge des Expropriations, de prononcer le transfert de propriété des parcelles AC 34, 37, 39 et 108, et parties des parcelles AC n°23p, 27p et 32p déclarées cessibles, par ordonnance.

Depuis, la parcelle cadastrée section AC n°39 nous a été promise à la vente. Cette promesse de vente a été portée à connaissance de Mr le Préfet par courrier du 24 janv. 2020.

La demande d'expropriation ne concerne donc plus que les parcelles AC 34, 37 et 108, et parties des parcelles AC n°23p, 27p et 32p.

L'expropriation n'a pas encore été ordonnée à ce jour mais cela ne saurait tarder.

Dès réception de cette ordonnance, celle-ci sera :

- notifiée individuellement par LRAR à chacun des titulaires et ayants-droits ;
- transmise à Me Iban DE REZOLA (notaire à CAMBO-LES-BAINS) en vue de son dépôt et de sa publication au Service de la Publicité Foncière.

Il convient désormais :

- de prendre acte de la demande d'ordonnance d'expropriation des parcelles AC 34, 37 et 108, et parties des parcelles AC n°23p, 27p et 32p ;
- d'autoriser Mr le Directeur, dès que l'ordonnance sera entre nos mains :
  - à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;



- à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la demande d'ordonnance d'expropriation des parcelles AC 34, 37 et 108, et parties des parcelles AC n°23p, 27p et 32p ;**
- **de constater la propriété de ces biens expropriés par l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;**
  - **à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.**

\* \* \* \*



*5.1.3. Commune d'HALSOU – Secteur Karrika – Arrêté de cessibilité: requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 05 juil. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral de cessibilité n°19-28 du 24/06/2019 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à :
  - o procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
  - o notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
  - o en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition (ou d'indemnisation) notifiée, solliciter l'expropriation de ces parcelles et parties de parcelles à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Cet arrêté a été :

- affiché au siège de l'EPFL Pays Basque ;
- affiché en mairie de HALSOU ;
- notifié à chaque propriétaire et ayant-droit par LRAR du 01/07/2019.

Un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté de cessibilité a alors été formulé le 22 août 2019 par des propriétaires et ayants-droits de certains des biens déclarés cessibles, à savoir la [REDACTED], ses associés et Mme [REDACTED], et réceptionné en Préfecture le 30 août 2019.

Or, par courrier du 09 oct. 2019, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a rejeté ledit recours gracieux.

Par requête du 05 déc. 2019, enregistrée par le Tribunal Administratif de PAU le 10 déc. 2019, les propriétaires ci-avant désignés ont déposé une demande d'annulation de l'arrêté préfectoral n°19-28 du 24/06/2019.

Cette requête nous a été communiquée par le Tribunal administratif de PAU et reçue par nous le 09/01/2020.

Nous vous informons avoir sollicité Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'Avocats ADAMAS – LYON) pour nous assister et nous représenter dans ce dossier.

Il vous est proposé de :

- prendre acte de la requête susmentionnée (dossier 1902787) ;
- prendre acte de la sollicitation de Me LOUIS pour nous assister et nous représenter dans cette procédure ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux ;
- d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.



**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la requête en annulation de l'arrêté préfectoral de cessibilité n°19-28 du 24 juin 2019, enregistrée par le Tribunal Administratif de PAU le 10 déc. 2019 et déposée par la [REDACTED], ses associés et Mme [REDACTED] (dossier 1902787) ;**
- **de prendre acte de la sollicitation de Me LOUIS pour nous assister et nous représenter dans cette procédure ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux ;**
- **d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

\* \* \* \*



## 5.2. Interventions par préemption

### 5.2.1. *Commune de BAYONNE – Opération MATRAS – AZ 60*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors du conseil d'administration du 13 décembre 2019, nous vous présentions la demande de préemption de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Pour rappel Il s'agit d'une intervention par préemption s'inscrivant dans le cadre du projet de recomposition urbaine de l'îlot MATRAS. Il vise dans ce secteur impacté par le tracé futur du TRAM'BUS à organiser les mutations urbaines et anticiper les évolutions à venir de manière à proposer une image qualitative de l'entrée de ville, à promouvoir le projet de transport en commune sur site propre et accompagner l'évolution de l'habitat.

L'objet de la préemption est par conséquent de constituer une réserve foncière pour un projet de de recomposition urbaine mêlant transport et habitat.

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 102 19 B0402 datée du 02 octobre 2019 reçue en mairie de BAYONNE le 03 octobre 2019, Maître Florent LARRERE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 5 de Laharie à BAYONNE et cadastrée AZ n° 60 (cont. cad. : 1.700 m<sup>2</sup>).

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

- composé d'une maison d'habitation de 145m<sup>2</sup> habitable selon déclaration ;
- non grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 720.000,00 €, payable partie sous forme de dation en paiement à concurrence de 420.000,00 €, partie comptant lors de la signature de l'acte authentique à concurrence de 300.000,00 €, commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 36.000,00 € TTC.

Par décision du 06 novembre 2019 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée ;

Par courrier en date du 13 décembre 2019, co-signé par le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'adjoint au Maire de Bayonne délégué à l'urbanisme et à l'habitat et le président du syndicat des mobilités Pays Basque Adour, il était formalisé la demande d'intervention active de l'EPFL sur le secteur Matras en général dans l'attente des délibérations concordantes de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de BAYONNE.

Après réalisation des procédures préalables, le Conseil d'Administration de l'EPFL autorisait Mr le Directeur à exercer le droit de préemption par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la Commune.

Par arrêté n° 2019-21 P du 16 décembre 2019 reçu par les services du contrôle de légalité de la sous-préfecture de BAYONNE le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné, le bien ci-dessus :

- En refusant le prix figurant dans le DIA, conformément à l'article R.213-8c) du Code de l'urbanisme,
- En offrant le prix de cinq cent soixante-quinze mille euros (575.000,00 €) commission d'agence en sus d'un montant de 36.000 € sous réserve de la régularité du mandat.





Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier à Me LARRERE Notaire à BAYONNE le 18 décembre 2019 et à l'acquéreur évincé le 18 décembre 2019 par lettre RAR réceptionnée le 20 décembre 2019.

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

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

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

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner le propriétaire indivis.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, 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 ;
- 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.
- En cas de retrait du bien de la vente par le propriétaire, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable, conformément au courrier du 13 décembre 2019 sus-visé.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, d'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 ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements ;**
- **d'autoriser les services de l'EPFL Pays Basque à poursuivre les tentatives d'acquisition amiable en cas de retrait du bien de la vente par le propriétaire.**

\* \* \* \*



*5.2.2. Commune de BIARRITZ – ZAD de la Milady – Arrêté de préemption 2019-19-P: recours gracieux*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 13 déc. 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°2019-19-P du 05 déc. 2019 ;
- dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'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 ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, ladite préemption :

- était exercée sur une déclaration d'intention d'aliéner une propriété bâtie sise 49 av. de la Milady à BIARRITZ et cadastrée section BR n°133 et BW n°32 (cont. cad. : 21.059 m<sup>2</sup>), à usage professionnel de serres, ateliers et bureaux, occupée par un ou des locataires par bail commercial, non grevée de droits réels et/ou personnels, au prix de 4.200.000,00 € ;
- était notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception le 06 déc. 2019 à l'acquéreur mentionné dans la DIA (LRAR reçue par lui le 09 déc. 2019) et signifiée par huissier au mandataire du vendeur (Maître LARRE, notaire à BAYONNE).

Par courrier RAR du 20 déc. 2019 reçue par nos soins le 06 janv. 2020, le cabinet d'avocat SPHERE AVOCATS, agissant au nom et pour le compte des propriétaires, demandait le retrait de la décision de préemption du 05 déc. 2019 et argumentait sa demande aux motifs suivants :

- une insuffisance de motivation de la décision ;
- une absence de justification au fond de la décision.

Par LAR du 27 janv. 2020, nous avons répondu ne pas retirer notre décision considérant qu'aucun des arguments soulevés ne permettait de remettre en cause sa légalité.

Un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de PAU est possible dans le délai des 2 mois de la réception de notre réponse.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du recours gracieux demandant le retrait de l'arrêté n°2019-19-P du 05 déc. 2019 ;
- prendre acte de notre refus notifié par LRAR du 27/01/2020 ;



- 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.

**M. FAUT** 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 du recours gracieux demandant le retrait de l'arrêté n°2019-19-P du 05 déc. 2019 ;**
- **de prendre acte de notre refus notifié par LRAR du 27/01/2020 ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



5.2.3. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur Fargeot – AZ 78, 79 et 80 : Demande de FJP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°32 du Conseil d'Administration du 15 nov. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de la préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-16-P du 30 oct. 2019 ;
- d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, d'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 ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par courrier RAR non daté reçu par l'EPFL Pays Basque le 06 janv. 2020, Mr [REDACTED] (propriétaire) déclarait à l'EPFL Pays Basque son désaccord sur l'offre de prix à 650.000,00 €.

Par courriers LRAR du 17 janv. 2020, 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 Mr [REDACTED] (propriétaire).

Par arrêté n°2020-03-C du 21 janv. 2020, Mr le Directeur procédait à la consignation de la somme de 165.000,00 € équivalant à 15% de l'avis des Domaines. Dès réception du récépissé de consignation, notification en sera faite à Mme le Juge et au propriétaire en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Nous sommes désormais dans l'attente :

- du mémoire en réponse du propriétaire préempté ;
- de l'ordonnance de transport sur les lieux et de fixation de l'audience.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du désaccord, reçu par LRAR de Mr [REDACTED] (propriétaire), sur le prix révisé ;
- prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2020-03-C du 21 janv. 2020 ;



- autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. GUILLEMOTONIA** s'interroge sur la différence de prix entre l'évaluation du service des domaines et notre appréciation.

**M. FAUT** lui explique que le service des domaines a retenu la méthode d'évaluation dite par le bilan promoteur, tandis que l'EPFL Pays Basque a retenu la méthode d'évaluation par comparaison directe.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- de prendre acte du désaccord, reçu par LRAR de Mr [REDACTED] (propriétaire), sur le prix révisé ;
- de prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- de prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2020-03-C du 21 janv. 2020 ;
- d'autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, 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.

\* \* \* \*



5.2.4. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 12 – BY 58-59 [Lots 1, 2, 6 et 8]: retrait de vente

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°50 du Conseil d'Administration du 13 déc. 2019, vous décidiez de :

- de prendre acte de la préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-18-P du 10 déc. 2019,
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix,
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'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,
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, par déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 sept. 2019 reçue en mairie de BAYONNE le 30 sept. 2019, Maître Michaël JACOB (Notaire à METZ-57) informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre ses biens sis 40-42 rue Victor Hugo à BAYONNE et cadastrés section BY n°58 et 59 (cont. cad. : 283 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, Il s'agit de la vente des lots n°1, 2, 6 et 8 à usage de local commercial et de réserves, d'une surface utile de 361,04 m<sup>2</sup>, grevés de droits réels ou personnels, occupés par bail commercial, et les tantièmes attachés des parties communes dans un immeuble en copropriété, bâti sur terrain propre cadastré section BY n°58 et 59 et sis 40-42 rue Victor Hugo à BAYONNE (64100), d'une surface cadastrale totale de 283 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 1.350.000,00 € (Un Million Trois Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 60.000,00 € TTC (Soixante Mille Euros Toutes Taxes Comprises), ainsi que les frais d'acte.

Nous vous précisions également que :

- l'arrêté de préemption avait été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception du 11 déc. 2019 :
  - o au propriétaire ;
  - o au mandataire du propriétaire (notaire) ;
  - o l'acquéreur mentionné dans la DIA
- conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, le propriétaire disposait d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption (à réception de l'offre d'acquiescer) :
  - o soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
  - o 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 ;
  - o soit qu'il renonce.

Par LRAR du 02 janv. 2020 reçue par nos services le 06 janv. 2020, le gérant de la [REDACTED] (propriétaire) nous informait renonçant purement et simplement à l'aliénation du bien.



Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023.

**M. FAUT** commente le rapport.

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 2019-2023.**

\* \* \* \*



### 5.2.5. Commune de BIARRITZ – Secteur ZAD d'Iraty – AP 351

#### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 05 nov. 2019 reçue en mairie de BIARRITZ le 07 nov. 2019, Maître François CHALVIGNAC (Notaire à BIARRITZ-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre leur bien sis 6bis rue du Chapelet à BIARRITZ et cadastré section AP n°351 (cont. cad. : 4.907 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage d'habitation individuelle, d'une surface habitable non déclarée, occupé par les propriétaires, non grevé de droits réels ou personnel, situé 6bis rue Chapelet à BIARRITZ (64200), cadastré section AP numéro 351, d'une emprise cadastrale de 4.907 m², moyennant le prix de 2.500.000,00 € (Deux Million Cinq Cent Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence de 275.000,00 € TTC (Deux Cent Soixante Quinze Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur, ainsi que les frais d'acte.

Ce bien est compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé dite de Iraty, créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au dans sa séance du 21/07/2017 et instaurant un droit de préemption au profit de l'EPFL Pays Basque.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, pour avis, au service des Domaines par LRAR du 05 déc. 2019.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 05 déc. 2019 aux propriétaires indivises 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 (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 05 déc. 2019 aux propriétaires indivises 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 LRAR du 09 déc. 2019 reçu le 11 déc. 2019, Me CHALVIGNAC (notaire) nous communiquait la copie de la promesse de vente à laquelle étaient annexés l'extrait du plan cadastral, l'arrêté de lotissement de VERGES et MONTALAND, la copie de la notice explicative dudit lotissement, l'ERP, l'ERPS et le descriptif GEORISQUES. Me CHALVIGNAC indiquait qu'aucun diagnostic n'avait été effectué, la promesse de vente prévoyant la dispense.

Par courrier LRAR du 10 déc. 2019 reçu le 13 déc. 2019, les propriétaires nous indiquait accepter la visite des biens.

Cette visite a été réalisée le 18 déc. 2019.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Par arrêté n°2020-02-P du 14 janv. 2020 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 1.900.000,00 € montants des frais d'agence en sus, sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat, selon avis des Domaines n°2019-64102 V 1090 du 28 nov. 2019.



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

- aux propriétaires ;
- au mandataire du propriétaire (notaire) ;
- 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'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».*

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2020-02-P du 14 janv. 2020 ;
- dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix
- 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 ;
- 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.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2020-02-P du 14 janv. 2020 ;**
- **dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'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 ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



### 5.2.6. Commune de BIARRITZ – Secteur ZAD d'Iraty – AO 262

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 19 déc. 2019 reçue en mairie de BIARRITZ le 23 déc. 2019, Maître Nicolas JOLY (Notaire à BIARRITZ-64) informait la collectivité de l'intention de son client de vendre son bien sis 47 Allée du Moura à BIARRITZ et cadastré section AO n°262 (cont. cad. : 626 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, élevé de 2 niveaux (1 étage sur RDC), à usage de locaux commerciaux et professionnels, d'une surface utile non déclarée, occupé par des locataires, non grevé de droits réels ou personnels (sous réserve de EHF).

Le prix mentionné dans la DIA est de 530.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence de 20.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Ce bien est compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé dite de Iraty, créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au dans sa séance du 21/07/2017 et instaurant un droit de préemption au profit de l'EPFL Pays Basque.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, pour avis, au service des Domaines par LRAR du 14 janv. 2020.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 17 janv. 2020 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 17 janv. 2020 au propriétaire et à son 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 LRAR du 23 janv. 2020 reçu le 24 janv. 2020, Me JOLY (notaire) nous communiquait la copie de la promesse de vente à laquelle était annexé le dossier de diagnostics techniques en ce qu'ils ne concernent que les locaux situés au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

Par courrier LRAR du 24 janv. 2020, reçu le 27 janv. 2020, le propriétaire nous informait accepter la demande de visite.

Mr le Directeur exercera son droit de préemption :

- en application de la délibération n°03 du 07 avr. 2017 ;
- au vu de l'avis des Domaines.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 122 19B0407 déposée par Me JOLY en mairie de BIARRITZ ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - son droit de préemption ZAD au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
  - 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. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de prendre acte de la DIA n°064 122 19B0407 déposée par Me JOLY en mairie de BIARRITZ ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - **son droit de préemption ZAD au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
  - **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.**

\* \* \* \*



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et par délibération n°05 du 18 déc. 2018, notre Conseil d'Administration :

- prenait acte de l'arrêt n°18/00868 du 28 nov. 2018 de la Cour d'Appel sur renvoi de Cassation :
  - o fixant à la somme de 3.217.633,00 € le prix d'acquisition des parcelles cadastrées section BM n°238, 239, 240 et 241 d'une superficie totale de 4.388m<sup>2</sup>, situées dans la ZAD dite « Tête de Pont Rive Gauche Adour » appartenant à la [REDACTED] ;
  - o condamnant l'EPFL Pays Basque à payer à la [REDACTED] la somme de 2.500,00 € pour frais irrépétibles,
  - o laissant les dépens à la charge de l'EPFL Pays Basque.
- autorisait M. le Directeur à mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque ; tout en précisant qu'il privilégie, sous réserve de la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, un nouveau pourvoi en cassation et décidait :
  - o en cas d'acceptation du prix du Juge par les parties, le dossier lui soit à nouveau présenter pour décision d'acquisition et autorisation à Mr le Directeur de signer les actes afférents ;
  - o en cas de refus d'acquiescer au prix fixé par la Cour et d'exercice du droit de repentir, le dossier lui soit sera à nouveau présenter ;
  - o en cas de décision de se pourvoir à nouveau en cassation d'une des deux parties, nous vous demandons de bien vouloir :
    - autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;
    - autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;
    - autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

L'EPFL Pays Basque, par l'intermédiaire du cabinet d'avocats SCP THOUIN PALAT et BOUCARD a déclaré déférer à la censure de la Cour de Cassation, dans toutes ses dispositions qui lui font grief, l'arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX – arrêt chambre de l'Expropriation du 28/11/2018, par pourvoi n°Y1911321.

Après échange des mémoires, une audience s'est tenue le 17 déc. 2019.

Par arrêt n°62 F-D du 30 janv. 2020, la Cour de Cassation :

- rejette le pourvoi ;
- condamne l'EPFL Pays Basque aux dépens ;



- en application de l'art. 700 du CPC, rejette la demande formulée par l'EPFL Pays Basque et le condamne à payer à la [REDACTED] la somme de 3.000,00 €.

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

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

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

**M. FAUT** présente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

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

\* \* \* \*



## 6. Décisions d'acquisition

### 6.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – BZ 0019 [Lots 5, 6, 11 et 16]

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 11 juil. 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués :

- des 10 et 12 quai Chaho ;
- des 6 et 8 rue Pannecau ;
- du 8 rue des Cordeliers.

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

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

L'EPFL Pays Basque a déjà acquis de nombreux immeubles et locaux dans cet ilot.

A ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires de lots inclus dans la copropriété dite du 8 rue Pannecau.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 janv. 2020 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
BAYONNE	8 rue Pannecau	Sol	BZ 19	245	185.000,00 €

lot 5 : un appartement au 2<sup>ème</sup> étage en façade sur la rue jusqu'à la cage d'escalier et les 102/1000 des parties communes ;

lot 6 : l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage, en arrière de la cage d'escalier et les 81/1000 des parties communes ;

lot 11 : les pièces mansardées communicantes au 5<sup>ème</sup> étage, immédiatement au Nord de la cage d'escalier et les 8/1000 des parties communes ;

lot 16 : le petit grenier au 5<sup>ème</sup> étage compris entre le lot 15 et le petit couloir commun d'accès au grenier Sud de la cage d'escalier et le 1/1000 des parties communes.

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



Il s'agit :

- de locaux à usage d'habitation :
  - o lot n°5 : un appartement d'env. 54m<sup>2</sup> SH déclarée, situé au R+2, en partie avant et comprenant une séjour/salle à manger avec une kitchenette et 2 fenêtres sur cage d'escalier, un couloir distribuant un WC séparé, un salle de bains (avec évier sur pied et bidet), 2 chambres (avec chacune une fenêtre sur rue) et un placard. Cet appartement est occupé. L'ensemble est en état d'usage mais nécessitera un rafraichissement des revêtements de sol et de murs, ainsi que des sanitaires ;
  - o lot n°6 : un appartement d'env. 55m<sup>2</sup> SH déclarée, situé au R+2, en partie arrière et comprenant un couloir distribuant à droite, une chambre avec ancienne cheminée et fenêtre sur cage d'escalier, un séjour/salle à manger avec une cuisine aménagée disposant d'une fenêtre sur cour intérieure, une chambre avec fenêtre sur cour intérieure et une salle de bains (avec évier sur pied et WC) disposant également d'une fenêtre sur cour intérieure. Cet appartement est occupé. L'ensemble est en bon état d'usage et régulièrement entretenu ;
- de combles sous toit (lots 11 et 16).

L'immeuble est concerné par des travaux de mise en sécurité par rapport notamment au risque incendie, de curetage partiel, de réfection de la cage d'escalier principale et de désamiantage sur les parties communes.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64102 V 1139 dûment établie par le service des Domaines en date du 16 déc. 2019.

Il est précisé que 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.

Il est rappelé que l'acquisition de ces biens a été déclarée d'utilité publique et que ces biens ont été déclarés cessibles à notre profit par arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019.

Ainsi et à titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès des vendeurs, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de 19.500,00 Euros (Dix-neuf Mille Cinq Cents 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 selon les modalités précisées ci-dessous.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de BAYONNE, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque, pour son compte.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

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 BAYONNE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer 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.**

\* \* \* \*



## 6.2. Commune d'HALSOU – Secteur KARRIKA – AC 0039

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'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 d'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.

Pour rappel et par cet arrêté n°19-28 du 24/06/2019, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les parcelles et portions de parcelles mentionnées dans l'état parcellaire à savoir :

- les parcelles cadastrées section AC n°34, 37, 39 et 108 ;
- les parties de parcelles cadastrées section AC n°23p, 27p, 32p et 40p.

Concomitamment, nous poursuivions les tentatives de négociations amiables et un accord est intervenu avec les propriétaires indivis d'un terrain non à bâtir, compris dans le périmètre de la DUP.

Ces propriétaires ont ainsi consenti à l'EPFL Pays Basque, une promesse de vendre leur bien, signée le 29 déc. 2019 et enregistrée au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE le 07/01/2020 (Réf. 2020 A ...)

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (valeur vénale)
Karrika	Pré	AC 39	13.549	20.000,00 €

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 3.000,00 Euros pour indemnités de remploi 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.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la commune de HALSOU et l'EPFL Pays Basque le 02 déc. 2019.

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 d'HALSOU, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la commune de HALSOU et l'EPFL Pays Basque le 02 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



6.3. CAPB – Commune de BAYONNE – Grand Echangeur Adour/Chemin de Garinde : CI 0006 et 0009

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 de notre séance du 28 sept. 2018 complétée par délibération n°13 de notre séance du 13 déc. 2019, 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 global de projet dit du Grand Echangeur Adour, et plus précisément :

- la ZAD de Portou à MOUGUERRE ;
- la ZAD de la Z.I. de Mouguerre à MOUGUERRE ;
- le secteur dit de Garinde à BAYONNE.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec l'un des propriétaires de biens compris dans les périmètres d'actions foncières, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 23/01/2020 et enregistrée en date du 28/01/2020 (Réf. : 2020 A 00361).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
4 ch. de Garinde	Sol	CI 0006 et 0009	2.120	265.000,00 €

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

Il s'agit :

- Parcelle CI 6 : ensemble de bâtis sur terrain propre dont :
  - o une maison d'habitation ancienne de style labourdin traditionnel, toiture à 2 pentes asymétriques avec charpente bois et couverture traditionnelle tuile, élevé d'un ½ étage sur RDC, implantée en limite Ouest de la parcelle (façade principale orientée Sud-Sud Est) et en pied de talus, constituant votre résidence principale, en état de vétusté avancée (de nombreux travaux de réhabilitation intérieure sont à prévoir pour restituer un état d'usage) ;
  - o de 3 bâtiments à usage d'ateliers et de garage, :
    - le premier, construit en murs maçonnés, couvert d'une toiture à charpente bois et couverture en plaques fibrociment ondulées, élevé d'un seul niveau et adossé à la façade Est de la maison principale, à usage principal de garage et débarras,
    - le second, construit en poteaux et poutres métalliques avec bardages et toitures métalliques, élevé d'un seul niveau et implanté en prolongement Sud du bâti précédent, à usage principal de local de stockage de ferrailles et outils,
    - le troisième, construit en poteaux et poutres métalliques avec bardages et toitures métalliques, élevé d'un seul niveau et implanté à l'Est et en discontinuité de l'ensemble bâti susmentionné, à usage principal de local de stockage de ferrailles et outils,
- ensemble accessible depuis la voie publique, assez vétuste et très encombré, compris dans la zone 2AU du PLU en vigueur ;
- Parcelle CI 9 : parcelle sise à l'Ouest de la parcelle CI 0004 et au Nord de la voie publique qu'elle confronte, à usage de jardin d'agrément et jardin potager, compris dans la zone 2AU (non constructible) du PLU actuellement en vigueur avec une topographie légèrement marquée par une



penne orientée Nord-Ouest / Sud-Est, avec possibilité de créer un accès direct à la voie publique, disposant d'un portail piétonnier à sa limite Nord permettant l'accès à la parcelle riveraine cadastrée CI 8 par laquelle on arrive au chemin rural dit de Garinde.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64102 V 0470 dûment établie par le service des Domaines en date du 12/06/2019.

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

- un immeuble bâti depuis plus de 5 années,
- et un terrain non à bâtir,

La vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Il est précisé que la vente a été négociée avec le concours d'un intermédiaire. La commission dudit intermédiaire (Agence HOME PARFAIT), est à la charge du vendeur.

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.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 10 janv. 2020.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 10 janv. 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



#### 6.4. CAPB – Commune de MOUGUERRE – Grand Echangeur Adour/ZAD de Portou : AB 233

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 de notre séance du 28 sept. 2018 complétée par délibération n°13 de notre séance du 13 déc. 2019, 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 global de projet dit du Grand Echangeur Adour, et plus précisément :

- la ZAD de Portou à MOUGUERRE ;
- la ZAD de la Z.I. de Mouguerre à MOUGUERRE ;
- le secteur dit de Garinde à BAYONNE.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires d'un des biens compris dans les périmètres d'actions foncières, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29/01/2020 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
244 route de Portou	Sol	AB 233	1.559	410.000,00 €

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

Il s'agit d'un ensemble bien bâti sur terrain propre, à usage de maison individuelle d'habitation en résidence principale composée de :

- Maison principale :
  - o au RDC : 1 garage (env. 1/3 de l'emprise), une souillarde / buanderie (accessible depuis le garage et depuis l'étage par un escalier extérieur), 1 appartement (accessible par la cour, le garage et le jardin) comprenant lui-même 1 salon /salle à manger, 1 cuisine aménagée, 1 WC, 1 SDD et 2 chambres ;
  - o au R+1 (accessible par escalier extérieur et par escalier intérieur depuis le garage) : 1 entrée et couloir, 1 cuisine (accessible aussi directement par balcon), 1 salle à manger (donnant sur terrasse également accessible par l'escalier extérieur), 1 salon/bibliothèque (ancienne chambre), 1 WC, 1 SDB, 2 chambres
  - o des combles accessibles mais non aménageables ;
  - o sur coté Nord, accolé : un auvent et cellier (accessibles uniquement par l'extérieur) ;
- annexe : en fond de jardin, une construction légère (poteau et poutres bois, bardage bois) à usage d'atelier.  
surplus à usage de terrain d'agrément et potager.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64407 V 1079 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/11/2019.

Les vendeurs n'étant pas assujettis à l'application de la TVA et le bien vendu étant :

- un immeuble bâti depuis plus de 5 années,
- et un terrain non à bâtir,

La vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.



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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 10 janv. 2020.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 10 janv. 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## 7. Décisions de rétrocession

### 7.1. Commune de SAMES – Opération « CENTRE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 08 juin 2018, le conseil d'administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de SAMES d'un tènement non bâti, cadastré section E n° 884, 886, 929, 931, 933 et 935, d'une surface totale de 2.817 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque par devant Me. Miguel HARRIAGUE (notaire à Bayonne, 64) en date du 28 août 2018, au prix de 58.000,00 € (Cinquante Huit Mille Euros), frais de notaire en sus.

Une Convention d'Action Foncière sera signée entre la Commune de SAMES et l'EPFL Pays Basque qui précisera les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce bien pour le compte de la Commune de SAMES pour une durée fixée à 10 années.

Par délibération en date du 12 novembre 2019, la commune de SAMES sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de la parcelle cadastrée section C n° 929 et 931 aux époux [REDACTED] propriétaire mitoyen de ces dernières.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
SAMES	Le Bourg	Pré	E n° 929	142	3.967,04 €
SAMES	Le Bourg	Pré	E n° 931	19	

L'EPFL Pays Basque étant assujéti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué de TAB, la vente des parcelles susmentionnées est taxable sur la marge, l'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge la revente la TVA sur la vente sera égal à 0,00€.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 3.967,04 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières du remboursement au prorata des frais liés à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 114,31 €.

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.

**M. PONS** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.





**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

\* \* \* \*



## 7.2. Commune de BANCA – Opération « BIHOTZGORINEA »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 08 février 2019, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de BANCA d'un tènement pour partie bâti, cadastré section C n° 284, 724, 968, 970, 1008, 1010, 1018 et A n° 355, d'une surface totale de 7.151 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque par devant Me. Claire PAYA (notaire à Anglet, 64) en date du 10 avril 2019, au prix de 102.750,00 € (Cent Deux Mille Sept Cent Cinquante Euros), majoré de la somme de 7.450,00€ pour achat de mobilier, frais de notaire en sus.

Une Convention d'Action Foncière sera signée entre la Commune de BANCA et l'EPFL Pays Basque qui précisera les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce bien pour le compte de la Commune de BANCA pour une durée fixée à 8 années, il est notamment convenu d'étudier la faisabilité d'un Bail Réel Solidaire. Ce BRS permettant à l'EPFL de rester propriétaire de la charge foncière du bien bâti et de le vendre à un cout très attractif après réalisation des travaux de réhabilitation nécessaires.

Par courrier en date du 21 novembre 2019, la commune de BANCA sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de la parcelle cadastrée section C n° 724 à M. [REDACTED] afin de lui permettre d'améliorer après travaux de terrassement l'accès à son atelier professionnel.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
BANCA	Bacacarrica	Pré	C n°724	213	34,08 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué de TNAB, la vente des parcelles susmentionnées est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 34,08 € 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 sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

\* \* \* \*



## **8. Question Diverse**

### 8.1. Régularisation de l'attribution des chèques déjeuner

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le respect de l'Article 19 de l'Ordonnance n° 67-830 du 27 septembre 1967, il est proposé que dans le cadre de leur activité, les salariés de l'EPFL Pays Basque perçoivent mensuellement (à concurrence du nombre de jours travaillés) des chèques déjeuner d'une valeur unitaire de 9 € dont 60 % de cette valeur est prise en charge par l'Etablissement et 40 % pris en charge par l'employé.

Il vous est donc demandé de bien vouloir valider l'attribution de titres restaurant aux salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le respect des quotes-parts de prise en charge énoncée ci-dessus.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider l'attribution de titres restaurant aux salariés de l'EPFL Pays Basque, dans le respect des quotes-parts de prise en charge énoncée ci-dessus.**

\* \* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 12H30.**

**LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :**

**VENDREDI 06 MARS 2020**

