

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 MAI 2020

L'an deux mille vingt

Et le vingt-neuf mai à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

- Titulaires : MMES DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR et MM. LAFLAQUIERE, LAFITE, BERARD, POULOU, HIRIGOYEN, DONAPETRY, BUSSIRON, IRIART, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MME THEBAUD et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, GASTAMBIDE, CACHENAUT.

Excusés :

- Titulaires : MME DERVILLE et MM. JOCOU, IRIGOIN.
- Suppléants : MME GALOIS et MM. ELISSALDE, DAGORRET.

Présents non votants :

M. TELLECHEA - SCoT du Pays Basque et du Seignanx,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - 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.

Assistait également : MME ESTREM.

M. MANDAGARAN a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 06 mars 2020

Le Procès-Verbal du 06 mars 2020 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Examen et vote du Compte Administratif 2019

Le Président de séance, M. Yves BUSSIRON, présente le Compte Administratif 2019, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

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

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	58 150 296,95
	Réalisé :	40 213 679,75
	Reste à réaliser :	0,00
Recettes	Prévus :	58 150 296,95
	Réalisé :	38 265 201,87
	Reste à réaliser :	0,00

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	32 295 375,47
	Réalisé :	14 691 904,58
	Reste à réaliser :	0,00
Recettes	Prévus :	32 295 375,47
	Réalisé :	27 389 438,39
	Reste à réaliser :	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	- 1 948 477,88
Fonctionnement :	+12 697 533,81
Résultat global :	+10 749 055,93

M. PORTIER commente le rapport.

M. Yves BUSSIRON propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2019.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le compte Administratif 2019, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *

2.2. Examen et vote du Compte de Gestion 2019

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

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

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

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2018	PART AFFECTÉE À L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2019	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2019
Budget principal				
Investissement	-9 642 096,48		-1 948 477,88	-11 590 574,36
Fonctionnement	13 110 171,95	9 642 096,48	12 697 533,81	16 165 609,28
TOTAL	3 468 075,47	9 642 096,48	10 749 055,93	4 575 034,92

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	DEFICIT	- 11 590 574,36
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ 16 165 609,28
TOTAL DES SECTIONS :			+ 4 575 034,92

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2019.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le Compte de Gestion 2019, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *

2.3. Affectation des résultats 2019

Le président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur HIRIGOYEN, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2019, par délibération n°1 du 29 mai 2020.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2019
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	+ 12 697 533,81
- un excédent reporté de 2018 :	+ 3 468 075,47
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 16 165 609,28
- un déficit d'investissement de :	- 1 948 477,88
- un déficit des restes à réaliser de :	0,00
- un déficit reporté de 2018 :	- 9 642 096,48
Soit un déficit de financement de :	- 11 590 574,36

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2019 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2019 : EXCÉDENT	+ 16 165 609,28
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	11 590 574,36
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	4 575 034,92
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 11 590 574,36

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2019 de l'exercice 2019.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

A l'unanimité d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2019 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2019 : EXCÉDENT	+ 16 165 609,28
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	11 590 574,36
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	4 575 034,92
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 11 590 574,36

* * * *

2.4. Budget supplémentaire 2020

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2020 le résultat budgétaire de 2019, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	2.480.669,00 €	4.515.034,92 €	6.995.703,92 €
011	Charges à caractère général	17.542.500,00 €	0,00 €	17.542.500,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.178.000,00 €	0,00 €	1.178.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	7.328.000,00 €	0,00 €	7.328.000,00 €
65	Autres charges de gestion courante	75.000,00 €	40.000,00 €	115.000,00 €
66	Charges financières	107.891,00 €	20.000,00 €	127.891,00 €
67	Charges exceptionnelles	2.620.000,00 €	0,00 €	2.620.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	170.000,00 €	0,00 €	170.000,00 €
69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		31.507.060,00 €	4.575.034,92 €	36.082.094,92 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	4.575.034,92 €	4.575.034,92 €
013	Atténuations de charges	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	16.240.000,00 €	0,00 €	16.240.000,00 €
70	Prestations de services	8.920.000,00 €	0,00 €	8.920.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	6.243.560,00 €	0,00 €	6.243.560,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	7.000,00 €	0,00 €	7.000,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		31.507.060,00 €	4.575.034,92 €	36.082.094,92 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	11.590.574,36 €	11.590.574,36 €
040	Opérations d'ordre entre section	16.240.000,00 €	0,00 €	16.240.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	15.000.000,00 €	0,00 €	15.000.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	11.473.500,00 €	3.515.034,92 €	14.988.534,92 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	4.000.000,00 €	1.000.000,00 €	5.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		46.754.500,00 €	16.105.609,28 €	62.860.109,28 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	2.480.669,00 €	4.515.034,92 €	6.995.703,92 €
10	Dotations fonds divers réserves	0,00 €	11.590.574,36 €	11.590.574,36 €
16	Emprunts et dettes assimilées	10.945.831,00 €	0,00 €	10.945.831,00 €
27	Autres Immobilisations financières	11.000.000,00 €	0,00 €	11.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	7.328.000,00 €	0,00 €	7.328.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	15.000.000,00 €	0,00 €	15.000.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		46.754.500,00 €	16.105.609,28 €	62.860.109,28 €

Le budget total est donc :

- porté à 98.942.204,20 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 36.082.094,92 €, et en section d'investissement à hauteur de 62.860.109,28 €.

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2020 de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *

2.5. Arrêtés sur l'exonération des loyers et redevances pour les mois d'Avril et Mai

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Considérant que la crise sanitaire sans précédent que traverse notre pays qui a amené le gouvernement à prononcer des mesures de confinement ainsi que la fermeture depuis le 15 mars 2020 des lieux recevant du public non-essentiels à la vie quotidienne, à l'exception des magasins alimentaires, pharmacies, banques, bureau de tabac ou encore stations-essence ;

Considérant qu'il est du devoir de l'EPFL Pays Basque de participer, à son niveau et dans le cadre de ses compétences, aux démarches citoyennes permettant de limiter l'impact de cette crise sur les acteurs économiques de son territoire ;

Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque, en accord avec le Président de l'EPFL Pays Basque a pris deux arrêtés, l'un le 24 mars 2020 validé au contrôle de légalité le 25 mars 2020 et l'autre en date du 20 avril 2020 validé au contrôle de légalité le jour même, actant que pour les causes susmentionnées, les loyers et redevances dues par les artisans et commerçants occupant pour leur activité professionnelle des biens appartenant à l'EPFL Pays Basque sont supprimés pour la période du 01^{er} avril au 30 avril 2020 et du 01^{er} mai au 31 mai 2020.

Un courrier précisant cette disposition a été adressé par l'EPFL Pays Basque à l'ensemble des occupants concernés.

Les recettes correspondantes non perçues, représentent pour chaque mois 13.436,67 € soient 26.873,34 € qui seront affectées au débit du budget de l'EPFL Pays Basque.

Afin de compenser les loyers et redevances perçus par l'EPFL Pays Basque pour les 15 derniers jours du mois de mars 2020, il vous est proposé de supprimer les loyers et redevances des 15 premiers jours du mois de juin 2020 dues par les artisans et commerçants occupant pour leur activité professionnelle des biens appartenant à l'EPFL Pays Basque.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de ces arrêtés ;
- autoriser M. le Directeur à procéder à l'exonération des loyers et des redevances des 15 premiers jours du mois de juin 2020 en compensation des 15 derniers jours du mois de mars ;
- autoriser nos services à affecter ses recettes non perçues au débit du budget de l'EPFL Pays Basque.

M. PORTIER commente le rapport.

M. HIRIGOYEN propose de supprimer les loyers et redevances des 15 premiers jours du mois de juin 2020 en compensation des 15 derniers jours du mois de mars 2020.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de ces arrêtés ;**



- **d'autoriser M. le Directeur à procéder à l'exonération des loyers et des redevances des 15 premiers jours du mois de juin 2020 en compensation des 15 derniers jours du mois de mars ;**
- **d'autoriser nos services à affecter ses recettes non perçues au débit du budget de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **33 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **17.818.577,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	9 964 171,00 €	56%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 779 000,00 €	32%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	9%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	3%
Total général	17 818 577,00 €	

M. HIRIGOYEN commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



4. Etat des procédures

4.1. Intervention par préemption

4.1.1. *Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – BZ 355*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°51 du 13 déc. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque était informé que par une déclaration d'intention d'aliéner du 17 oct. 2019 reçue en mairie de BAYONNE 21 oct. 2019, Maître Katia SARRAILH-SAINT MARTIN (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client de vendre son bien bâti sur terrain propre sis 11 rue des Cordeliers à BAYONNE et cadastré section BZ n°355 (cont. cad. : 118 m²).

Pour rappel, il s'agit d'un immeuble en monopropriété, bâti sur terrain propre, élevé de 3 étages sur RDC, comportant au total :

- au RDC :
 - un local commercial d'une surf. approximative de 87,63m², occupé par bail commercial ;
- au R+1 :
 - 1 appartement côté cour d'une surf. approximative de 36,77 m², occupé par bail meublé ;
 - 1 appartement côté rue d'une surf. approximative de 46,89 m², occupé par bail d'habitation ;
- au R+2 :
 - 1 appartement côté cour d'une surf. approximative de 36,84 m², occupé par bail d'habitation ;
 - 1 appartement côté rue d'une surf. approximative de 48,35 m², occupé par bail d'habitation ;
- au R+3 :
 - 1 appartement côté cour d'une surf. approximative de 35,98 m², occupé par bail d'habitation ,
 - 1 appartement côté rue d'une surf. approximative de 48,32 m², occupé par bail d'habitation.

L'immeuble n'est pas frappé d'une servitude de curetage de la partie arrière, et la cage d'escalier n'est pas recensée comme élément à protéger dans le PSMV. La parcelle cadastrée section BZ n°354 et qui appartient à la Ville de BAYONNE, supportait autrefois une construction qui a été démolie pour laisser place à un espace ouvert.

Par suite de la démolition sus évoquée, l'immeuble profite (fonds dominant) de servitudes de vue, de tour d'échelle et de non altius tollendi constituées aux termes d'un acte reçu par Me Jacques JAUREGUI, notaire à BAYONNE, le 28 fév. 1992 (fonds servant : BZ 354)

Le prix mentionné dans la DIA est de 890.000,00 €.

Ce bien est situé dans l'ilot 45 du PNRQAD de BAYONNE pour lequel nous sommes délégataire du droit de préemption renforcé par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 17 juin 2017.

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

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 15 nov. 2019 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, diagnostics techniques...*) a été adressée par LRAR du 15 nov. 2019 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 19 nov. 2019 reçu le 21 nov. 2019, Me Katia SARRAILH - SAINT MARTIN (notaire) nous communiquait la copie de la promesse de vente, les diagnostics techniques préalables ainsi que l'état des risques naturels et technologiques.

Par courrier LRAR du 20 nov. 2019 reçu le 22 nov. 2019, Me Katia SARRAILH - SAINT MARTIN (notaire) nous indiquait que son client acceptait la visite des biens.

Cette visite a été réalisée le 27 nov. 2019.

Au vu :

- de la description du bien,
- de sa consistance telle qu'elle a été constatée lors de la visite et par les pièces reçues,
- de l'avis des Domaines n°2019-64102V1091 du 28 nov. 2019,

il a été décidé, en accord avec la Ville de BAYONNE, de ne pas exercer le droit de préemption.

Par courrier du 11 mars 2020, Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque confirmait qu'il n'avait pas exercé notre droit de préemption pendant le délai légal qui nous était imparti, vous autorisant ainsi à procéder à la réitération de la vente susmentionnée, sous réserve de l'accomplissement des autres formalités préalables.

Par courrier du 18 mars 2020, Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque demandait au notaire ayant déposé la DIA vouloir d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le contenu détaillé du certificat d'urbanisme n°CU 064 102 20 B0147 du 03 fév. 2020 et porter plus précisément à sa connaissance, les éléments suivants :

« D'autre part, la Ville de BAYONNE a engagé un ambitieux projet de renouvellement urbain de son centre ancien, fondé sur le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Cinq îlots ont été identifiés et retenus pour être traités par le biais d'une restructuration lourde portée par la Ville de BAYONNE et un opérateur désigné (maîtrise foncière et mise en œuvre des travaux de curetage en partie arrière d'immeubles en vue de la création de cours ou placette en cœur d'îlots, etc.). L'îlot 45, dans lequel se situe le bien objet de la demande, fait partie des îlots prioritaires.

Le(s) propriétaire(s) de l'immeuble du 11 rue des Cordeliers sera(ont) prochainement sollicité(s) dans le cadre de projet dans l'objectif d'améliorer les conditions d'habitation de l'ensemble des logements et immeubles périphériques.

Dans le cadre de ce projet, le(s) (co)propriétaire(s) devra(ont) s'inscrire dans le projet et devra(ont) engager les travaux requis, notamment en terme d'éclairage et de ventilation (ouvertures sur la placette créée) et de sécurité incendie (ex : mutualisation de dispositifs, mise en place de servitudes de passage...).

La propriété étant située dans l'îlot 45 du PNRQAD : toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut faire l'objet d'un sursis à statuer si le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreux les aménagements prévus dans cette zone d'étude, en application des dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme.

Je tiens à attirer votre attention sur le fait que si la cession concerne un bien ou des logements situés en partie arrière, certains d'entre eux ne sont pas accessibles par les services de secours en cas d'incendie. Il conviendra de contacter un bureau de contrôle pour vérifier les dispositions à prendre afin d'assurer la mise en sécurité du logement et/ou de cette partie d'immeuble.

Les prescriptions définitives ne pourront être formulées qu'après un état des lieux. »

Par conséquent, nous vous proposons de prendre acte du non usage du droit de préemption délégué et du rappel des prescriptions du CU n°064 102 20 B0147 du 03 fév. 2020.



M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du non usage du droit de préemption délégué et du rappel des prescriptions du CU n° 064 102 20 B0147 du 03 fév. 2020.**

* * * *



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du Conseil d'Administration du 31 janv. 2020, vous décidez de :

- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2020-02-P du 14 janv. 2020 ;
- dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

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

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

Nous vous précisons également que :

- l'arrêté de préemption avait été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception du 15 janv. 2020 :
 - o aux propriétaires ;
 - o au mandataire du propriétaire (notaire) ;
 - o l'acquéreur mentionné dans la DIA
- conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, le propriétaire disposait d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption (à réception de l'offre d'acquiescer) :
 - o soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
 - o soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
 - o soit qu'il renonce.

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

Les propriétaires étant restés silencieux dans le délai susmentionné, ils sont réputés avoir renoncé à la vente de leur bien telle qu'elle avait notifiée par la DIA.



Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;
- autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.

M. FAUT commente le rapport.

M. LAFITE complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **de retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;**
- **d'autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.**

* * * *



4.1.3. Commune de BIARRITZ – Secteur ZAD Milady – BR 133 et BW 32

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 13 déc. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2019-19-P du 05 déc. 2019 ;
- dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, par déclaration d'intention d'aliéner en date du 19 août 2019 reçue en mairie de BIARRITZ le 22 août 2019, Maître Florent LARRERE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clientes de vendre leurs biens sis 49 av. de la Milady à BIARRITZ et cadastrés section BR n°133 et BW n°32 (cont. cad. : 21.059 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre, à usage professionnel de serres, ateliers et bureaux, occupé par un ou des locataires par bail commercial, non grevés de droits réels et/ou personnels.

Nous vous précisons également que :

- l'arrêté de préemption avait été :
 - notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 06 déc. 2019 à l'acquéreur mentionné dans la DIA (LRAR reçue par lui le 09 déc. 2019 ;
 - signifié par huissier au mandataire du vendeur (Maître LARRERE, notaire à BAYONNE) ;
- conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, les propriétaires disposaient d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption (à réception de l'offre d'acquiescer) :
 - o soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
 - o soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
 - o soit qu'il renonce.

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

Lors de notre séance du 31 janv. 2020 (délib. n°09), le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

Après vérification auprès du Tribunal Administratif de PAU, aucune requête en annulation de la décision de préemption n'aurait été déposée par les propriétaires ayant formé le recours gracieux.



De plus, propriétaires sont restés silencieuses dans le délai susmentionné, elles sont réputées avoir renoncé à la vente de leur bien telle qu'elle avait notifiée par la DIA.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par les propriétaires ;
- retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;
- autoriser nos services à intervenir à nouveau à la demande expresse de la Ville de BIARRITZ, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente par les propriétaires ;**
- **de retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;**
- **d'autoriser nos services à intervenir à nouveau à la demande expresse de la Ville de BIARRITZ, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.**

* * * *



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous décidez 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.

Pour rappel, 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 m²).

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).

Nous vous précisons également que :

- l'arrêté de préemption avait été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception du 12 fév. 2020 :
 - o au propriétaire ;
 - o au mandataire du propriétaire (notaire) ;
 - o l'acquéreur mentionné dans la DIA
- conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, le propriétaire disposait d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption (à réception de l'offre d'acquiescer) :
 - o soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
 - o soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
 - o soit qu'il renonce.

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

Par courrier LRAR reçu le 10 avr. 2020 de son avocat, le propriétaire nous informait vouloir négocier amiablement le prix de vente de son bien, mettant ainsi un terme à la procédure de préemption ouverte par le dépôt de la DIA du 19 déc. 2019.



Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par le propriétaire et de sa volonté d'engager consécutivement, des négociations amiables ;
- retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;
- autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.

M. FAUT commente le rapport.

M. LAFITE complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente par le propriétaire et de sa volonté d'engager consécutivement, des négociations amiables ;**
- **de retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;**
- **d'autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.**

* * * *



5. Décisions d'acquisition

5.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – 8 rue Pannecau (lots 1 et 2)

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 de deux 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 27 avril 2020 et enregistrée au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE le 05/05/2020 (Réf. 2020 A 01052).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
BAYONNE	8 rue Pannecau	Sol	BZ 19	245	162.727,27 €

lot 1: le magasin en façade au rez-de-chaussée sur la Rue Pannecau et l'arrière magasin jusqu'à la cage d'escalier actuellement utilisés comme cuisine et salle à manger, le tout avec accès par la devanture et porte sur la cage d'escalier et les 126/1000 des parties communes ;

lot 2: le surplus des locaux privés au rez-de-chaussée de la cage d'escalier, local fermé par un grillage et surmonté par une verrière (grillage et verrière formant des parties privatives de ce lot) – le corridor fermé, prolongeant le couloir d'entrée de l'immeuble, les petits cagibis sous la montée de l'escalier, le grand local à partir de la cage d'escalier, en ce compris l'extrémité de ce local formé par une cour couverte de deux verrières, verrières qui feront partie des parties privatives dépendant de ce lot ainsi qu'il est ci-dessus prévu, et avec droit pour le propriétaire de ce lot, de passer à travers le quatrième lot ci-après désigné pour les entretiens, réparations et remplacements à faire à ces verrières et les 151/1000 des parties communes ;

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

Il s'agit de 2 locaux dont :

- 1 situé en RDC de l'immeuble, dans sa partie avant sur rue, avec un accès direct depuis la rue Pannecau et un accès secondaire par le couloir commun de l'immeuble. A usage professionnel ou commercial, il était mis à disposition d'une association culturelle. Cependant, la propriétaire a notifié à l'occupant la fin de cette occupation au plus tard au 30 juin 2020. Le bien est donc promis libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque :
- 1 situé également en RDC de l'immeuble, mais dans sa partie arrière. Il est accessible principalement par le couloir commun de l'immeuble et est lui-même constitué de 2 locaux en enfilade, à savoir :
 - o 1 local situé dans l'emprise bâtie « historique » de l'immeuble, à usage de réserve / stockage. Cette pièce ne dispose d'aucune fenêtre ni ouverture vers l'extérieur ;
 - o 1 autre local, dans la continuité du précédent, situé dans l'ancienne cour de l'immeuble qui a été couverte depuis de très nombreuses années comme l'indique l'état descriptif de division de l'immeuble, à usage de logement comprenant 3 pièces, la première étant dédiée à la salle à manger/cuisine et salon de laquelle on accède à un WC et une autre pièce dédiée à l'espace de couchage et salle de bains. Ce local ne dispose d'aucune fenêtre mais de 2 verrières pour parties couvertes par des bâches (infiltration d'eau). Il ne dispose d'aucun autre accès à l'extérieur que celui traversant le local précédent. Il est non conforme aux prescriptions et obligations relatives la sécurité incendie et est compris dans la partie de l'ensemble immobilier à démolir et cureter.

Ces locaux sont actuellement occupés par la propriétaire mais sont promis à la vente libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque.

Enfin et plus généralement, ces 2 lots sont situés dans un immeuble qui est lui-même concerné par des travaux entre autres 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 17.272,73 Euros (Dix-sept mille deux cent soixante-douze euros et soixante-treize centimes) 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.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 11/03/2020 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) signée entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 11 mars 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

5.2. Commune de BIARRITZ – ZAD d'Iraty – 47 allée du Moura (AO 262)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Après plusieurs tentatives d'acquisition dont une récemment par exercice du droit de préemption ZAD, soldée par un retrait de vente par le propriétaire (Cf. délib. n°10 de ce jour), les négociations ont été relancées et ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire d'un bien compris dans ce périmètre,

concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 13 mai 2020 et enregistrée en date du 19/05/2020 (Réf. : 2020 A 01131).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
47 all. du Moura	Sol	AO 262	626	500.000,00 €

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

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, élevé d'un niveau sur RDC, comportant 4 locaux à usage commercial et/ou professionnel. La construction est récente (livrée en 2012). Les 4 locaux, d'env. 80m² de surface utile chacun se répartissent comme suit :

- 2 locaux en RDC ;
- 2 locaux en R+1 (fusionnés).

L'immeuble est construit en maçonnerie traditionnelle, d'une charpente bois et couverture tuile. Chaque local dispose d'un accès indépendant et direct sur l'extérieur, par une coursive extérieure pour les locaux en étage (pas de parties communes). L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

Le surplus de terrain est à usage de parking (13 places de stationnement dont une réservée aux personnes à mobilité réduite).

La propriété est ceinturée d'un mur de clôture d'env. 1,20m de hauteur, en maçonnerie peinte en blanc et close par un portail coulissant.

Le bien est occupé par 3 locataires :

- Le local situé au rez-de-chaussée côté Ouest, ainsi que cinq emplacements de parking privés sont occupés par bail commercial pour une durée de NEUF (9) années ayant commencé à courir le 02 juin 2014 pour se terminer le 1^{er} juin 2023. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de Mille Euros (1.000,00 €). Le loyer est convenu payable mensuellement, chaque échéance étant de Mille Deux Cent Soixante-quinze Euros (1.275,00 €) toutes taxes comprises en ce compris une provision de Soixante-quinze Euros pour la taxe foncière. Le montant du dépôt de garantie est de Deux Mille Euros (2.000,00 €).



- Le local situé au premier étage, ainsi que cinq emplacements de parking privatifs sont occupés par bail professionnel, établi pour une durée de SIX (6) années ayant commencé à courir le 03 septembre 2016 pour se terminer le 02 septembre 2022. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de Mille Deux Cents Euros (1.200,00 €). Le loyer est convenu payable mensuellement, chaque échéance étant de Mille Cinq Cent Quatre-vingt-Dix euros (1.590,00 €) toutes taxes comprises en ce compris une provision de Cent Cinquante Euros pour la taxe foncière. Le montant du dépôt de garantie est de Deux Mille Quatre Cents Euros (2.400,00 €).
- Le local situé au rez-de-chaussée côté Est, ainsi que trois emplacements de parking privatifs sont occupés par bail professionnel, établi pour une durée de SIX (6) années ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 2016 pour se terminer le 30 novembre 2022. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de Huit Cents Euros (800,00 €). Le loyer est convenu payable mensuellement, chaque échéance étant de Mille Cent Soixante euros (1.060,00 €) toutes taxes comprises en ce compris une provision de Cent euros pour la taxe foncière. Le montant du dépôt de garantie est de Mille Six Cents euros (1.600,00 €).

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64122 V 0029 dûment établie par le service des Domaines en date du 04 février 2020.

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

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune de BIARRITZ 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 BIARRITZ, 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 BIARRITZ et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6. Questions diverses

6.1. Convention EPFL – SOLIHA Pays Basque : utilisation temporaire patrimoine vacant

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

A la faveur de la récente crise du COVID 19 et d'un constat partagé, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque ont exprimé le souhait d'apporter une plus-value commune au territoire sur la base des observations suivantes :

- Des besoins en logement non satisfaits en particulier pour les publics précaires (saisonniers, apprentis, personnes fragiles ou en grande précarité, migrants, réfugiés, etc),
- Des attentes envers l'expérimentation de nouvelles manières de fabriquer la ville, la recherche de nouveaux usages, de la part des collectivités et acteurs locaux, notamment associatifs,
- L'existence d'emprises foncières bâties et non bâties, publiques ou privées, inoccupés une partie de l'année ou vacants, qui présentent un potentiel exploitable à court terme.

Afin d'explorer et préciser les différentes possibilités opérationnelles liées à l'optimisation de ces potentialités foncières, l'EPFL et SOLIHA envisagent d'engager une étude permettant de proposer de nouvelles solutions « d'habiter » mais également « d'occuper » le Pays Basque.

Cette étude devra permettre :

- De disposer d'une base de données exhaustive sur les bâtiments publics et privés situés sur le territoire du Pays Basque, qui pourraient présenter un enjeu particulier pour une occupation ou un usage temporaire ;
- De définir les moyens de valoriser ce patrimoine par sa remise en état permettant un nouvel usage temporaire ;
- De rechercher les coûts évités pour les propriétaires de ces bâtiments ;
- D'expérimenter, sur le Pays Basque, de nouveaux usages et de nouvelles formes de collaboration temporaire.

Afin de mettre en œuvre cette étude l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque définissent un cadre conventionnel disposant notamment de l'accès de SOLIHA au SIF de l'EPFL.

Par ailleurs SOLIHA réalisera les travaux d'identification des biens, les fiches méthodologiques pour chacun d'entre eux ainsi que les recherches de partenaires opérationnels selon les différents cas de figures envisagés.

Le cout prévisionnel de cette étude est de 8 340 Euros TTC dont 5 838 Euros TTC à la charge de l'EPFL Pays Basque.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider le projet de convention partenariale avec SOLIHA Pays Basque ;**
- **d'engager l'étude relative à l'optimisation du patrimoine public et privé vacant ;**
- **de financer cette étude prospective à hauteur de 5 838 Euros TTC ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer la convention faisant l'objet de la présente délibération.**

* * * *



6.2. Commune de BAYONNE – îlot 45 quai Chaho – Délégation maîtrise d’ouvrage COL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L’EPFL Pays Basque engagé depuis de nombreuses années auprès de la ville de Bayonne se charge d’acquérir, pour son compte, des immeubles dégradés situés dans le centre ancien de la ville qui s’inscrivent dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Cet engagement a, à ce titre, fait l’objet d’une convention spécifique entre l’ANRU, la Ville de Bayonne et ses partenaires (dont l’EPFL).

Parmi les immeubles concernés par ce périmètre, six d’entre eux forment l’îlot 45. La réhabilitation lourde de cet îlot comprendra la remise aux normes de différentes surfaces commerciales et la réhabilitation d’une trentaine de logements après curetage de cœur d’îlot, qui seront tour à tour réalisés par deux maîtres d’ouvrage distincts :

- L’EPFL Pays Basque, pour les travaux de curetage et réhabilitation des commerces,
- Le COL, pour la réhabilitation d’une trentaine de logements en BRS (sur mobilisation de la compétence OFS de l’EPFL Pays Basque cf. avenant 3 convention PNRQAD de décembre 2018).

La ville de Bayonne réalisera, quant à elle, sur ce cœur d’îlot, un espace public type placette.

Dans ce contexte, et dans un souci de plus grande cohérence opérationnelle, architecturale et administrative entre ces deux premiers maîtres d’ouvrages, l’EPFL Pays Basque et le COL ont convenu de retenir une seule et unique équipe de maîtrise d’œuvre et de contrôle des ouvrages à réaliser au moyen d’une convention de groupement de commandes commune. Cette dernière a été signée le 20 décembre 2019.

Cette équipe a été retenue à l’issue d’une commission d’attribution ad’hoc composée de membres du COL et de l’EPFL Pays Basque, validée ensuite par le Conseil d’administration de l’EPFL Pays Basque en date du 6 mars 2020. Il s’agit du groupement constitué des Architectes Anonymes et de Soliha dont l’offre d’honoraires s’élève à la somme de 366 794 € HT (dont 92 250€ HT spécifiquement sur le marché de l’EPFL PB).

Pour assurer la réalisation des travaux de curetage, de proto-aménagement et la réhabilitation des commerces qui lui incombent, il a été convenu que **l’EPFL Pays Basque délègue la maîtrise d’ouvrage de ces travaux au COL.**

Cette convention de délégation de maîtrise d’ouvrage définit les conditions dans lesquelles le COL, mandataire, réalisera ou fera réaliser les travaux ci-dessus, dans le respect du programme, du calendrier et de l’enveloppe financière annexés.

Pour rappel, les travaux incombant à l’EPFL Pays Basque, qui seront délégués au COL, à savoir, les travaux de proto-aménagement, de curetage et la réhabilitation des commerces en place sont à ce jour estimés à la somme de **1 381 185,97€ HT**, dont 65 770,77 € HT correspondent à la rémunération du COL au titre de cette délégation. Cette somme est décomposée comme suit :



- **54 414,10 € HT** pour les actions menées dans le cadre des travaux de curetage, un montant représentant 5% du prix de réalisation de l'ouvrage ;
- **11 356,67 € HT** pour les actions menées dans le cadre des travaux de réhabilitation des commerces, un montant représentant 5% du prix de réalisation de l'ouvrage.

Ces montants sont pour l'heure estimatifs, ils pourront être réajustés au moyen d'un avenant à la présente convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la présente convention de délégation de maîtrise d'ouvrage, ainsi que tous les documents afférents à la présente.

Mme TURONNET commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la présente convention de délégation de maîtrise d'ouvrage, ainsi que tous les documents afférents à la présente.**

* * * *



6.3. Lancement consultation expertise juridique – gestion des loyers et redevances de l'EPFL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque, en tant qu'établissement public industriel et commercial dispose d'une comptabilité publique et dépend à ce titre, pour la perception, la gestion et le suivi des éventuels contentieux liés à son activité de gestion locative de la Trésorerie municipale de Bayonne.

Concrètement, cette organisation génère un certain nombre de difficultés au quotidien, notamment une absence totale de lisibilité sur la perception et le suivi des recettes perçues au titre de l'activité locative de l'établissement, ou encore une absence de réactivité dans l'anticipation et la gestion des éventuels contentieux, ceux-ci étant gérés en interne par la Trésorerie.

Ce constat, qui est partagé de manière récurrente par les établissements publics, conduit l'EPFL Pays Basque à questionner ce système d'organisation.

Par ailleurs, l'établissement devrait développer son activité de gestion locative dans les mois et années à venir, à la faveur de la création récente d'un organisme foncier solidaire ainsi qu'au développement de la gestion de locaux commerciaux. Ceci générera la perception de nouvelles ressources (redevances BRS, commerciales etc.) pour l'établissement, ce qui doit donc être anticipé.

L'EPFL Pays Basque souhaite donc lancer une expertise juridique qui aurait pour principal objectif de rechercher les différentes possibilités qui lui sont offertes et qui pourraient lui permettre de trouver une organisation plus souple, lisible et efficace de son activité de perception et de suivi de de loyers et redevances. Il pourra également être demandé au cabinet retenu d'accompagner la mise en œuvre et la forme d'organisation retenue.

La présente étude fera l'objet d'une consultation et d'un cahier des charges spécifique.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque à lancer cette étude conformément aux procédures de passation imposées.

Mme TURONNET commente le rapport.

M. FIEUX précise qu'une fois le prestataire désigné, un comité de pilotage de cette étude devra être mis en place.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque à lancer cette étude conformément aux procédures de passation imposées.**

* * * *



6.4. Commune de GABAT – Demande de report de l'échéance 2020 portant sur l'opération « Centre Bourg – ERTORANIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour accompagner la Commune de GABAT dans son projet d'aménagement du centre bourg.

Dans le cadre de ce projet, l'EPFL Pays Basque a acquis le 04/12/2017, un immeuble bâti qui représente un capital stocké de 153.004,33 €.

Suite à la réception des frais de notaire fin 2018, la signature de la convention de portage n'a eu lieu que le 19/02/2019 et la commune de GABAT a dû faire face en 2019, au paiement de deux annuités (2018-2019) qui a fortement grevé le budget communal, compte-tenu de leur dette en cours par ailleurs.

Par courrier du 17 mars 2020, la commune de GABAT a demandé un report et un étalement de l'échéance 2020, sur les années restantes du portage.

L'EPFL Pays Basque a apporté une réponse à la commune de GABAT, par courrier, le 1^{er} avril 2020 en indiquant que seul le Conseil d'Administration était compétent pour répondre à cette dernière et en raison de la crise sanitaire il nous était impossible de déterminer à quelle date nous serions en mesure de le réunir.

Dans l'attente de cette décision et pour ne pas pénaliser budgétairement la commune de GABAT, l'EPFL avait décidé de maintenir en juin 2020 la facture des frais de portage 2020 et suspendre l'envoi de la facture pour l'annuité 2020.

Or, après préparation du budget 2020, la commune de GABAT va être en mesure d'assurer cette échéance, au cours de l'automne prochain, elle nous demande donc d'envisager un report de l'échéance de juin 2020, à partir du mois d'octobre 2020.

M. PORTIER commente le rapport.

M. BUSSIRON précise qu'il est important d'aider la commune de GABAT à résoudre ses difficultés et est entièrement favorable à ce report de paiement.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser, la demande de report au mois d'octobre 2020 pour le paiement de l'annuité 2020, seuls les frais de portage seront appelés en juin 2020.**

* * * *



6.5. Commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX – Opération « LERINDEY ZAHARRA » - Co-financement étude de faisabilité

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Saint-Jean-le-Vieux s'intéresse à un ensemble de biens bâtis et non bâtis se situant dans son centre-bourg, le long de la RD933.

La maîtrise des parcelles B578, B577 et B858, qui forment la propriété « LERINDEY ZAHARRA », pourrait permettre à la commune d'engager une recomposition complète de cet ensemble foncier et immobilier. Plus précisément, le souhait de la commune serait notamment de proposer une offre de logements sociaux en accession à la propriété (au travers de l'activité Bizitegia de l'EPFL PB) qui permettrait d'installer durablement des familles sur le territoire et par la même occasion de lutter contre la vacance dans son centre-bourg.

Ce projet s'inscrirait de surcroît dans la démarche plus globale de réaménagement du bourg que mène actuellement la commune de Saint-Jean-le-Vieux (réaménagement des voiries notamment).

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a pour mission d'apporter à ses adhérents une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement de leur territoire. Les agents de l'EPFL assistent notamment les collectivités locales dans la définition de stratégies et d'actions foncières permettant la mise en œuvre de projets d'initiative publique. Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023, l'EPFL a par ailleurs instauré un fonds d'études permettant notamment d'alimenter les réflexions préalables aux acquisitions foncières.

Ainsi, avant de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations en vue de l'acquisition éventuelle de cet ensemble foncier et immobilier, il est convenu entre la commune de Saint-Jean-le-Vieux et l'EPFL Pays Basque d'engager en amont une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) un projet de réhabilitation du bâti en plusieurs logements locatifs conventionnés ou en accession sociale est réalisable.

Conformément à l'article 1.1.2 du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, l'étude de faisabilité sera prise en charge par la commune de Saint-Jean-le-Vieux et co-financée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 50% du coût de l'étude plafonné à 3.000 € HT.

La commune de Saint-Jean-le-Vieux a délibéré en ce sens lors de son conseil municipal du 27 août 2019, délibération rendue exécutoire après retour du contrôle de légalité le 29 août 2019.

Mme TURONNET commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité co-financée entre la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque,**



- **de prendre acte qu'une sollicitation de l'EPFL pour engager une mission de négociation et d'acquisition foncière de ces emprises devra faire l'objet d'une nouvelle délibération.**

* * * *



6.6. Commune de SAINT-MICHEL – Opération « MEHETEIBORDA » - Nouvel appel à candidature

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.

Pour motiver sa candidature, la commune de SAINT-MICHEL a indiqué les raisons qui animent sa volonté d'acquérir cette propriété.

Tout d'abord, la commune, 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.

Par ailleurs la commune de SAINT-MICHEL a, dès le départ, fait savoir à l'EPFL Pays Basque et à la SAFER Nouvelle Aquitaine que dans le cas où un jeune agriculteur serait candidat à l'installation pour cette propriété, elle retirerait la sienne.

Or, à l'issue de cet appel à candidature, seule la candidature de l'EPFL PB, pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL a été enregistrée.

Cette sollicitation d'intervention a été présentée au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque le 6 mars 2020 qui a autorisé cette candidature, et qui a, dans le cas où cette candidature serait retenue par le Comité de validation de la SAFER Nouvelle Aquitaine, approuvé la signature d'une convention d'action foncière d'une durée de 20 ans entre la commune de SAINT-MICHEL et l'EPFL Pays Basque pour assurer le portage et la gestion de cette propriété.

Toutefois, suite aux informations fournies par la SAFER Nouvelle Aquitaine, au moins un candidat à l'installation se serait manifesté auprès d'elle hors délais. Il serait en effet intéressé par l'acquisition de cette propriété.

Par réunion en conférence téléphonique du 19 mai 2020 avec la SAFER Nouvelle Aquitaine et M. le Maire de SAINT-MICHEL, il a été convenu que la SAFER Nouvelle Aquitaine relance un appel à candidature afin de permettre au(x) potentiel(s) candidats intéressé(s) par l'acquisition de cette propriété de se manifester.

La candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL est, en accord avec l'ensemble des partenaires susmentionnés, maintenue dans les mêmes termes que celle déposée initialement.

Mme TURONNET commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette information.**

* * * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 11H30.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 10 JUILLET 2020

