

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 06 MARS 2020

---

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

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

#### Présents :

- Titulaires : MMES PEYROUTAS, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR et MM. BERARD, GONZALEZ, LABORDE-LAVIGNETTE, POULOU, HIRIGOYEN, BIDEGARAY, JOCOU, DONAPETRY, BUSSIRON, PONS, ARRABIT, IDIART, IRIART, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS, DUTOYA et MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, CLAVERIE, GUILLEMOTONIA.

#### Excusés :

- Titulaires : MME DERVILLE et MM. LAFLAQUIERE, LAFITE.
- Suppléants : MM. ALZURI, ELISSALDE.

#### Présents non votants :

M. SAINTE-MARIE – Région Aquitaine,  
M. SAINT-JEAN - SAFER Nouvelle Aquitaine,  
M. TELLECHEA - SCoT du Pays Basque et du Seignanx,  
M. CHAPUIS - DDTM des Pyrénées-Atlantiques,  
M. PORTIER - Directeur 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 CASTERET – Assistante à l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante à l'EPFL Pays Basque.

Excusés non votants : MM. ARRETS, GAYON.

#### Absent ayant donné procuration :

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.

Assistaient également : MMES ESTREM, KEHRIG-COTTENCON et M. BORDES.

M. IDIART a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 31 janvier 2020**

Le Procès-Verbal du 31 janvier 2020 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. Décisions réglementaires**

### **2.1. CAPA – Attribution du marché de maîtrise d'œuvre avec le COL – Ilot 45 PNRQAD**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 13 décembre 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de signer une convention de groupement de commandes visant à désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre et de contrôles chargée de définir et mettre en œuvre l'ensemble du projet de l'îlot 45 quai Chaho, d'autoriser le COL à engager la procédure de consultation préalable à la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de contrôle, et de désigner deux membres de la CAPA de l'EPFL Pays Basque pour intégrer la commission d'appel d'offres spécifiquement mise en place par l'EPFL Pays Basque et le COL pour ce projet.

Pour rappel, ce projet va être réalisé dans le cadre de l'activité de Bizitegia, dans le but de mettre en œuvre un programme d'une trentaine de logements en BRS.

Pour le compte de l'EPFL Pays Basque, le COL a donc engagé une consultation d'entreprises pour les travaux précités dont les résultats ont été présentés le 2 mars 2020 aux membres de la Commission d'Appel d'Offres ad'hoc.

Conformément aux règles de fonctionnement de cette commission, les offres reçues ont été analysées et classées par les membres de la CAO selon les critères d'appréciation suivants énoncés dans le règlement de consultation :

- **Valeur technique** (note méthodo, note d'intention et de motivation et note de compatibilité du projet avec l'enveloppe financière prévisionnelle du maître d'ouvrage) : **60%**
- **Valeur économique** : **40%**

Tableau et classement des offres :

<b>Liste candidats</b>	<b>Valeur technique de l'offre</b>	<b>Valeur économique de l'offre</b>	<b>Notes obtenues</b>	<b>Classement des offres</b>
<b>1 : DL &amp; Associés</b>	35/60	39/40	74/100	5 <sup>ème</sup>
<b>2 : SARL Isabelle JOLY</b>	51/60	31/40	82/100	3 <sup>ème</sup>
<b>3 : T GIRAULT et HARTE LASSERRE</b>	36/60	37/40	73/100	6 <sup>ème</sup>
<b>4 : DELETTRE</b>	49/60	38/40	87/100	2 <sup>ème</sup>

<b>5 : SARL ACTA Architecture</b>	41/60	31/40	72/100	7 <sup>ème</sup>
<b>6 : SAMAZUZU Architecture</b>	39/60	36/40	75/100	4 <sup>ème</sup>
<b>7 : Les architectes anonymes/Soliha</b>	51/60	39/40	90/100	1 <sup>er</sup>
<b>8 : Studio Hybrides Architectes</b>	24/60	0/40	24/100	8 <sup>ème</sup>

En conséquence les membres de la CAO ad'hoc proposent d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre au groupement composé des « architectes anonymes » et de « Soliha ».

**Mme TURONNET** commente le rapport.

**M. ESCAPIL-INCHAUSPE** complète la présentation et précise que l'enjeu est d'aménager 30 logements entre le T3 et le T5 dans le but d'accueillir des familles.

**M. PORTIER** explique que dans le cadre de cette Commission d'Appel d'Offres nous avons souhaité associer la ville de Bayonne ainsi que le COL qui ont l'habitude de travailler avec des architectes, car les travaux devront être réalisés en impactant le moins possible les commerces environnants.

**M. BUSSIRON** précise qu'une place sera créée à l'intérieur ce qui permettra de faciliter les évacuations.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre au groupement composé des « architectes anonymes » et de « Soliha »,**
- **d'autoriser M. le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à sa finalisation et à signer les documents afférents.**

\* \* \* \*

### **3. Réflexions préalables au conventionnement opérationnel**

#### **3.1. CAPB – Commune de BAYONNE – Opération « MATRAS »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération a engagé des réflexions visant la réalisation à terme, d'une opération communautaire d'aménagement en renouvellement urbain, dont le fait générateur est autant l'insertion de la ligne T2 du tram'bus que l'attractivité générée par ce type d'équipement structurant.

En effet, les dernières réflexions menées par le Syndicat des mobilités imposent un élargissement significatif de l'avenue Louis de Foix, l'emprise actuelle d'environ 17 m en sa section la plus étroite étant nettement insuffisante pour accueillir l'ensemble des modes de déplacements. Le front bâti situé sur l'avenue Louis de Foix s'en trouve ainsi condamné.

Dans l'objectif de retraiter une entrée de ville qualitative et fonctionnelle, dont l'intérêt est souligné par l'insertion du Tram'bus et la requalification de l'espace public, il convient d'intégrer la première bande de parcelles ainsi que les parcelles-arrières dans un périmètre de réflexion et de veille foncière.

Considérant que cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre des opérations communautaires mixtes d'aménagement (*cf. critères de recevabilité*), il est convenu entre la CAPB et la commune un système de double délibérations concordantes afin que l'opération soit jugée recevable par l'Agglomération, donne lieu aux études préalables et au conventionnement avec l'EPFL Pays Basque. Pour des raisons d'organisation liées aux élections municipales, ces délibérations ne pourront être prises qu'après la tenue des élections.

Ainsi, par courrier daté du 13 décembre 2019, M. le Président de la CAPB, M. l'Adjoint au Maire de Bayonne délégué à l'urbanisme et à l'habitat et M. le Président du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour sollicitent l'intervention de l'EPFL Pays Basque à titre dérogatoire pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion en l'absence d'un cadre conventionnel.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'engager l'élaboration du processus conventionnel suite aux réflexions préalables menées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **dans l'attente des délibérations permettant la signature de la convention de veille foncière « MATRAS », de valider la mission de veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion annexé à la présente délibération,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

\* \* \* \*



### 3.2. CAPB – Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Initié par la ville de Bayonne, la Communauté d'Agglomération Pays Basque projette la réalisation d'un projet de renouvellement urbain dans le secteur dit de Montalibet. En effet, les dernières réflexions menées par le Syndicat des mobilités imposent un élargissement significatif de l'avenue Raymond de Martres, l'emprise actuelle en sa section la plus étroite étant nettement insuffisante pour accueillir l'ensemble des modes de déplacements.

Dans l'objectif de retraiter une entrée de ville qualitative et fonctionnelle, dont l'intérêt est souligné par l'insertion du Tram'bus et la requalification de l'espace public, il convient d'intégrer la première bande de parcelles ainsi que des parcelles-arrières dans un périmètre de réflexion et de veille foncière.

Considérant que cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre des opérations communautaires mixtes d'aménagement (*cf. critères de recevabilité*), il est convenu entre la CAPB et la commune un système de double délibérations concordantes afin que l'opération soit jugée recevable par l'Agglomération, donne lieu aux études préalables et au conventionnement avec l'EPFL Pays Basque. Pour des raisons d'organisation liées aux élections municipales, ces délibérations ne pourront être prises qu'après la tenue des élections.

Ainsi, par courrier daté du 30 janvier 2020, M. le Vice-Président de la CAPB, M. le Maire de Bayonne et M. le Président du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour sollicitent l'intervention de l'EPFL Pays Basque à titre dérogatoire pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion en l'absence d'un cadre conventionnel.

**M. MOCCOREA** commente le rapport.

**M. PORTIER** apporte des précisions.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'engager l'élaboration du processus conventionnel suite aux réflexions préalables menées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **dans l'attente des délibérations permettant la signature de la convention de veille foncière « MONTALIBET », de valider la mission de veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion annexé à la présente délibération,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

\* \* \* \*

### 3.3. Commune de LAHONCE – Evolution CAF ARTECH

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

La Communauté d'Agglomération Pays Basque et la commune de LAHONCE ont porté collectivement durant trois années les études relatives à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Les réflexions menées ont conduit la commune à resserrer les capacités d'urbanisation dans les disponibilités foncières identifiées en première couronne du bourg. Un ensemble de trois fonciers contigus et homogènes ont ainsi été classés en zone 1AU et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation globale.

Jouant un rôle d'interface entre les zones résidentielles riveraines et le centre bourg, connectés aux axes structurants de mobilité, cet espace doit permettre de concevoir un projet d'aménagement d'ensemble respectueux des caractéristiques du site, favorisant les connexions interquartiers et garantissant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat Communautaire. Par ses caractéristiques et son importance pour l'aménagement de la commune, cet espace revêt une dimension stratégique qui nécessite une action foncière volontariste garantissant à terme l'engagement d'un projet d'initiative publique.

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque est d'ores et déjà mobilisé pour négocier et acquérir l'un de ces trois fonciers (*cf. convention d'action foncière ARTECH – Délibération du Conseil d'Administration en date du 26/04/2019*).

Par courrier daté du 10/02/2020, M. le Maire de LAHONCE nous sollicite désormais pour engager le processus permettant de modifier ou remplacer la Convention d'Action Foncière « ARTECH » afin d'étendre le rayon d'action de l'EPFL Pays Basque à l'ensemble du périmètre identifié et représenté dans le plan annexé à la présente délibération.

Dans ce même courrier, la commune sollicite également l'EPFL Pays Basque pour engager le processus d'élaboration d'un cadre conventionnel au sujet de la maison dite « OYHANTO ». Depuis octobre 2019, cette maison fait l'objet d'une réflexion avec l'appui du CAUE 64 et des services de l'EPFL. Les premières réflexions menées ont conforté la commune dans l'idée que ce bien présente des enjeux forts d'insertion urbaine et paysagère. Sa maîtrise publique permettrait de pouvoir engager l'ensemble des études (*techniques et programmatiques*) destinées à établir un projet en adéquation avec l'environnement du site et les besoins de la commune.

**M. MOCCOREA** commente le rapport.

**M. GUILLEMOTONIA** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'engager l'élaboration des processus conventionnels suite aux réflexions préalables menées par la commune de LAHONCE,**
- **dans l'attente des délibérations permettant de modifier ou remplacer la convention d'action foncière « ARTECH », de valider la mission de veille foncière à l'échelle du périmètre annexé à la présente délibération,**
- **dans l'attente des délibérations permettant la signature de la convention « OYHANTO », de valider la mission de veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion annexé à la présente délibération,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

**\* \* \* \***

#### **4. 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 **24 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **16.471.577,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	8 617 171,00 €	52,3%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 779 000,00 €	35,1%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	9,4%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	3,2%
<b>Total général</b>	<b>16 471 577,00 €</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.**

\* \* \* \*





## **5. Point d'information sur les procédures contentieuses**

### 5.1. Communes de BOUCAU et BAYONNE – Procédures pénale et civile

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de nos Conseils d'Administration des 07 avr. 2017 et 02 juin 2017, vous avez été informés qu'après un signalement de l'Administration Fiscale et une plainte de l'EPFL Pays Basque, les agents immobiliers intervenus dans les dossiers :

- BOUCAU Secteur La Lèbe propriété LATXAGUE ;
- BAYONNE Secteur Rive Gauche Adour propriété SCI BAB ROMAGNY ;

Étaient poursuivis par le Ministère Public pour tentative d'escroquerie et infractions prévues par les articles 313-1, 313-2, 313-3 et 313-7 du Code Pénal.

L'EPFL Pays Basque s'était également porté partie civile et avait demandé que les prévenus, s'ils étaient jugés coupables des faits qui leur étaient reprochés, soient condamnés :

- à lui verser la somme de 30.141,10 € au titre des dommages et intérêts ;
- à lui verser la somme de 8.700,00 € en application des dispositions de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale.

Le 18 mai 2017, le Tribunal correctionnel de BAYONNE prononçait son verdict et :

- relaxait les prévenus des faits qui leur étaient reprochés ;
- rejetait l'intégralité des demandes de l'EPFL Pays Basque, constitué partie civile.

En date du 24 mai 2017, le Procureur de la République interjeté appel.

En date du 26 mai 2017, l'EPFL Pays Basque interjeté appel, appel limité aux dispositions civiles.

Appelée à l'audience publique du 21 juin 2018, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience du 13 déc. 2018 à la demande du conseil d'un des 2 prévenus.

Appelée à l'audience publique du 13 déc. 2018, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience du 3 déc. 2019 du fait du mouvement de grève des avocats.

L'EPFL Pays Basque s'était également porté partie civile et avait demandé que les prévenus, s'ils étaient jugés coupables des faits qui leur étaient reprochés, soient condamnés :

- à lui verser la somme de 38.032,64 € au titre des dommages et intérêts ;
- à lui verser la somme de 24.700,00 € en application des dispositions de l'article 475-1 du Code de Procédure Pénale.

Dans son arrêt 20/112 du 06 fév. 2020, la Cour d'Appel de PAU (Chambre des Appels Correctionnels) :

- sur l'action publique :
  - o infirme le jugement déféré ;
  - o déclare les prévenus coupables des fait qui leur sont reprochés ;
  - o les condamne :
    - à des peines de prison avec sursis ;
    - à des amendes ;
    - à l'interdiction définitive d'exercer la profession d'agent immobilier ;
- sur l'action civile :
  - o infirme le jugement déféré ;
  - o condamne l'un des prévenus à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 1.428,00 € à titre de dommages et intérêts ;



- condamne in solidum les 2 prévenus à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 5.000,00 € sur le fondement de l'art. 475-1 du Code de Procédure Pénale au titre de la tentative d'escroquerie liée à la promesse de vente du 07/12/2012 ;
- condamne l'un des prévenus à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 5.000,00 € sur le fondement de l'art. 475-1 du Code de Procédure Pénale au titre de la tentative d'escroquerie liée à la promesse de vente du 26/06/2014.

Par déclaration enregistrée le 7 février 2020, l'un des prévenus a inscrit un pourvoi à l'encontre de l'ensemble des dispositions pénales et civiles de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Pau prise en sa Chambre des Appels Correctionnels.

Par déclaration enregistrée le 11 février 2020, l'autre prévenu a inscrit un pourvoi à l'encontre de l'ensemble des dispositions pénales et civiles de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Pau prise en sa Chambre des Appels Correctionnels.

Nous vous proposons de prendre acte :

- de l'arrêt 20/112 rendu le 06 fév. 2020 par la Cour d'Appel de PAU (Chambre des Appels Correctionnels) ;
- des pourvois en cassation déposés par les prévenus à l'encontre de cet arrêt ;
- autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à 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 :**
  - **de l'arrêt 20/112 rendu le 06 fév. 2020 par la Cour d'Appel de PAU (Chambre des Appels Correctionnels) ;**
  - **des pourvois en cassation déposés par les prévenus à l'encontre de cet arrêt ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



## **6. Sollicitations d'intervention**

### 6.1. CAPB/Commune de CIBOURE – Opération « L'ENCAN »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Ciboure doit répondre à un objectif ambitieux de production de logements locatifs sociaux avec plus de 600 logements locatifs sociaux à produire d'ici 2025. Néanmoins pour satisfaire ces objectifs, la commune se heurte à une série de problématiques.

#### **Un territoire communal restreint et contraint**

D'une superficie globale relativement réduite (740 ha), l'expansion et/ou la reconversion des zones urbaines de Ciboure est fortement contrainte par sa topographie mais surtout par le cadre législatif (Loi « littoral », RNU...), les protections environnementales (sites Natura 2000...) ou patrimoniales (SPR-ZPPAUP, MH, sites...) ainsi que les risques naturels (inondation par submersion et débordements) ou la présence d'équipements structurants traversant la commune (voie ferrée, autoroute A63, RD 810...). Ces contraintes ont pour effet de réduire considérablement les potentialités foncières à vocation d'urbanisation et limitent les capacités de construction dans la commune.

#### **L'absence d'un document d'urbanisme**

Depuis l'annulation de son PLU le 27/01/2015 (*approuvé en juin 2013*), la commune dispose uniquement du Règlement National d'Urbanisme dans l'attente de l'approbation de son nouveau PLU en cours d'élaboration. Cette situation ne permet pas à la collectivité de mettre en œuvre un droit de préemption urbain comme l'ensemble des outils utiles à la production de logements locatifs sociaux.

#### **Un marché immobilier et foncier ségrégatif**

La forte attractivité de Ciboure tend le marché du logement et les niveaux de prix pratiqués rendent complexe l'accès au foncier par des opérateurs publics. En effet, les charges foncières élevées ne permettent pas d'équilibrer les opérations de logements à loyers ou prix accessibles.

Afin de répondre à ces problématiques, la commune accompagnée par les services de l'Etat dans le cadre du « contrat de mixité sociale », a identifié des secteurs présentant des caractéristiques favorables au renouvellement urbain, complémentaires des démarches d'extension urbaine engagées par ailleurs. Ces travaux ont ainsi rapidement mis en évidence le secteur de l'Encan, quartier sur lequel la collectivité a décidé d'engager une démarche de projet d'initiative publique pour rendre possible une opération d'aménagement d'ensemble. De ce fait, une zone d'aménagement différée (ZAD) a été instaurée par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques le 25 août 2015 pour une durée de 6 ans.

L'échelle de ce projet de renouvellement urbain dépasse le cadre communal et questionne des enjeux communautaires en matière d'aménagement du territoire par son rayonnement, ses enjeux et ses modalités de mise en œuvre.

Pour répondre aux multiples défis que constitue l'aménagement du site, et dans le cadre de la prise de compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, la Commune de Ciboure a souhaité confier l'élaboration du projet urbain de l'Encan à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Municipal du 07 janvier 2020. La



Communauté d'Agglomération Pays Basque, par délibération en date du 22 février 2020, a accepté la recevabilité de l'intention de projet urbain de « L'ENCAN » telle que la définit le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires.

Suite à cette première étape de recevabilité, la Communauté d'Agglomération Pays Basque va engager la phase des études préalables permettant de :

- déterminer les conditions d'admissibilité de l'opération (*intérêt communautaire*),
- élaborer la stratégie foncière en lien avec l'EPFL Pays Basque.

Durant la phase d'études préalables et de construction de la stratégie foncière (*arrêt du périmètre, outils et moyens d'intervention...*), la Communauté d'Agglomération sollicite l'EPFL Pays Basque pour assurer une veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion permettant ainsi d'agir par voie de préemption ou sur proposition d'acquisition.

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 « L'ENCAN », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque assure une mission de veille foncière à l'échelle du secteur d'intervention précisé dans la convention,
- les biens acquis pour le compte de la Communauté d'Agglomération sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée : 15 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû.

**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,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Veille Foncière « L'ENCAN » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 6.2. CAPB/Commune de BOUCAU – Opération « LA LEBE »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur de « LA LEBE » à BOUCAU est le trait d'union entre le centre-ville et le quartier du haut Boucau. Il s'agit d'un vaste espace demeuré naturel au sein de l'enveloppe urbaine.

Situé dans un périmètre de zone d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie d'une quinzaine hectares créé en 2013, le secteur « LA LEBE » est classé en zone 2AU au PLU actuellement en vigueur, en tant que secteur d'urbanisation différée.

Les enjeux liés à ce secteur sont stratégiques, tant par sa superficie et sa localisation centrale que ses atouts et ses contraintes. « LA LEBE » constitue l'une des dernières grandes réserves foncières sur la Commune et à l'échelle de l'Agglomération et son ouverture à l'urbanisation à terme doit faire l'objet de toutes les attentions, tant en termes programmatiques qu'en termes de mise en valeur des éléments naturels du site et de ses abords. Joutant le Bois Guilhou, espace naturel sensible, la trame verte est à protéger pour les espèces et cheminements doux.

Pour répondre aux multiples défis que constitue l'aménagement du site, et dans le cadre de la prise de compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, la Commune de Boucau a souhaité confier l'élaboration du projet urbain de « LA LEBE » à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019. La Communauté d'Agglomération Pays Basque, par délibération en date du 1<sup>er</sup> février, a accepté la recevabilité de l'intention de projet urbain de « LA LEBE » telle que la définit le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires.

Suite à cette première étape de recevabilité, la Communauté d'Agglomération Pays Basque va engager la phase des études préalables permettant de :

- déterminer les conditions d'admissibilité de l'opération (*intérêt communautaire*),
- élaborer la stratégie foncière en lien avec l'EPFL Pays Basque.

Durant la phase d'études préalables et de construction de la stratégie foncière (*arrêt du périmètre, outils et moyens d'intervention...*), la Communauté d'Agglomération sollicite l'EPFL Pays Basque pour assurer une veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion permettant ainsi d'agir par voie de préemption ou sur proposition d'acquisition.

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 « LA LEBE », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque assure une mission de veille foncière à l'échelle du secteur d'intervention précisé dans la convention,
- les biens acquis pour le compte de la Communauté d'Agglomération sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée : 15 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû.



**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,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Veille Foncière « LA LEBE » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



### 6.3. CAPB/Commune de BIDART – Opération « TROIS COURONNES »

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

Une réflexion préalable a été impulsée par la Commune de Bidart sur le devenir du secteur Église - Trois Couronnes destiné, à terme, à faire l'objet d'une opération de recomposition urbaine.

L'ensemble des tenements inscrits dans ce périmètre pourrait recevoir une urbanisation plus dense, conforme aux objectifs et nécessités d'une centralité, réalisée sous la forme de maisons de ville et de petits immeubles s'articulant autour de nouveaux espaces publics créés dans le prolongement des aménagements de la place Atchoarena. L'ensemble serait destiné à l'installation d'activités et de services susceptibles de renforcer la centralité, et notamment un pôle médical (ou une maison de santé) pour lequel plusieurs professionnels locaux sont déjà mobilisés et organisés, répondant ainsi à un vrai besoin de la population et à l'intérêt général grâce à un parcours santé complet, cohérent et coordonné. Enfin, un programme de logements respectant les principes de mixité sociale compléterait l'opération.

La reconfiguration du site permettrait ainsi d'installer de nouvelles fonctions utiles à la population, que les constructions existantes du centre-ville ne peuvent accueillir compte tenu à la fois de leur configuration et des enjeux patrimoniaux qu'elles portent. Elle offrirait également l'opportunité de créer une liaison entre le centre historique du village, l'espace actuellement occupé par le parking du Lavoir et le centre-bourg « bas ».

Ce projet, par son envergure, son rayonnement potentiel et les enjeux qu'il contient, pourrait être porté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette dernière ayant récemment défini les conditions de son intervention dans les opérations d'aménagement.

Pour répondre aux multiples défis que constitue l'aménagement du site, et dans le cadre de la prise de compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, la Commune de BIDART a souhaité confier l'élaboration du projet urbain de « TROIS COURONNES » à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Municipal du 09 décembre 2019. La Communauté d'Agglomération Pays Basque, par délibération en date du 1<sup>er</sup> février, a accepté la recevabilité de l'intention de projet urbain de « TROIS COURONNES » telle que la définit le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires.

Suite à cette première étape de recevabilité, la Communauté d'Agglomération Pays Basque va engager la phase des études préalables permettant de :

- déterminer les conditions d'admissibilité de l'opération (*intérêt communautaire*),
- élaborer la stratégie foncière en lien avec l'EPFL Pays Basque.

Durant la phase d'études préalables et de construction de la stratégie foncière (*arrêt du périmètre, outils et moyens d'intervention...*), la Communauté d'Agglomération sollicite l'EPFL Pays Basque pour assurer une veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion permettant ainsi d'agir par voie de préemption ou sur proposition d'acquisition.

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 « TROIS COURONNES », il est convenu que :



- l'EPFL Pays Basque assure une mission de veille foncière à l'échelle du secteur d'intervention précisé dans la convention,
- les biens acquis pour le compte de la Communauté d'Agglomération sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée : 15 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. BERARD** complète la présentation et précise qu'un propriétaire bloque la vente pour le moment.

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,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Veille Foncière « TROIS COURONNES » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*





#### 6.4. CAPB/Commune de BAYONNE – Opération « CADRAN NORD EST »

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

La Communauté d'Agglomération Pays Basque traite un certain nombre de sujets fonciers qui concernent ses politiques publiques communautaires dans le secteur dans l'épaisseur de l'avenue Henri de Navarre, entre le giratoire du Seignanx et le carrefour de Saint Etienne en limite de Tarnos. Citons pêle mêle parking relais du Tram'bus T1 de Navarre, Canopia et sites du Syndicat Bilta Garbi, entrée d'Agglomération à l'Est de l'autoroute avec les espaces de Deyris Nord et Sud dévolus au développement économique, et espaces naturels à l'Ouest de l'autoroute.

Il convient pour la Communauté d'Agglomération de constituer des réserves foncières en vue de renforcer les possibilités de développement de ses services et équipements. Elle a déjà commencé, seule ou avec le concours de l'EPFL (cf. *Convention de Veille Foncière DEYRIS*).

Pour pouvoir argumenter les motifs d'intervention foncière, la Communauté d'Agglomération envisage un grand périmètre d'étude « Cadran Nord Est » en vue de la réalisation d'un schéma d'aménagement prospectif pour le traitement urbanistique de l'entrée d'agglomération couplé au souci de développement des équipements nécessaires à l'exercice des politiques publiques communautaires, mais aussi communales si besoin. Ce grand périmètre, s'étend de part et d'autre de l'avenue Henri de Navarre au Nord du Giratoire du Seignanx jusqu'au carrefour de Saint Etienne.

Dans cette perspective, la Communauté d'Agglomération Pays Basque sollicite l'EPFL Pays Basque pour mener un double niveau d'intervention foncière, selon le programme et le schéma suivants :

- la définition d'une stratégie d'intervention foncière sur le grand périmètre « Cadran Nord Est » pour le traitement de l'entrée d'agglomération développement des équipements nécessaires à l'exercice des politiques publiques communautaires, mais aussi communales si besoin,
- une veille foncière pour surveiller et le cas échéant acquérir du foncier par tous moyens. Une ZAD pourrait le cas échéant être mise en œuvre pour des motifs de développement d'équipements communautaires (*et municipaux si nécessaire*) afin de se doter d'un droit de préemption dont la Communauté d'Agglomération est aujourd'hui partiellement privée puisque de nombreuses parcelles sont classées en zone naturelle.

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 le projet de Convention de Veille Foncière « CADRAN NORD EST », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque assure une mission de veille foncière à l'échelle du secteur d'intervention précisé dans la convention,
- les biens acquis pour le compte de la Communauté d'Agglomération sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée : 15 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,

**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,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de finaliser les termes de la Convention de Veille Foncière « CADRAN NORD EST » et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 6.5. CAPB/Commune d'ANGLET – Opération « SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des études de réflexions conduites par la Communauté d'Agglomération dans le périmètre du Schéma Directeur de l'aéroport, plusieurs fonciers situés dans le secteur « Nord Aéroport Tour de Lannes » ont été identifiés comme devant relever d'une maîtrise foncière publique à travers l'intervention de l'EPFL.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque sollicite ainsi l'EPFL pour :

- acquérir la parcelle CV 693 pour compléter l'unité foncière avec la propriété communautaire CV 160. Cette emprise permettra de constituer un tènement foncier en limite avec le site aéroportuaire. La finalité est de créer une offre de foncier économique en prise directe avec le futur taxi way,
- Acquérir les parcelles CX 765 et CX 871 dont les plateaux constituent des sites appropriés à des implantations économiques à vocation aéronautique ou aéroportuaire. En outre, la maîtrise des abords du chemin reliant le lycée Cantau à la Tour de Lannes permettrait de créer un accès adapté dans la pente, à partir du carrefour avec le Chemin de Juzan au droit du Générateur d'activités Arkinova,
- Assurer une veille foncière au niveau des autres parcelles constitutives du secteur d'intervention.

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération ont signée le 19 décembre 2019 la Convention d'Action Foncière CAZALIS comportant deux secteurs d'intervention foncière : CAZALIS 1 et CAZALIS 2. Pour faciliter la cohérence et la lisibilité des interventions de l'EPFL Pays Basque, il est proposé d'annuler l'ancienne convention dite CAZALIS et de la remplacer par la Convention d'Action Foncière « SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT » intégrant deux secteurs d'intervention : CAZALIS et NORD AEROPORT TOUR DE LANNES.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Zonage PLU
SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT	CAZALIS : parcelles CV n°607, 608, 582, 23, 22, 224, 21, 674, 285, 286, 18, 19 et 20.	Négociations foncières	UE
SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT	NORD AEROPORT TOUR DE LANNES CX n°693, 765 et 871	Négociations foncières	2AUE
	CX n°905, 767, 808, 806, 420 et 422	Veille foncière	N

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 « SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations conformément aux orientations définies dans la convention d'action foncière



- les biens acquis pour le compte de la Communauté d'Agglomération sont portés à l'échelle des secteurs d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 16 ans pour le secteur « CAZALIS » (2012 – 2028) et 12 ans pour le secteur « NORD AEROPORT TOUR DE LANNES »,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

**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,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'annuler la convention d'action foncière « CAZALIS » et de la remplacer par la nouvelle convention d'action foncière « SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT » intégrant un périmètre global d'intervention plus large,**
- **de valider la modalité de portage de 16 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention CAZALIS et de 12 ans à l'échelle du secteur d'intervention « NORD AEROPORT TOUR DE LANNES »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 6.6. CAPB/Commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA – Opération « GARE »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Sur sollicitation de la Commune, la SNCF va mettre en vente une partie de la parcelle H 985 située sur la Commune de Saint-Martin-d'Arrossa. Si les voies ferrées et leurs abords immédiats sont inaliénables sous domanialité publique ferroviaire, les parties non utilisées pour les fonctionnalités ferroviaires, après interpellations et suite aux analyses des services compétents, sont maintenant déclarées cessibles. La société NEXITY est mandatée par la SNCF afin de réaliser cette vente à son profit.

Depuis 2003, par délibération du Conseil municipal, la commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA est positionnée pour acquérir une partie de ces emprises, notamment le bâtiment de la gare. Pour rappel, la commune avait sollicité l'intervention de l'EPFL pour la totalité de la parcelle avant la création de la Communauté d'Agglomération (*délibération favorable du Conseil d'Administration de l'EPFL en date du 8 avril 2016*).

Aujourd'hui, commune et Communauté d'Agglomération sont intéressées pour acquérir les emprises cessibles, pour la réalisation de plusieurs objets. Pour la Communauté d'Agglomération, il s'agit des terrains situés à l'Ouest de la voie ferrée :

- partie située au Nord de la Gare en vue de créer une réserve foncière pour un projet futur de zone d'activités sur une emprise d'environ 9 100 m<sup>2</sup>,
- partie Sud à partir de la gare en vue du projet de halte ferroviaire pour laquelle la Communauté d'Agglomération va aménager un pôle d'échange de proximité comportant également les parcelles communales H 670 et H 869.

Pour mener à bien ces projets, la Communauté d'Agglomération sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour mener l'intervention foncière sur le secteur d'intervention ciblé.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Zonage PLU
GARE	<i>Parcelle H 985p</i>	Négociations foncières	U

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

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur d'intervention en concertation avec la commune,
- les biens acquis pour le compte de la commune sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 12 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû.



**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. ARRABIT** 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 12 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Portage « GARE » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 6.7. Commune d'ARANCOU – Opération « BERGEMAYOU »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARANCOU est engagée dans une politique de valorisation de son centre bourg à travers le réaménagement des espaces publics et des projets de réhabilitation du patrimoine bâti.

Dans l'objectif de poursuivre cette politique, la commune a ciblé une emprise foncière bâtie et non bâtie dans le secteur « BERGEMAYOU » dont les caractéristiques présentent un enjeu d'intervention.

Située dans le centre bourg et connectée à l'ensemble des réseaux, cette emprise foncière est composée d'une ancienne maison d'habitation vacante et de bâtis à usage agricole partiellement utilisés. Elle se distingue comme un espace présentant un potentiel d'aménagement pour anticiper et répondre aux besoins futurs du village tout en travaillant à l'épaississement du bourg.

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

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Zonage Carte Communale
BERGEMAYOU	<i>parcelles B 405, 271p et 259p</i>	Négociations foncières	U

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 « BERGEMAYOU », 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. BORDES**, maire d'ARANCOU, explique que la commune serait intéressée par le hangar et éventuellement la maison. L'objectif est de mettre ce bien à disposition afin de pouvoir stocker du matériel communal le temps de définir un projet.

**M. MOCORREA** ajoute qu'il y a un mur mitoyen entre la maison et le hangar et qu'une division n'est donc pas envisageable.

**M. PORTIER** conclut la présentation en demandant aux membres de bien vouloir valider le principe de l'intervention de l'EPFL sur cette opération, et qu'un périmètre sera défini plus tard.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ARANCOU,**
- **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 « BERGEMAYOU » actant les modalités partenariales avec la commune d'ARANCOU et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*





## 6.8. Commune d'HENDAYE – Opération « JONCAUX LAC PAYS BASQUE »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du PLU révisé approuvé le 22 février 2020 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et en particulier à la lumière du PADD partagé par la Ville et la Communauté, le renforcement des polarités économiques est un axe d'action. La requalification de la ZAE des Joncaux est d'ailleurs portée au DOB communautaire de 2020 voté le 22 février 2020 comme un projet d'ensemble. Elle a pour objectif d'accompagner l'optimisation du patrimoine bâti de la ZAE par la requalification de l'espace public.

Les opportunités foncières sur ce secteur sont un point de vigilance dans la perspective d'un reconditionnement pour une mise à disposition d'opérateurs économiques porteur de projets durables pour le territoire.

La commune a été informée par le Tribunal de Grande Instance de Bayonne d'une déclaration de vente judiciaire d'un bâtiment industriel sis sur une emprise de 10.655 m<sup>2</sup> cadastrés section AH n°869, 870, 877 et 880. Inoccupé et inexploité depuis plus de dix ans, ce bâtiment représentant plus de 6.900 m<sup>2</sup> de surface plancher, génère une situation de vacance structurelle qui pénalise la vitalité économique du territoire.

Au regard du potentiel d'aménagement représenté par cette emprise foncière et des objectifs fixés dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville, il convient de mener une intervention publique foncière garantissant à la collectivité de pouvoir entreprendre un projet de requalification urbaine cohérent avec le fonctionnement de la zone et garant d'une optimisation du site. En outre, l'intervention publique doit également permettre d'éviter les comportements spéculatifs sur un secteur à fort enjeu.

Pour permettre la maîtrise foncière de ce site en vue d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'initiative publique en lien avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la commune d'HENDAYE sollicite l'EPFL Pays Basque pour participer à l'audience d'adjudication et procéder à l'acquisition du bien.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
JONCAUX – LAC PAYS BASQUE	<i>parcelles AH n°869, 870, 877 et 880.</i>	Adjudication	10.655 m <sup>2</sup>	UY

La mise à prix est fixée à 210 .000,00 (Deux Cent Dix Mille Euros).

La Ville d'HENDAYE sollicitant notre intervention pour participer à ces enchères, nous mandaterons un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE, à l'effet de nous représenter à l'audience des ventes devant se tenir le 09 avril 2020.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Ville d'HENDAYE de participer à cette vente aux enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée et ainsi autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.



Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention de Portage « JONCAUX LAC PAYS BASQUE », il est convenu que :

- le bien acquis pour le compte de la commune sera porté à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée : 10 ans
- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur d'intervention « JONCAUX - LAC PAYS BASQUE »,
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû.

**B. MOCORREA** commente le rapport.

**Mme KEHRIG-COTTENCON**, adjointe à la mairie d'HENDAYE, explique que c'est un bâtiment qui intéresse la commune depuis de nombreuses années et qui a été mis en vente par les services fiscaux.

**M. PORTIER** précise que de grandes marques de supermarchés étaient intéressées par l'achat de ce bâtiment mais que la mairie d'Hendaye a prévu dans son PLU d'interdire une activité à orientation commercial.

**M. BUSSIRON** demande si l'EPFL participera à la vente aux enchères.

**M. PORTIER** lui répond que oui mais en se donnant une limite.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'HENDAYE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires à l'aboutissement d'un accord,**
- **de prendre acte de la vente aux enchères de l'immeuble situé à HENDAYE cadastré sous les numéros 869, 870, 877 et 880 de la section AH,**
- **de prendre acte de la demande de la Ville d'HENDAYE de participer à ces enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée,**
- **d'autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères,**
- **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 « JONCAUX - LAC PAYS BASQUE »,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Portage « JONCAUX - LAC PAYS BASQUE » actant les modalités partenariales avec la commune d'HENDAYE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 6.9. Commune de SAINT-MICHEL – Opération « MEHETEIBORDA »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier daté du 14 janvier 2020 et par délibération du 15 février 2020, la commune de de SAINT-MICHEL a sollicité l'EPFL Pays Basque afin de lui demander de se porter candidat, pour son compte, auprès de la SAFER Nouvelle Aquitaine, à l'acquisition d'un ensemble bâti et non bâti, dit « Meheteiborda », situé de part et d'autre du chemin Etcheparecoborda, lieu-dit Ithaltce Orbide, à SAINT-MICHEL.

Plus précisément, la SAFER Nouvelle Aquitaine qui s'apprête à acquérir cette propriété, a, conformément à son règlement d'intervention, lancé une publicité destinée à recueillir l'ensemble des candidatures intéressées par cette acquisition.

Ces candidatures seront étudiées à l'occasion du prochain Comité Technique de la SAFER Nouvelle Aquitaine, qui pourra se prononcer en faveur de l'un ou l'autre de ces projets.

Pour faire valoir sa candidature, la commune de SAINT-MICHEL a, par courriers adressés tant à la SAFER Nouvelle Aquitaine qu'à l'EPFL Pays Basque, indiqué les raisons qui animent sa volonté d'acquérir cette propriété.

Tout d'abord, la commune de SAINT-MICHEL, qui observe une baisse du nombre d'agriculteurs sur son territoire ainsi qu'un accroissement du nombre de candidats dits hors cadres familiaux qui ont du mal à accéder à des fonciers adaptés à leurs besoins, souhaite, par cette candidature, permettre le maintien d'une agriculture vivante et durable sur sa commune en facilitant l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, la commune de SAINT-MICHEL tient à éviter le morcellement de propriétés existantes ainsi que la surenchère potentielle des prix du foncier agricole.

Par l'acquisition de cette propriété, la commune de SAINT-MICHEL souhaite donc travailler à l'anticipation des mutations de foncier agricole sur son territoire et favoriser ainsi l'installation et la pérennisation d'exploitations agricoles.

Localisée au nord du territoire communal, à proximité du bourg, la propriété Meheteiborda d'une superficie 21ha97a39ca (principalement constituée des terres, prairies et bois taillis), comporte une bergerie en état de fonctionnement. Elle se décompose comme suit :

Lieu dit	Section	N°	Surface
JEANDONE MIQUELE	A	0112	62 a 96 ca
JEANDONE MIQUELE	A	0113	1 ha 69 a 36 ca
JEANDONE MIQUELE	A	0114	88 a 63 ca
JEANDONE MIQUELE	A	0115	90 a 90 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0138	54 a 06 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0139	59 a 56 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0140	2 ha 17 a 74 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0145	6 a 19 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0149	69 a 70 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0151	1 ha 17 a 79 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0158	5 ha 54 a 52 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0175	41 a 10 ca
ETCHEVEST ITHALATCE	A	0879	1 ha 26 a 77 ca
ETCHEVEST ITHALATCE	A	0917	1 ha 24 a 23 ca
ETCHEVEST ITHALATCE	A	0919	92 a 87 ca



ITHALATCE ORBIDE	A	0921	39 a 03 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0924	55 a 53 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0926	2 a 96 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0928	16 a 78 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0930	24 a 83 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0932	35 a 61 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0934	49 a 64 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0935	21 a 29 ca
ITHALATCE ORBIDE	A	0939	75 a 34 ca

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 « Meheteiborda », il est convenu que, dans l'hypothèse où la candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL serait retenue par la SAFER Nouvelle Aquitaine, les biens acquis pour le compte de la commune :

- Seront portés à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée de 20 ans,
- Des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,

**Mme TURONNET** 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 commune de SAINT-MICHEL,**
- **de valider la candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL auprès de la SAFER Nouvelle Aquitaine pour l'acquisition amiable de cette propriété,**
- **de demander, en cas d'accord du Comité technique de la SAFER Nouvelle Aquitaine, 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 20 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 « MEHETEIBORDA » actant les modalités partenariales avec la commune de SAINT-MICHEL et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## **7. Etat des procédures**

### **7.1. Intervention par expropriation**

#### **7.1.1. Commune d'HALSOU – 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 au Juge de l'Expropriation, 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.

Lors de notre séance du 31 janv. 2020 et par délibération n°06, le Conseil d'Administration prenait 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.

C'est donc par ordonnance n°2020/06 du 07 fév. 2020, que Mme le Juge de l'Expropriation a déclaré expropriées immédiatement et pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire de la commune HALSOU, et désignées dans l'état parcellaire annexé sous les références cadastrales suivantes :

- AC 23 d'une emprise partielle de 508m<sup>2</sup> ;
- AC 27 d'une emprise partielle de 368m<sup>2</sup> ;
- AC 108 d'une emprise totale de 761m<sup>2</sup> ;
- AC 34 d'une emprise totale de 4.251m<sup>2</sup> ;
- AC 32 d'une emprise partielle de 1.071m<sup>2</sup> ;
- AC 37 d'une emprise totale de 4.874m<sup>2</sup>.

Cette ordonnance :



- a été notifiée individuellement par LRAR du 05/03/2020 à chacun des titulaires et ayants-droits ;
- sera 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 l'ordonnance n°2020/06 du 07 fév. 2020 rendue par Mme le Juge de l'Expropriation ;
- de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la commune de HALSOU ;
- 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.

**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'ordonnance n°2020/06 du 07 fév. 2020 rendue par Mme le Juge de l'Expropriation ;**
- **de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la commune de HALSOU ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## 7.2. Interventions par préemption

### 7.2.1. *Commune de BIARRITZ - ZAD d'Iraty - AO 262*

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

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.

Cette visite a été réalisée le 31 janv. 2020.

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°2020-04-P du 11 fév. 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 470.000,00 € montant des frais d'agence en sus, sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat, selon avis des Domaines n°2020-64122 V 0029 du 14 fév. 2020.





Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception du 12 fév. 2020 :

- au propriétaire ;
- au mandataire du propriétaire (notaire) ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner le propriétaire 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°2020-04-P du 12 fév. 2020 ;
- 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.

**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°2020-04-P du 12 fév. 2020 ;**
- **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.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et lors de notre séance du 31 janv. 2020, nous vous informons que :

- par un arrêt n° 19-11.321 du 30 janv. 2020, la Cour de Cassation :
  - o rejetait notre pourvoi en cassation de l'arrêt n° 18/00868 du 28 nov. 2018 rendu par la Cour d'Appel de BORDEAUX sur renvoi et fixant le prix de la propriété de la [REDACTED] à 3.217.633,00 € ;
  - o condamnait l'EPFL Pays Basque aux dépens ;
  - o en application de l'art. 700 du CPC, rejetait la demande formulée par l'EPFL Pays Basque et le condamnait à payer à la [REDACTED] la somme de 3.000,00 € ;
- cet arrêt serait transmis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour laquelle nous intervenons, pour détermination de la suite à donner.

Ledit arrêt a été transmis à l'avocat qui nous a assistés dans la procédure pour analyse et étude des options de suite à donner.

L'arrêt n° 17/00920 de la Cour correctionnelle d'Appel de PAU prononcé le 06 fév. 2020 à l'encontre de [REDACTED] et [REDACTED] a également été porté à connaissance de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Cet arrêt reconnaît le caractère fictif de la déclaration d'intention d'aliéner, ainsi que l'existence de manœuvres frauduleuses, visant à contraindre l'EPFL Pays Basque à acquérir pour un prix anormalement élevé.

Ces informations ont été présentées au Comité de Pilotage (CoPil) Foncier de l'opération Rive Gauche Adour, qui s'est tenu dans les locaux de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 07 fév. 2020.

Après débat et sur proposition du CoPil, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a pris acte de la fraude frappant la déclaration d'intention d'aliéner et du refus du prix fixé par la Cour d'Appel de Bordeaux.

Le Conseil d'Administration est donc informé que M. le Directeur a :

- constaté que la déclaration d'intention d'aliéner est irrégulière ;
  - constaté que la procédure de préemption est frappée de nullité ;
- Cette nullité étant la conséquence d'une promesse de vente reconnue fictive et de manœuvres frauduleuses dont l'EPFL Pays Basque a été reconnu victime, elle est sans incidence sur la faculté de l'EPFL Pays Basque de pouvoir exercer à nouveau son droit de préemption, les dispositions de l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme ne trouvant pas à s'appliquer.
- Une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner devra être adressée en cas de cession ;
- à titre subsidiaire s'il en était besoin, fait usage de son droit de repentir.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



### 7.2.3. Commune de BIARRITZ – Secteur Charcot – AI 482

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

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 11 septembre 2019 reçue en mairie de BIARRITZ le 13 septembre 2019, sous le numéro 64 122 19B0273 Maître Nicolas JOLY Notaire à BIARRITZ informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre le bien immobilier bâti situé à BIARRITZ 17 rue Jean Charcot et cadastré AI 482.

Plus précisément, il s'agit d'un immeuble bâti sur terrain propre, d'une surface habitable de 179 m<sup>2</sup>, sur un terrain cadastré section AI numéro 482 d'une superficie de 1415 m<sup>2</sup>, non grevée de droits réels ou personnels et occupé par les propriétaires.

Par arrêté n°64-2017-12-29-005 du 29 déc. 2017 et en application de l'art. 55 de la loi SRU et de l'art. L. 302-9-1 du CCH, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé la carence de la commune de BIARRITZ, laquelle a transmis la DIA à La Préfecture de PAU.

Aux termes d'une convention quadripartite entre l'Etat, l'EPFL, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et la Ville de BIARRITZ en date du 05 juillet 2019, il a été défini les modalités de l'exercice du droit de préemption sur la Commune de BIARRITZ ayant fait l'objet d'un constat de carence défini au L302 9 1 du code de la construction et de l'habitation au titre du bilan triennal 2014-2016.

La présente préemption s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement et de construction sur une parcelle propriété de la Ville de Biarritz, cadastrée AI 479 et contiguë de la parcelle AI 482 objet des présentes.

Cette acquisition permettra par conséquent à la collectivité de disposer d'un tènement foncier plus homogène permettant à terme de développer une opération d'aménagement et de construction, permettant ainsi de réaliser des logements sociaux financés par un(des) prêt(s) aidé(s) de l'Etat, eu égard aux besoins non satisfaits de la commune de BIARRITZ par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de rattrapage notifiés à la commune de BIARRITZ, en application du 1er alinéa de l'art. L. 302 8 du Code de la Construction et de l'Habitation dans le cadre du bilan triennal 2017-2019.

Par arrêté n°64-2019-10-31-007 du 31 octobre 2019, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a délégué son droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

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

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

Par courrier RAR reçu le 08 novembre 2019 le mandataire des propriétaires nous communiquait copie des pièces demandées.

La visite a été réalisée le 03 oct. 2019 et en application de l'art. 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. La décision de préemption a été signifiée par voie d'huissier le 06 décembre 2019.



Par arrêté n°2019-17 P du 05 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 :

- 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 Huit Cent Cinquante Quatre Mille Euros (854.000,00 €).

Ledit arrêté a été notifié le 06 décembre 2019 tant :

- au mandataire du vendeur (Maître Nicolas JOLY, notaire à BIARRITZ),
- à l'acquéreur.

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.

Par courrier LRAR en date du 30 janvier 2020, le propriétaire du bien vendu informait l'EPFL Pays Basque, autorité préemptrice, qu'il refusait le prix proposé et renonçait à la vente dans les conditions notifiées par la DIA, comme il leur en est possible par application de l'art. R. 213-10-c) du Code de l'Urbanisme.

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. PORTIER** 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.**

\* \* \* \*



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°2019-21-P du 16 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 5 chemin de Laharie à BAYONNE et cadastrée section AZ n°60 (cont. cad. : 1.700 m<sup>2</sup>), à usage d'habitation, occupée par le propriétaire, non grevée de droits réels et/ou personnels, au prix de 720.000,00 €, commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur pour un montant de 36.000,00 € TTC ;
- était signifiée par acte extra-judiciaire le 18 décembre 2019 au mandataire du vendeur (Maître LARRERE Notaire à BAYONNE) mentionné dans la DIA et notifiée par lettre RAR à l'acquéreur le 18 décembre 2019 réceptionné le 20 décembre 2019.

Par signification de lettre en date du 14 février 2020, l'acquéreur demandait le retrait de la décision de préemption du 16 décembre 2019 et argumentait sa demande aux motifs suivants :

- une insuffisance de motivation de la décision ;
- une absence de définition de l'objet de la préemption,
- Une absence d'information préalable au propriétaire,
- une absence de réalité de l'opération d'aménagement,
- Une préemption dont le seul but serait d'empêcher la réalisation de son projet immobilier.

Par LAR du 21 février 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°2019-21-P du 16 déc. 2019 ;
- prendre acte de notre refus notifié par LRAR du 21 février 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. PORTIER** commente le rapport.

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°2019-21-P du 16déc. 2019 ;**
- **de prendre acte de notre refus notifié par LRAR du 21 février 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.**

**\* \* \* \***



## 8. Décisions d'acquisition

### 8.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – BZ 0019 [Lot 7]

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 la propriétaire d'un des 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 21 fév. 2020 et enregistrée au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE le 03/03/2020 (Réf. 2020 A 00751)

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	130.000,00 €

lot 7 : un appartement au 3<sup>ème</sup> étage en façade sur la rue jusqu'à la cage d'escalier et les 102/1000 des parties communes

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

Il s'agit d'un appartement comprenant :

- un couloir ;
- une cuisine équipée avec placard et fenêtre sur cage d'escalier, ouvrant sur une alcôve (avec meuble lit escamotable) ;



- une pièce de vie à usage de SAM et bureau avec fenêtre et porte fenêtre donnant accès à un petit balcon sur rue, comprenant également une alcôve (séparée de la première par une porte à galandage) ;
- un WC séparé ;
- une salle de douche avec lavabo et fenêtre sur rue.

L'ensemble est en bon état et régulièrement entretenu (travaux de réhabilitation exécuté en 2011 sous maîtrise d'œuvre du PACT-CDHAR).

Superficie déclarée : env. 60m<sup>2</sup>.

Mode de chauffage : gaz de ville (chaudière individuelle)

Ce lot n'est pas directement concerné par la servitude de curetage.

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.

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.

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 14.000,00 Euros (Quatorze Mille 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.**

\* \* \* \*



## 8.2. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – BZ 0021 [Lots 2 et 3]

### 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, 12 et 14 quai Chaho ;
- des 6 et 8 rue Pannecau ;
- du 9 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 derniers propriétaires de lots inclus dans la copropriété dite du 12 quai Chaho et non encore acquis par nous.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 fév. 2020 et enregistrée au SPFE de BAYONNE 1 le 03/03/2020 (Réf. 2020 A 00750).

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	12 Quai Chaho	Sol	BZ 21	125	140.000,00 €

lot n°2 : au 1<sup>er</sup> étage sur les quais, un studio comprenant entrée, cuisine, toilette et salle de séjour et les 100/1000 des parties communes générales ;

lot n°3 : au 1<sup>er</sup> étage en partie arrière, un studio comprenant entrée, chambre, WC, salle commune et chambre et les 107/1000 des parties communes générales

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 :

- lot n°2 : un appartement d'env. 34m<sup>2</sup> SH déclarée, situé au R+1, en partie avant et comprenant un couloir, une chambre sans fenêtre avec un placard en saillis sur cage d'escalier commune de l'immeuble, une salle de bain avec évier et WC, un séjour / salle à manger comprenant une kitchenette. Cet appartement est libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque. Il est en état d'usage ;



- lot n°3 : un appartement d'env. 40m<sup>2</sup> SH déclarée, situé au R+1, en partie arrière et comprenant un couloir distribuant, une chambre avec fenêtre sur cage d'escalier, une salle de bain avec WC, un séjour avec kitchenette, une seconde chambre. Cet appartement est libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque. Il n'est pas en état d'usage : suite à des infiltrations d'eau, des éléments du plafond de la chambre du fond sont tombés et les locaux sont dégradés.

L'immeuble dans lequel sont situés ces 2 lots, 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.

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.

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 15.000,00 Euros (Quinze Mille 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 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.**

\* \* \* \*



### 8.3. Commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 14 - BX 0078 [Lots 1 et 2] - Indem. FC

La Ville de BAYONNE adhérente de notre EPFL Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir les lots 1 et 2 d'un immeuble en copropriété situé au 13 rue Port de Castets à BAYONNE, cadastré section BX n°78 d'une emprise foncière totale de 32m<sup>2</sup>.

Il s'agit :

- d'un local commercial d'une superficie privative (Carrez) mesurée de 17,26 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, situé au R+1 de l'immeuble, ainsi que d'un WC indépendant sur palier, 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.

L'EPFL Pays Basque s'étant substitué au bailleur, il doit, pour répondre à la commande passée par la Ville BAYONNE, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société [REDACTED], occupante, pour mettre un terme au bail du 27 sept. 2016, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 18/02/2020 par le preneur et le 19/02/2020 par le bailleur, et enregistré le 24 fév. 2020 (Réf. 2020 A 00676) à la somme globale et forfaitaire de 48.000,00 € représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce.

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

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 31/03/2020 à 18h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 14 avr. 2020, exclusivement pour stockage du matériel non vendu et débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée dans le protocole définitif à établir par l'avocat chargé par les parties.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société [REDACTED] pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 13 rue Port de Castets à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Ville de BAYONNE sera remboursé selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'indemniser le preneur à bail, pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 13 rue Port de Castets (lots 1 et 2) à BAYONNE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**



- **d'ajouter le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté pour le compte de la Ville de BAYONNE et à rembourser par elle selon les conditions fixées 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.**

\* \* \* \*



#### 8.4. Commune d'ANGLET - RD 810 Secteur « Beaulieu » - CO 164

Par délibération du 12 déc. 2019, la commune d'ANGLET, membre de l'EPFL, a sollicité notre intervention pour assurer à une veille foncière du secteur dit de Beaulieu, concomitamment aux réflexions pré-opérationnelles qu'elle mène sur ce secteur afin de déterminer les modalités et la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.

Pour rappel, nous sommes déjà intervenus à plusieurs reprises sur ce secteur, en exerçant le droit de préemption urbain qui nous était délégué par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en révision de prix. A ce jour, tous les dossiers ont été soldés sans acquisition, les propriétaires ayant opté pour les retraits de la vente.

Le propriétaire d'un des biens inclus dans ce périmètre d'intervention, informés des procédures récemment engagées par l'EPFL Pays Basque dans ce secteur, nous a contactés pour engager des discussions sur le devenir de sa propriété.

Après négociations, un accord amiable est intervenu.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 fév. 2020 et enregistrée en date du 03/03/2020 (Réf. 2020 A 00749).

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
ANGLET	2 avenue de Bayonne	Sol	CO 164	351	527.000,00 €

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 immobilier bâti sur terrain propre composé :

- d'un bâtiment principal, à usage mixte professionnel et logement, nommé Chalet Sam'Suffit, comprenant :
  - o des locaux commerciaux et professionnels (bureaux) et ses annexes (kitchenette, salon et WC), d'une surface utile mesurée d'env. 55m<sup>2</sup>, situés en RDC ;
  - o un logement, d'une surface habitable totale mesurée d'env. 160m<sup>2</sup>) composé :
    - en RDC : une cuisine avec accès directe au jardin, un WC et un escalier ;
    - au R+1 : 1 salon, 1 salle à manger, 2 chambres (dont 1 avec dressing), 1 salle de douche avec WC,
    - au R+2 : 2 chambres mansardées (dont 1 avec dressing et 1 avec grenier), 1 pièce de rangement ;

L'ensemble de ces pièces a été squatté au cours de l'hiver 2019-2020 et un début d'incendie a affecté les pièces des 1er et 2ème étages situées à l'angle Nord-Ouest de la construction, ainsi qu'une partie de la toiture. Les travaux de reprise en toiture et de mise en sécurité des biens ont été réalisés par le propriétaire.

- d'un bâtiment annexe, non collé au bâtiment principal, accessible par le jardin privatif et situé en limite Est de propriété, élevé d'un niveau en RDC (comprenant un garage, une buanderie et un débarras/cave) et de combles non isolés. Ce bâtiment a été muré pour le sécuriser contre les intrusions.

Le surplus à usage de petit jardin privatif avec portail sur la rue des Forges.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018 - 64024 V 0833 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations ont été menées directement entre les parties et sans le concours d'un tiers.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et le propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujetti, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Beaulieu », la commune de ANGLET sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 19 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'ANGLET, 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 d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 19 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## 8.5. Commune d'ANGLET – RD 810 Secteur « Beaulieu » - CO 165

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du 12 déc. 2019, la commune d'ANGLET, membre de l'EPFL, a sollicité notre intervention pour assurer à une veille foncière du secteur dit de Beaulieu, concomitamment aux réflexions pré-opérationnelles qu'elle mène sur ce secteur afin de déterminer les modalités et la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.

Pour rappel, nous sommes déjà intervenus à plusieurs reprises sur ce secteur, en exerçant le droit de préemption urbain qui nous était délégué par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en révision de prix. A ce jour, tous les dossiers ont été soldés sans acquisition, les propriétaires ayant opté pour les retraits de la vente.

Le propriétaire d'un des biens inclus dans ce périmètre d'intervention, informés des procédures récemment engagées par l'EPFL Pays Basque dans ce secteur, nous a contactés pour engager des discussions sur le devenir de sa propriété.

Après négociations, un accord amiable est intervenu.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 fév. 2020 et enregistrée en date du 24/02/2020 (Réf. 2020 A 00670).

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
ANGLET	1B rue des Forges	Sol	CO 165	449	473.000,00 €

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 immobilier d'un seul tenant, bâti sur terrain propre et élevé d'un seul niveau en RDC, comprenant :

- de locaux à usage de logement, de type studio, situé en limite Sud-Ouest de propriété au carrefour des rues de la Forge et de Beaulieu), construit en murs maçonnés (parpaings enduits et peints en blancs), charpente bois et couverture tuile, d'une surface de plancher de 20,80m<sup>2</sup> env., et comprenant une pièce unique avec kitchenette, une SDD et un WC, l'ensemble peu entretenu et vétuste ;
- de locaux à usage professionnel, construit en murs maçonnés (parpaings enduits et peints en blancs), charpente métallique et couverture principalement en plaques fibrociment everite (amiante) et de plaques ondulées PVC translucides, d'une surf. utile d'env. 212m<sup>2</sup>. Ces locaux, en état d'usage, sont aujourd'hui à usage d'atelier de réparation de carrosserie automobile ;

L'ensemble occupé par bail commercial.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2018 - 64024 V 0832 dûment établie par le service des Domaines.

Il est ici précisé que les négociations ont été menées directement entre les parties et sans le concours d'un tiers.





L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et le propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujetti, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Beaulieu », la commune de ANGLET sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 19 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'ANGLET, 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 d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 19 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## 9. Décisions de rétrocession

### 9.1. Commune de BIARRITZ - IZARBEL 2 - Secteur d'intervention IZARBEL NORD

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 23 septembre 2016, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de BIARRITZ d'une parcelle non bâtie, cadastrée section CE n° 86, d'une surface totale de 10.348 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 01 déc. 2016 pour l'acquéreur et du 06 déc. 2016 pour le vendeur par devant Maître François CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ -64200), au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines n°2016 – 122 V 0047, soit la somme de 575.000,00 € (Cinq Cent Soixante-quinze Mille Euros) à laquelle s'ajoute la somme de 18.968,81 € TTC (Dix Huit Mille Neuf Cent Soixante Huit Euros et Quatre-vingt Un Centimes Toutes Taxes Comprises) correspondant aux frais notariés liés à l'acquisition et aux frais de portage remboursés par l'Acquéreur au vendeur et qui s'analyse comme une charge augmentative du prix, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a décidé d'initier une opération d'aménagement sur le secteur dit de Izarbel 2 à vocation économique dont le périmètre global comprend des parcelles de terrains comprises sur les communes de BIARRITZ et de BIDART afin notamment de :

- Permettre une extension de la Technopôle dite de Izarbel ;
- Modifier et améliorer les modalités et conditions d'accès et de desserte à la Technopôle et sa future extension ;
- Donner une visibilité à la Technopôle depuis la RD 810 et l'échangeur autoroutier de Biarritz-La Nègresse.

A la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, ASF doit réaliser, sur cette parcelle, une aire de covoiturage communautaire. Les travaux devant commencer au début du deuxième trimestre 2020, il convient d'engager la rétrocession de cette dernière.

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)
BIARRITZ	Route Nationale 10	Pré	CE n° 86	10.348	575.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti 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 575.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières, du remboursement des frais liés à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 7.809,62 €, des frais d'huissier et avocat pour un montant de 1.798,99 € et la somme de 18.968,81 € correspondant aux frais remboursés au vendeur par l'EPFL Pays Basque.

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. BERARD** 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.**

\* \* \* \*



## 9.2. Commune de BIARRITZ – 9 rue Loustau

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 9 février 2018, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord, renouvelé lors de la séance du 20 avril 2018, pour procéder à l'acquisition par préemption, sur la commune de BIARRITZ d'une parcelle bâtie, cadastrée section BL n° 165, d'une surface totale de 203 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 05 juin 2018 par devant Maître Benoît LACAZE (notaire à BIARRITZ -64200), au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines n°2017 – 64122 V 0263, soit la somme de 700.000,00 € (Sept Cent Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la réalisation de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs communaux de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. Elle permettra de réhabiliter l'immeuble et d'y réaliser des logements sociaux financés par un(des) prêt(s) aidé(s) de l'Etat, eu égard aux besoins non satisfaits de la commune de BIARRITZ par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

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)
BIARRITZ	Rue Loustau	bâtie	BL n° 165	203	700.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué d'un bâti de +de 5 ans, la vente est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 700.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières, du remboursement des frais liés à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 8.322,74 €, ainsi que la somme de 35.000,00 € correspondant aux frais d'agence immobilière acquittés par l'EPFL Pays Basque.

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

Il est également rappelé que l'arrêté de préemption ayant permis l'acquisition du bien, a fait l'objet d'une requête en annulation déposée par devant le Tribunal Administratif de PAU par les acquéreurs évincés. Cette procédure est toujours pendante. Si un jugement devait intervenir avant la signature de cette rétrocession et l'empêcher, le dossier serait de nouveau présenté en Conseil d'Administration.

Il convient cependant et à ce stade de :

- Valider la rétrocession telle que demandée par la Ville de BIARRITZ ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. CLAVERIE** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

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

\* \* \* \*

Hors ordre du jour :

**M. HIRIGOYEN** tient à remercier l'ensemble des élus du Conseil d'Administration qui se sont investis durant ces 6 dernières années ainsi que l'ensemble de l'équipe de l'EPFL.

Il remercie également le Département des Pyrénées-Atlantiques, la Région Aquitaine ainsi que les autres partenaires.

Il souhaite que les relations entre la Communauté d'Agglomération, l'EPFL et les communes se développent afin de travailler dans les meilleures conditions possibles.

Pour conclure, il relate les faits marquants de ces 6 dernières années.

**M. PORTIER** souhaite également remercier les membres du Conseil d'Administration pour leur participation et leur écoute.

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 12H45.**

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

**VENDREDI 29 MAI 2020**

