

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 01 OCTOBRE 2020

L'an deux mille vingt

Et le premier octobre à quatorze heures et cinquante minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle des fêtes de la Mairie d'Anglet, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de séance.

Présents votants : MMES AROSTEGUY, NADAUD, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE, DURRUTY, PITRAU et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, LABORDE, TELLIER, GOYHENEIX.

Excusés votants : MM. OLIVE, LACASSAGNE, BARETS, ARLA, ALDANA-DOUAT.

Présents non votants : MMES ETCHAMENDY, LAKEHAL et MM. DIRATCHETTE, SAINT-JEAN, BURET, MOUNOLE, DUBOIS, EYHERABIDE, NOBLIA.

Excusés non votants : MMES SAMANOS, BEHOTEGUY et MM. CURUTCHARRY, IDIART, CHAPUIS.

Assistaient également :

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. MOCORREA - 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,
M. MAILLEY - Chargé de mission à l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA - Assistante à l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. OLIVE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.
M. ARLA a donné procuration à Mme PITRAU.
M. LACASSAGNE a donné procuration à Mme DURRUTY.
M. BARETS a donné procuration à M. GOYHENEIX.

M. GONZALEZ a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 18 septembre 2020

Le Procès-Verbal du 18 septembre 2020 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Renouvellement de la carte achat, Contrat n°85183330131

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le principe de la Carte Achat est de déléguer aux utilisateurs l'autorisation d'effectuer directement auprès de fournisseurs, les commandes de biens et de services nécessaires à l'activité des services en leur fournissant un moyen de paiement offrant toutes les garanties de contrôle et de sécurité pour la maîtrise des dépenses publiques.

Par délibération en date du 08 juin 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé de mettre en place une carte achat en contractant auprès de la Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou-Charentes, la Solution Carte Achat pour une durée de deux ans.

Le contrat Carte Achat référencé 85183330131 est arrivé à échéance le 10 juillet 2020, il est nécessaire de renouveler ce dernier pour une durée d'un an.

Pour rappel, tout retrait d'espèces est impossible.

Le Montant Plafond global de règlements effectués par la carte achat est fixé à 3.000,00 € pour une périodicité mensuelle.

La Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou Charentes s'engage à payer au fournisseur toute créance née d'un marché exécuté par carte achat de l'EPFL Pays Basque dans un délai de 48 heures.

L'émetteur portera ainsi chaque utilisation de la carte d'achat sur un relevé d'opérations établi mensuellement.

Ce relevé d'opérations fait foi des transferts de fonds entre les livres de la Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou-Charentes et ceux du fournisseur.

L'EPFL Pays Basque créditera le compte technique ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou-Charentes retraçant les utilisations de la carte d'achat du montant de la créance née et approuvée.

L'EPFL Pays Basque procède au paiement de la Caisse d'Epargne dans un délai maximum de 30 jours.

La tarification mensuelle est fixée à 30 € pour un forfait annuel d'une carte d'achat, comprenant l'ensemble des services.

La commission monétaire appliquée par transaction sera de 0.90 %.

Après présentation de ces éléments et pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser son Directeur à renouveler le contrat Carte Achat référencé 85183330131.

M. PORTIER commente le rapport.

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 renouveler le contrat Carte Achat référencé 85183330131.**

* * * *

2.2. Délégations du Directeur

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin de prendre en considération la nouvelle désignation du Conseil d'Administration par délibération n°1 de l'Assemblée Générale du 11 septembre 2020, il est proposé au Conseil d'Administration de valider les dispositions suivantes :

Le Conseil d'Administration constate les pouvoirs propres du Directeur issus de l'Article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme :

- Il est ordonnateur des dépenses et des recettes,
- Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile,
- Il passe tout contrat et signe tous actes pris au nom de l'Etablissement,
- Il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration,
- Il recrute le personnel et a autorité sur lui,
- Il peut déléguer sa signature.

A ce titre le Directeur est habilité à :

- Signer tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'établissement après avis favorable du Conseil d'administration,
- Engager les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 40.000 euros hors taxe ainsi que de leurs avenants éventuels,
- Passer tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'établissement de façon à ce que ce dernier le gère « en bon père de famille ».

Le Directeur est par ailleurs autorisé à déléguer, certaines de ses compétences propres, à ses agents. Il le fait au moyen d'arrêtés nominatifs et circonstanciés.

Par ailleurs, conformément à l'Article R 324-2 du Code de l'Urbanisme, tel que modifié par le décret n°2011-696 du 20 juin 2011 relatif aux Etablissements Publics Fonciers Locaux, le Conseil d'Administration décide de déléguer certaines de ses compétences au Directeur dans les termes suivants :

- Il est autorisé à exercer les droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire à la vue d'une évaluation Domaniale et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives, judiciaires et civiles. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- Il participe aux adjudications d'immeubles ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces procédures au Conseil d'Administration suivant.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de déléguer les compétences précitées ci-dessus au Directeur de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *



2.3. Mise en place de la Commission d'Appel d'Offres

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis sa mise en place en Décembre 2005, le volume général des activités de l'EPFL Pays Basque ainsi que la nature des sollicitations des collectivités locales a fortement évolué, amenant notre outil à se positionner progressivement en tant que pouvoir adjudicateur potentiel.

Ainsi l'activité de portage de l'EPFL représente aujourd'hui plus d'une cinquantaine de biens, bâtis et non bâtis, qui appellent régulièrement l'engagement de travaux d'entretien, notamment dans le cas des remises en location des logements ou locaux concernés.

Le volume annuel de ces travaux d'entretien, qui s'accroît un peu plus chaque année, devrait se poursuivre au cours des prochaines années.

D'autre part, l'EPFL Pays Basque est amené de plus en plus à solliciter des prestations d'études pour accompagner ses adhérents.

Par conséquent et pour l'ensemble de ces éléments, il a été décidé de mettre en place une Commission d'Appel d'Offres (CAO), en application de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, et plus précisément du Code de la commande publique et du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

La Commission d'Appel d'Offres de l'EPFL Pays Basque sera composée comme suit :

- Le Directeur de l'EPFL Pays Basque, personne habilitée à signer les marchés ;
- Cinq membres titulaires et cinq membres suppléants issus Conseil d'Administration, et élus par lui.

Par délibération n°05 du 18 septembre 2020, un appel à candidatures a été organisé et les conditions de vote pour l'élection des membres de la CAO ont été exposées.

A l'issue du délai imparti, une seule liste de candidats a été proposée comprenant cinq membres titulaires et cinq membres suppléants.

Elle est composée comme suit :

Le Directeur de l'EPFL Pays Basque : M. PORTIER	
Membres titulaires	Membres suppléants
M. IRIART	M. LACASSAGNE
M. BUSSIRON	M. HIRIGOYEN
M. URRUTIAGUER	M. SANSBERRO
M. INCHAUSPÉ	M. BARETS
MME. NADAUD	M. DELGUE

Il est demandé au Conseil d'Administration de procéder à l'élection des membres de la CAO de l'EPFL Pays Basque.

Le Président propose que ce vote soit réalisé à main levée sur la base de cette liste unique :

Le Directeur de l'EPFL Pays Basque : M. PORTIER	
Membres titulaires	Membres suppléants
M. IRIART	M. LACASSAGNE
M. BUSSIRON	M. HIRIGOYEN
M. URRUTIAGUER	M. SANSBERRO
M. INCHAUSPÉ	M. BARETS
MME. NADAUD	M. DELGUE

Sont élus à l'unanimité, les membres titulaires et suppléants qui composeront la CAO de l'EPFL Pays Basque.

M. HIRIGOYEN commente le rapport.

Le Président proclame les résultats ci-dessus et propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'adopter à l'unanimité la mise en place et la composition de la Commission d'Appel d'Offres de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *

2.4. Validation du règlement des Marchés Publics

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Rappel des grands principes :

L'article L3 du code de la commande publique rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1^{er} Euro dépensé :

- Liberté d'accès à la commande publique,
- Transparence des procédures de la commande publique,
- L'égalité de traitement des candidats.

Par ailleurs, l'examen des offres doit permettre à l'acheteur de choisir l'offre économiquement la plus avantageuse. Par cette expression, il faut entendre l'offre qui satisfait au mieux à l'ensemble des critères d'attribution du marché retenus (qualité, prix, etc.). Le choix des critères de sélection doit donc être effectué de la manière la plus pertinente possible au regard de l'objet du marché.

Règles applicables en fonction de l'objet et du montant des marchés publics passés par l'EPFL Pays Basque :

En application du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics - Article 31 à 37 (publicité préalable), les marchés inférieurs à 214 000 Euros HT (fournitures, services prestations intellectuelles) et 5 350 000 Euros HT (travaux) relèvent d'une « procédure adaptée ». Au-delà de ces seuils, la procédure « d'appel d'offres » doit être engagée.

Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent de toute façon respecter les principes généraux de la commande publique.

Pour les marchés d'une valeur inférieure à 40 000 Euros HT, l'acheteur public a pour seule obligation de choisir une offre pertinente, de faire une bonne utilisation des deniers publics et de ne pas contracter systématiquement avec un même fournisseur lorsqu'il y a plusieurs offres susceptibles de répondre à son besoin.

Pour le cas des marchés à bons de commande l'estimation des besoins se fait par rapport au seuil maximum. Si la durée du marché est supérieure à un an ou reconductible, il convient d'apprécier le seuil sur la période globale du marché (reconductions comprises).

En conséquence, il est proposé de fixer les règles internes suivantes aux fins de respecter les principes édictés :

1 / Fournitures et services (notamment études et prestations intellectuelles) :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée		Appel d'offres
0 à 40 000 Euros	Publicité non obligatoire Lettre de commande après demande de 3 devis		
40 000 à 213 999 Euros	40 000 à 89 999 Euros	90 000 à 213 999 Euros	
	<ul style="list-style-type: none"> - Publicité libre - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché 	<ul style="list-style-type: none"> - Publicité au BOAMP ou dans un JAL - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché 	
> 214 000 Euros			<ul style="list-style-type: none"> - Publicité au BOAMP et au JOUE - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché - Avis d'attribution



2 / Marché de travaux :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée		Appel d'offres
0 à 40 000 Euros	Publicité non obligatoire Lettre de commande après demande de 3 devis		
40 000 à 5 349 999 Euros	40 000 à 89 999 Euros	90 000 à 5 349 999 Euros	
	<ul style="list-style-type: none"> - Publicité libre - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché 	<ul style="list-style-type: none"> - Publicité au BOAMP ou dans un JAL - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché 	
> 5 350 000 Euros			<ul style="list-style-type: none"> - Publicité au BOAMP et au JOUE - CAO EPFL pour sélection des candidats - CAO EPFL pour l'attribution du marché - Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché - Signature du marché - Notification du marché - Avis d'attribution

Mme **TURONNET** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur ce règlement.

Après lecture, analyse et explication, le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'adopter ce règlement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'adopter à l'unanimité le règlement ci-dessus relatif à la passation des marchés publics.**

* * * *

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 **37 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 **18.647.077,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	10 744 171,00 €	57,6%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 827 500,00 €	31,3%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	8,3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	2,8%
Total général	18 647 077,00 €	

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. Réflexions préalables au(x) conventionnement(s) opérationnel(s)

4.1. Commune d'URRUGNE – Programme d'actions foncières - Opération « ENTREE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier daté du 24/09/2020, M. le Maire d'URRUGNE sollicite l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour accompagner la commune dans l'élaboration de leur politique foncière, la définition de stratégies d'intervention ciblées à court/moyen/long termes et la mise en œuvre des actions foncières publiques nécessaires à la réalisation des projets portés par la municipalité. L'accompagnement de l'EPFL se traduira dans un premier temps par l'engagement d'une étude visant à identifier et qualifier les gisements fonciers eu égard aux objectifs portés par la municipalité. Il s'agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières publics via un cadre d'intervention hiérarchisé.

En parallèle de cette réflexion à l'échelle communale, M. le Maire précise que le secteur dit « ENTREE DE BOURG » se dégage d'ores et déjà comme une priorité d'intervention à très court terme. Ce secteur revêt une importance stratégique pour l'aménagement de la commune en raison notamment :

- de la surface totale à aménager qui en fait la plus conséquente zone à urbaniser à l'échelle des communes du littoral Sud Pays Basque et induit des réflexions programmatiques transversales et prospectives (*logements, espaces et équipements publics, modalités de financement des ouvrages*),
- de sa localisation en extension du centre bourg,
- des ouvrages et infrastructures publics à réaliser pour assurer le fonctionnement urbain du secteur,
- des impacts en matière de déplacement sur l'axe viaire principal ainsi que les tissus urbains périphériques (routiers, piétons et cyclables),
- de la raréfaction des fonciers à urbaniser et de la nécessité d'optimiser les disponibilités foncières constructibles.

Pour ces motifs, M. le Maire explique que l'exécutif communal va engager l'ensemble des démarches permettant de mener une opération publique d'aménagement en collaboration avec ses partenaires institutionnels. Contraint dans l'engagement des stratégies foncières et le déclenchement de négociations amiables sur le secteur prioritaire « ENTREE DE BOURG », la collectivité doit agir par voie de préemption à l'échelle de deux unités foncières. M. le Maire demande ainsi à l'EPFL Pays Basque d'intervenir par voie de préemption et d'enclencher en parallèle les travaux préalables à la constitution d'une convention d'action foncière à l'échelle de ce secteur « ENTREE DE BOURG » avec pour finalité la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre.

M. MOCORREA commente le rapport.

M. TELLIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'accompagnement sollicitée par la commune d'URRUGNE pour l'élaboration d'un programme d'actions foncières,**
- **d'engager les travaux préalables à la constitution d'une convention d'action foncière à l'échelle du secteur « ENTREE DE BOURG »,**
- **dans l'attente des délibérations concordantes permettant d'établir une convention entre la commune d'URRUGNE et l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur « ENTREE DE BOURG », de valider la mission de veille foncière à l'échelle du périmètre annexé à la présente délibération et d'agir le cas échéant par voie de préemption,**
- **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.**

* * * *



4.2. Commune d'HASPARREN – Programme d'actions foncières

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Située aux portes du bassin d'emploi du BAB, la commune d'HASPARREN bénéficie d'une situation géographique qui contribue depuis plusieurs décennies à attirer des ménages en quête d'un logement à proximité de l'agglomération bayonnaise. Avec un solde migratoire qui s'accélère depuis une dizaine d'années, croissance démographique, croissance du parc de logements, pression foncière et besoins en équipements sont ici intimement liés.

Dans le cadre des réflexions portant sur l'aménagement et le développement de la commune, plusieurs enjeux thématiques ont été identifiés par la collectivité dans l'objectif d'orienter la ville vers la voie d'un développement durable et maîtrisé. Ces enjeux constitueront le fil conducteur des actions municipales dans une vision qui se veut à la fois anticipatrice et opérationnelle. Cette volonté d'anticiper et de convertir les enjeux en projets opérationnels induit nécessairement la construction d'une politique foncière et de stratégies dédiées aux objectifs ciblés :

- constituer des réserves foncières pour anticiper l'avenir et limiter les effets spéculatifs,
- produire des logements à prix maîtrisés,
- concilier aménagement urbain et vitalité agricole,
- revitaliser le centre bourg.

Dans cette perspective, la municipalité sollicite désormais l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour l'accompagner dans l'élaboration de sa politique foncière, la définition de stratégies d'intervention ciblées à court/moyen/long termes et la mise en œuvre des actions foncières publiques nécessaires à la réalisation des projets qu'elle porte. L'accompagnement de l'EPFL se traduira dans un premier temps par l'engagement d'une étude visant à identifier et qualifier les gisements fonciers eu égard aux objectifs portés par la municipalité. Il s'agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières publiques via un cadre d'intervention hiérarchisé.

M. MOCORREA commente le rapport.

M. DIRACHETTE complète la présentation.

M. MAILHARIN précise que nous allons avoir beaucoup de dossiers comme celui-ci et qu'il va falloir s'y préparer.

M. PORTIER explique que cela fait plusieurs années que l'EPFL propose cette assistance aux collectivités. Il y a une nécessité absolue d'anticipation sur la question foncière publique. Ce travail qui est engagé sur les communes d'Urrugne et d'Hasparren est très important puisqu'il permet d'identifier les disponibilités foncières existantes sur la commune, pour ensuite travailler avec la municipalité sur le projet qu'elle entend mettre en place.

Il insiste sur le fait que lorsqu'une commune fait appel à l'EPFL pour une assistance, cela ne se traduira par forcément par une acquisition foncière.

Enfin, il rappelle que l'EPFL n'est pas un prestataire de service mais un établissement public au service des collectivités, et que nous sommes là pour vous accompagner et être à l'écoute de vos projets.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'accompagnement sollicitée par la commune d'HASPARREN pour l'élaboration d'un programme d'actions foncières.**

* * * *



5. Sollicitation(s) d'intervention

5.1. Commune d'USTARITZ – Opération « ZUHARTZUA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Situé en continuité de la zone urbanisée du quartier ARRUNTZ, le secteur « ZUHARTZUA » a été fléché en zone 2AU dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2020 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ciblé comme un espace à urbaniser sous réserve d'une modification du document d'urbanisme, il constitue un secteur sur lequel la commune entend porter une intervention avec l'appui de l'EPFL Pays Basque dans l'objectif de constituer une réserve foncière publique. Pour information, la commune avait par le passé, saisi directement une opportunité dans ce secteur avec l'acquisition de la parcelle BH 577 (*acquisition du 12 décembre 2016*). La constitution de cette réserve foncière devra permettre à la commune d'anticiper les conditions du développement urbain du quartier et de préparer l'émergence d'un projet global à vocation résidentielle en mixité sociale.

Ainsi pour construire progressivement la maîtrise publique du secteur « ZUHARTZUA » et se laisser le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet à vocation habitat, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers identifiés en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
ZUHARTZUA	ZUHARTZUA	<i>parcelles BH n°492, 578, 583, 717, 718, 719, 817, 818 et 822</i>	Négociations foncières	2 AU

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 « ZUHARTZUA », 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 : 20 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. MOCORREA commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'USTARITZ,**
- **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 20 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « ZUHARTZUA »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ZUHARTZUA » actant les modalités partenariales avec la commune d'USTARITZ et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.2. Commune de MACAYE – Opération « KARRIKABURUA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MACAYE 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 « KARRIKABURUA » 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 maison d'habitation et d'une annexe que les propriétaires souhaitent vendre. Elle se distingue comme une opportunité présentant un potentiel intéressant pour développer une offre résidentielle au centre de la commune.

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
KARRIKABURUA	<i>parcelles B 255 et B 258</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 « KARRIKABURUA », 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 : 8 ans avec différé de remboursement de 4 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. DUBOIS, maire de MACAYE, présente le projet de sa commune.



M. FIEUX complète la présentation.

M. SAINT-JEAN constate que nous sommes maintenant confrontés à des prix très élevés sur du bâti.

M. DUBOIS précise que la maison est en vente à 320 000 € et que tout est à refaire.

Mme ETCHAMENDY demande si c'est une initiative de la mairie ou une attente des jeunes du village.

M. DUBOIS lui répond que c'est une volonté de la commune de Macaye.

M. INCHAUSPÉ souhaite savoir si c'est l'EPFL qui va tenter d'acquérir ce bien et qui va ensuite le rétrocéder à la mairie pour le louer, ou si ce sont les jeunes qui vont le racheter.

M. FIEUX lui répond que pour le moment, nous ne sommes que sur des hypothèses de travail. L'objectif est de proposer des logements à prix maîtrisés pour des jeunes du village.

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 MACAYE,**
- **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 8 ans par annuités avec différé de remboursement de 4 ans proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « KARRIKABURUA » actant les modalités partenariales avec la commune de MACAYE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.3. Commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX – Opération « VILLAGE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX s'est engagée depuis quelques temps dans une politique de restructuration de son centre-bourg. A ce titre, la commune souhaite renforcer son activité foncière en assurant la maîtrise des biens nécessaires à la mise en œuvre de ses différents objectifs.

Dans cette perspective, la parcelle non bâtie cadastrée « B 1243 », située le long de la RD 933 dans le centre-bourg de la commune a été identifiée comme un espace particulièrement stratégique.

Sa mitoyenneté avec la parcelle B 529, propriété communale depuis début 2019, en fait en effet un ensemble foncier continu de l'ordre de 2 hectares dont la maîtrise permettrait à la commune d'engager et de phaser dans le temps une importante opération d'aménagement.

Cet espace pourrait favoriser le développement d'une offre de logements maîtrisés en Centre bourg et permettre d'installer durablement de jeunes ménages.

Désormais, pour assurer la maîtrise publique de ce secteur la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers ciblés en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale
VILLAGE	<i>Village (parcelle B 1243)</i>	Négociations foncières	12 954 m ²

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, 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 : 8 ans par annuités
- 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. EYHERABIDE, maire de SAINT-JEAN-LE-VIEUX, présente le projet de sa commune.



M. FIEUX complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-JEAN-LE VIEUX,**
- **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 8 ans avec remboursement par annuités constantes proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « VILLAGE »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « VILLAGE » actant les modalités partenariales avec la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.4. Commune de BERGOUEY-VIELLENAVE – Opération « MOULIN DE BERGOUEY »

La commune de BERGOUEY-VIELLENAVE souhaite s'engager dans une politique de revitalisation de sa commune. A ce titre, la commune souhaite renforcer son activité foncière en assurant la maîtrise des biens nécessaires à la mise en œuvre de ses différents objectifs.

Dans cette perspective, les parcelles « ZB 0035 », « ZB 0036 », situés sur la commune de BERGOUEY-VIELLENAVE, concernent un moulin d'intérêt patrimonial avéré (datant du XI^{ème} siècle). Ce dernier a été entièrement réhabilité par son dernier propriétaire et comporte, en rez-de-chaussée, une partie moulin en état de fonctionnement, et à l'étage, un logement d'habitation. Cette emprise a donc été identifiée comme un espace particulièrement stratégique.

Cet espace en effet pourrait favoriser le développement d'un projet d'habitat, de tourisme et/ou économique (meunerie ou autre) pouvant permettre d'installer durablement sur le territoire de la commune un ou plusieurs porteurs de projets.

Ainsi, face à l'opportunité d'acquisition amiable qui semble se présenter, il convient à présent de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires concernés en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier du bien concerné.

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 « MOULIN de BERGOUEY », il est convenu que le bien acquis pour le compte de la commune :

- sera porté durant la durée conventionnée (*8 ans*) avec un différé d'annuités maximum de 4 ans
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- L'EPFL sera associé par la commune aux réflexions relatives à l'élaboration du projet et au processus de désignation du Maître d'ouvrage de l'opération
- 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. NOBLIA, maire de BERGOUEY-VIELLENAVE, présente le projet de sa commune.

M. FIEUX complète la présentation.

M. MAILHARIN exprime son soutien pour ce projet.

Mme NADAUD ajoute que c'est un patrimoine extrêmement intéressant.

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 BERGOUEY-VIELLENAVE,**
- **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 8 ans par annuités avec différé de remboursement de 4 ans proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « MOULIN de BERGOUEY » actant les modalités partenariales avec la commune de BERGOUEY-VIELLENAVE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



6. Etat des procédures

6.1. Intervention par expropriation

6.1.1. *Commune de BAYONNE – PNRQAD 45 : DUP – requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 31 janv. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de l'arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019 :
 - o déclarant d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;
 - o déclarant cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après

l'enquête parcellaire, c'est-à-dire les immeubles cadastrés section BZ n°9, 19 et 21 et les portions d'immeubles cadastrées :

- section BZ n°19 – lots 1 et 2 ;
 - section BZ n°19 – lots 5, 6, 11 et 16 ;
 - section BZ n°19 – lot 7 ;
 - section BZ n°19 – lots 8 et 12 ;
 - section BZ n°21 – lots 2 et 3 ;
- autorisait 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 (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
 - o en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
 - donnait mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Cet arrêté a été :

- affiché au siège de l'EPFL Pays Basque ;
- affiché en mairie de BAYONNE ;
- notifié à chaque propriétaire et ayant-droit par LRAR du 09 janv. 2020.

Un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté de DUP et de cessibilité a alors été formulé le 02 mars 2020 par des propriétaires et ayants-droits de certains des biens déclarés cessibles, à savoir [REDACTED].

Par requête enregistrée par le Tribunal Administratif de PAU le 04 mars 2020, les propriétaires ci-avant désignés ont déposé une demande d'annulation de l'arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2020.

Cette requête ne nous a pas été communiquée par le Tribunal administratif de PAU, ni à la Préfecture.



Par courrier du 12 mars 2020, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a rejeté ledit recours gracieux.

Nous vous informons par ordonnance du 28 juil. 2020, rendu en application de l'art. R. 222-1 du Code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de PAU a rejeté la requête. Cette ordonnance a été notifiée aux requérantes, par le Tribunal le 31 juil. 2020.

Cette décision est susceptible d'appel. En cas d'appel de cette décision par les requérantes et en cas de censure de l'ordonnance, la requête en annulation pourrait revenir au fond.

Il vous est proposé de :

- prendre acte de la requête susmentionnée (dossier 2000762) ;
- prendre acte de l'ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de PAU en date du 28 juil. 2020 ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux, s'il se poursuivait ;
- d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête susmentionnée (dossier 2000762) ;**
- **de prendre acte de l'ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de PAU en date du 28 juil. 2020 ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux, s'il se poursuivait ;**
- **d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *



6.2. Intervention par préemption

6.2.1. *Commune de BIARRITZ – Secteur LLS : 9 rue Loustau – contentieux TAdm*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 09 fév. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2018-01-P ;
- décidait de l'acquisition du bien et de son portage selon les conditions précitées ;
- autorisait Mr le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de 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 ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donnait mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Lors de notre séance du 16 mars 2018 et par délibération n°05, vous aviez :

- pris acte de la requête n°1800320 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption susmentionné, déposée par [REDACTED] le 12 fév. 2018 en leur qualité d'acquéreur évincés, auprès du Tribunal Administratif de PAU ;
- d'autoriser Mr le Directeur à :
 - o consigner le prix pendant toute la durée de la procédure afin de préserver les droits de l'EPFL Pays Basque ;
 - o ester en justice et exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ;
 - o solliciter le concours d'un avocat pour représenter l'EPFL Pays Basque à la procédure.

Enfin, lors de notre séance du 20 avr. 2018 et par délibération n°15, vous aviez décidé :

- d'acquérir, pour le compte de la commune de BIARRITZ, le bien ci-dessus mentionné aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités constantes ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser expressément M. le Directeur à :
 - o solliciter Me Benoit LACAZE, notaire ayant notifié la DIA, afin qu'il finalise la rédaction de l'acte et invite les parties à le signer ;
 - o signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

Cette décision d'acquisition était motivée, alors qu'une procédure judiciaire était pendante devant le Tribunal Administratif par le fait que :

- la préemption avait été exercée aux prix et conditions notifiées ;
- les propriétaires :
 - o n'étant pas parties à la procédure ;
 - o ne voulant pas souffrir des délais liés à cette procédure ;
- ne souhaitaient que la vente soit réalisée rapidement sans attendre la décision judiciaire :

Il avait également été rappelé que, si par extraordinaire, la décision de préemption était annulée, l'EPFL Pays Basque serait tenu de mettre en œuvre la procédure décrite à l'art. L. 213.11.1 du Code de l'Urbanisme.



L'acte de vente a été signé le 05 juin 2018.

Concernant la requête n°1800320 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption, après les nombreux échanges de mémoires et pièces, l'audience s'est tenue au Tribunal Administratif de PAU le jeudi 02 juil. 2020. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS – LYON 69) nous y représentait.

L'avant veille, le rapporteur public proposait l'annulation de la décision de préemption et mise à la charge de l'EPFL Pays Basque du paiement aux requérants d'une somme de 1.200,00 € sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Au vu des propositions du rapporteur public, Me LOUIS transmettait au Tribunal, le 03 juil. 2020, une note en délibéré.

Par jugement du 16 juil. 2020 et a contrario des propositions du rapporteur public, le Tribunal Administratif de PAU décidait que :

- art. 1 : la requête de [REDACTED] est rejetée ;
- art. 2 : [REDACTED] verseront à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.200,00 € (Mille Deux Cents Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- [...].

M. FAUT commente le rapport.

Mme AROSTEGUY précise que ce bien est situé dans un quartier où les prix sont en explosions.

Le Président propose prendre acte de ce jugement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 16 juil. 2020 et en demander l'exécution ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, en cas d'appel, à ester en justice et défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque et à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **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 :

Il s'agit d'une intervention par préemption s'inscrivant dans le cadre du projet de recomposition urbaine de l'îlot MONTALIBET.

Le secteur dit de Montalibet situé sur les avenues Raymond de Martres et Interne Jacques Loeb, entre le stade Jean Auger et l'hôpital de Bayonne, va être fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour.

Les dernières réflexions menées par le Syndicat des Mobilités prévoient en effet un élargissement significatif de l'avenue Raymond de Martres dans cette section de la voie. L'emprise actuelle est nettement insuffisante pour accueillir dans de bonnes conditions l'ensemble des modes de déplacement et préserver du stationnement.

Rappelons que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège, ...) ce qui implique la réalisation d'aménagements particulièrement qualitatifs et adaptés au trafic généré par ces équipements.

Aussi, dès 2013, des réflexions ont été engagées par la Commune de Bayonne afin de préciser les modalités de circulation et les conditions de renouvellement urbain, dans l'épaisseur de ce secteur. Différentes hypothèses d'intégration de la future ligne de transport en commun ont été posées, ainsi que les conditions d'une recomposition urbaine du site esquissées en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers. Des acquisitions foncières ont ainsi été réalisées par l'EPFL pour le compte de la ville puis du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour.

Depuis lors, le projet de transport en commun en site propre a été précisé et un emplacement réservé pour élargissement de la voie a été porté au Plan Local d'Urbanisme de Bayonne. Ce projet complexe implique notamment la relocalisation de commerces, de services qui seraient à prévoir à l'intérieur d'un périmètre élargi par le biais si nécessaire d'acquisitions ciblées.

Ainsi, outre l'insertion du Tram'bus ligne T2, l'intention de projet urbain Montalibet comprend les grands enjeux programmatiques suivants :

- Projet de renouvellement en zone urbaine, dans le périmètre de réflexion concerné ;
- Insertion adaptée et aménagements d'espaces publics de qualité, répondant aux enjeux de mobilité douce aux abords d'une ligne structurante de transport en commun : la ligne 2 du Tram'bus ;
- Recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur.

Ce projet, à travers les instances concernées et les enjeux qu'il implique en termes de mobilité et de renouvellement urbain, nécessite l'implication de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sollicitée à cet effet dès 2017.

Cette dernière ayant maintenant défini les conditions de son intervention dans les opérations d'aménagement lors de sa délibération d'approbation du règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire en date du 9 novembre 2020, sera désormais en capacité d'assurer en lien avec la Commune, le pilotage du projet public d'aménagement du secteur de Montalibet dont fait partie le bien objet de la DIA.

Ainsi, la recevabilité du projet urbain Montalibet est soumise à l'examen du Conseil Exécutif communautaire du 6 octobre 2020, puis à la délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020 et enfin à la délibération concordante du Conseil Communautaire du 24 octobre 2020.

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 102 20 B0252 datée du 24 juillet 2020 reçue en mairie de BAYONNE le 27 juillet 2020, Maître Claire POPINEAU-LARCHER (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien à BAYONNE avenue du Docteur Léon Moynac et rue Montalibet et cadastrée BW n° 201 (cont. cad. : 260 m²).

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

- composé d'un bâtiment à usage commercial d'une surface de 270 m² selon déclaration ;
- non grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition, le bail ayant été dénoncé par le locataire pour un départ au plus tard le 30 septembre 2009.

Le prix mentionné dans la DIA est de 200.000,00 €, payable comptant lors de la signature de l'acte authentique, commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 20.000,00 € TTC.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par les services de l'Agglomération 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 (diagnostics préalables, ...) a été adressée par les services de l'Agglomération 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 décision du 18 septembre 2020 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègue son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée ;

Par courrier reçu le 22 septembre 2020 par les services de l'Agglomération, le mandataire des propriétaires communiquait les pièces demandées ;

La visite a été réalisée le 29/09/2020 et toujours 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 partir de cette visite pour prendre sa décision.

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme nous vous demandons d'autoriser le Directeur à régulariser l'acquisition, la décision ayant pour effet de rendre la vente définitive.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque



- rendra compte de son intervention lors du prochain conseil d'administration, en cas de préemption inférieure au prix de vente.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 102 20B0252 adressée par Me Claire POPINEAU-LARCHER ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- d'autoriser M. le Directeur, en cas de préemption au prix, à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme, ou à défaut, de consigner le prix à la Caisse des Dépôts ;
- plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

M. DURGUE commente le rapport.

Mme DURRUTY complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 102 20B0252 adressée par Me Claire POPINEAU ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, en cas de préemption au prix, à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme, ou à défaut, de consigner le prix à la Caisse des Dépôts ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 16 juin 2020 reçue en mairie de URRUGNE le 18 juin 2020, Me PAOLI Notaire à ST JEAN DE LUZ informait la collectivité de l'intention de son client de céder le bien lui appartenant et situé à URRUGNE 3580 route départementale 810, figurant au cadastre sous les numéros 83, 109, 202, 197, 198, 199, 200, 201 de la section AR pour une contenance cadastrale totale de 10.213 m².

Il s'agit d'un ensemble non bâti sur terrain propre, sans occupant grevé d'une servitude de passage.

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1.444.146,00 €.

Par décision en date du 18 septembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

La commune a fléché le secteur « ENTREE DE BOURG » comme le support d'une opération d'aménagement publique nécessitant l'application d'une intervention foncière. Ainsi, les acquisitions foncières donneront les garanties à la commune de :

- être en capacité de phaser l'aménagement du secteur « ENTREE DE BOURG » en corrélation avec le réaménagement de la route départementale 810, la réalisation de liaisons avec les quartiers adjacents et les besoins en renforcement/extension de réseaux.
- engager les études urbaines préalables à l'établissement d'une opération d'aménagement (programmation, procédure d'aménagement, mode de réalisation, modalités de financement) en collaboration avec les collectivités partenaires d'une telle opération (Communauté d'Agglomération Pays Basque et Conseil Départemental),
- mener une opération d'aménagement d'initiative publique garantissant une approche transversale de la programmation urbaine et la cohérence du phasage opérationnel,
- s'inscrire dans les déclinaisons opérationnelles n° 1, 2, 3 et 4 du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque arrêté le 01/02/2020 :
 1. Diversifier la production de logements pour la rendre plus accessible aux ménages locaux,
 2. Rechercher un meilleur équilibre territorial dans l'offre résidentielle globale et sociale,
 3. Renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine,
 4. Mobiliser le foncier assurant le développement de l'offre résidentielle.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par les services de l'Agglomération 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.

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. La décision de préemption devra donc être notifiée au plus tard le 07/10/2020.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - au vu de l'avis des Domaines ;

- en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune de URRUGNE ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme le dossier vous serait présenté à nouveau.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 545 20 00053 déposée par Me PAOLI en mairie d'URRUGNE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 545 20 00053 déposée par Me PAOLI en mairie d'URRUGNE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**



- **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
- **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



6.2.4. Commune d'URRUGNE – Entrée Bourg Ouest : AR 203, 204, 205

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 31 août 2020 reçue en mairie de URRUGNE le 01 septembre 2020, Me PAOLI Notaire à ST JEAN DE LUZ informait la collectivité de l'intention de son client de céder le bien lui appartenant et situé à URRUGNE 3580 route départementale 810, figurant au cadastre sous les numéros 203, 204 et 205 de la section AR pour une contenance cadastrale totale de 4.137 m².

Il s'agit d'un ensemble non bâti sur terrain propre, sans occupant grevé d'une servitude de passage.

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 620.000,00 €.

La commune a fléchi le secteur « ENTREE DE BOURG » comme le support d'une opération d'aménagement publique nécessitant l'application d'une intervention foncière. Ainsi, les acquisitions foncières donneront les garanties à la commune de :

- être en capacité de phaser l'aménagement du secteur « ENTREE DE BOURG » en corrélation avec le réaménagement de la route départementale 810, la réalisation de liaisons avec les quartiers adjacents et les besoins en renforcement/extension de réseaux.
- engager les études urbaines préalables à l'établissement d'une opération d'aménagement (programmation, procédure d'aménagement, mode de réalisation, modalités de financement) en collaboration avec les collectivités partenaires d'une telle opération (Communauté d'Agglomération Pays Basque et Conseil Départemental),
- mener une opération d'aménagement d'initiative publique garantissant une approche transversale de la programmation urbaine et la cohérence du phasage opérationnel,
- s'inscrire dans les déclinaisons opérationnelles n° 1, 2, 3 et 4 du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque arrêté le 01/02/2020 :
 1. Diversifier la production de logements pour la rendre plus accessible aux ménages locaux,
 2. Rechercher un meilleur équilibre territorial dans l'offre résidentielle globale et sociale,
 3. Renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine,
 4. Mobiliser le foncier assurant le développement de l'offre résidentielle.

Par décision en date du 18 septembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Conformément 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 sera adressée 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...*) sera adressée 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.

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.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :



- par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - au vu de l'avis des Domaines ;
 - en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune de URRUGNE ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme le dossier vous serait présenté à nouveau.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 545 20 00083 déposée par Me PAOLI en mairie d'URRUGNE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

M. DURGUE commente le rapport.

M. TELLIER confirme la pression exercée par les promoteurs et précise qu'il est important que le prix ne s'envole pas.

M. INCHAUSPÉ demande quelles sont les surfaces des parcelles.

M. DURGUE lui répond que la première parcelle fait 10 213 m² et la seconde 4 137 m².

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 545 20 00083 déposée par Me PAOLI en mairie d'URRUGNE ;**



- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



6.2.5. Commune de BIARRITZ – Secteur LLS – 17 rue Jean Charcot : AI 482

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 08 juillet 2020 reçue en mairie de BIARRITZ le 10 juillet 2020, 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, moyennant le prix de un million cent cinquante mille euros (1.150.000,00 €).

Précisions étant ici faites que :

- Le bien objet des présentes a déjà fait l'objet d'une DIA au cours de l'année 2019, au même prix, au profit du même acquéreur, mais que le vendeur avait alors décidé de retirer son bien de la vente.
- L'acquéreur dont l'activité est la promotion-construction a obtenu de la Ville de BIARRITZ un permis de construire sous le numéro PC 06412219B0100 en vue d'y édifier un immeuble de 12 logements.

Plus précisément, il s'agit d'un immeuble bâti sur terrain propre, d'une surface habitable de 179 m², sur un terrain cadastré section AI numéro 482 d'une superficie de 1415 m², 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.

Ladite convention prévoit notamment que soit pris en considération :

- L'existence d'un bailleur social susceptible de monter l'opération,
- La concordance avec les secteurs prioritaires d'intervention retenus dans le PLH,
- L'équilibre (financier) de l'opération en fonction du prix de vente.

Nous nous sommes donc rapprochés des services de l'Agglomération Pays Basque, de trois opérateurs que sont le COL, HABITELEM et l'OFFICE 64, et de l'Agence d'Urbanisme (AUDAP).

Il en résulte :

Que le volet foncier du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Côte Basque Adour pour la période 2016-2021 présente en page 141 le site dit « Rue Folin (SAI du Palais) » comme étant un site stratégique, ce foncier étant actuellement propriété de la Ville de BIARRITZ, et adjacent au foncier objet de la préemption,

Que l'étude présentée par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) en date d'octobre 2019, dans le cadre de l'assistance à l'instruction des DIA dans le cadre de l'application de la Loi SRU, indiquant notamment que le foncier communal présente un intérêt dans le cadre d'un projet d'ensemble, lequel engloberait la propriété objet des présentes (scénario numéro 1), permettant à terme la production d'une cinquantaine de logements sociaux



Que les opérateurs consultés ont manifesté de l'intérêt à agir dans le futur, principalement sur un secteur comprenant à la fois le foncier objet de la préemption (AI 482) et le foncier adjacent propriété de la Ville de Biarritz (AI 471), ce dernier constitué d'un bâtiment anciennement à usage d'imprimerie, désaffecté et inoccupé, ciblé dans le PLH de l'Agglomération Côte Basque Adour 2016-2021.

Que la Ville de BIARRITZ a manifesté son intention de racheter la parcelle AI 482 afin de faire une opération globale sur la parcelle AI n° 482 et 471 avec 100% de logements SRU sur la parcelle AI 482, engagement confirmé par un courrier en date du 10 août 2020 ;

Par conséquent 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°64-2020-07-20-011 du 20 juillet 2020, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a délégué son droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Par arrêté n°2020-12 P du 03 septembre 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 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 05 septembre 2020 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'acquiescer [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

-a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;

- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- c) soit qu'il renonce.

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

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

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;



- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons :

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 20 août 2020 reçue en mairie de BIDART le 25 août 2020, le propriétaire informait la collectivité de la demande d'acquisition formulée de leur bien situé à BIDART (64210) 2 rue des trois couronnes, figurant au cadastre sous le numéro 265 de la section AP pour une contenance cadastrale de 1.300 m².

Il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, sans occupant.

Le prix mentionné dans la demande d'acquisition est de 885.000,00 €.

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 1er février 2020, 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.

Aux termes de sa délibération n° 9 en date du 06 mars 2020 l'EPFL Pays Basque a accepté la mission qui lui était confiée.

Par décision en date du 18 septembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Conformément 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 sera adressée 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...*) sera adressée 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.

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.

M. le Directeur exercera le droit de préemption :

- en application de la délibération n°09 du 06 mars 2020 ;
- par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et pour le compte de la Communauté d'Agglomération ;
- au vu de l'avis des Domaines.

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme le dossier vous serait présenté à nouveau.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 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, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n° 64 125 20B0083 déposée par le propriétaire en mairie de BIDART ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64 125 20B0083 déposée par le propriétaire en mairie de BIDART ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



6.2.7. Commune de BOUCAU – Secteur Biremont 2 : parcelles 199p1, 199p2 et 200p1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 14 août 2020 reçue en mairie de BOUCAU le 19 août 2020, Me Benoit LAPORTE, Notaire à BAYONNE, informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre un ensemble de biens leur appartenant et situé à BOUCAU, 45 rue Paul Biremont, et constitué de parties de parcelles figurant au cadastre sous les numéros 199 et 200 de la section AO pour une contenance cadastrale totale de 164 m².

Plus précisément, il s'agit de la vente :

- d'une partie de la parcelle AO 199, numérotée au plan de division AO 199p1, d'une contenance mesurée de 163m² ainsi que d'une partie de la parcelle AO 200, numérotée au plan de division AO 200p1, d'une contenance mesurée de 1m², s'agissant d'un bien bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, d'une surface habitable déclarée de 131,80m², élevé d'un étage sur RDC, libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque ;
- de la ½ indivise d'une partie de la parcelle AO 199, numérotée au plan de division AO 199p2, d'une contenance de 46m², à usage de chemin d'accès, qui sera grevé d'une servitude passage pour piéton y compris tout moyen de locomotion y compris réseaux de viabilité sur cette emprise au profit de fonds dominants sauf si les parts indivises de cette emprise sont transmises aux propriétaires des fonds dominants.

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 236.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 15.440,00 € TTC à la charge des vendeurs.

Par décision en date du 30 septembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus. Cette décision de délégation nous a été remise en main propre, contre récépissé, le 01 oct. 2020.

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

Une demande de visite de ces biens sera adressée par LRAR 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 (*ERNMT, extrait de l'avant contrat, diagnostics techniques...*) sera adressée par LRAR 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.

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 date la plus tardive :

- soit de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption ;
- soit de la visite des biens par le titulaire du droit de préemption ou du refus par le propriétaire de la visite des biens.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - o après réception et à la vue de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ces biens pour le compte de la commune de BOUCAU ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain conseil d'administration.



Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°064 140 20 B0064 déposée par Me Benoit LAPORTE en mairie de BOUCAU ;
- prendre acte de la décision de délégation du DPUR applicable à la DIA susmentionnée, prise par Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque le 30 sept. 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 01 oct. 2020 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

M. FAUT commente le rapport.

M. GONZALEZ complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 140 20 B0064 déposée par Me Benoit LAPORTE en mairie de BOUCAU ;**
- **de prendre acte de la décision de délégation du DPUR applicable à la DIA susmentionnée, prise par Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 30 sept. 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 01 oct. 2020 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.**

* * * *



6.3. Intervention par adjudication

6.3.1. *Commune d'HENDAYE – ZAC Les Joncaux*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 mars 2020 et par délibération n°14, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de HENDAYE, pour acquérir un ensemble de parcelles comprises dans le secteur d'intervention « Joncaux – Lac Pays Basque ».

La commune avait 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 m² cadastrés section AH n°869, 870, 877 et 880. Inoccupé et inexploité depuis plus de dix ans, ce bâtiment représentant plus de 6.900 m² de surface plancher, génère une situation de vacance structurelle qui pénalise la vitalité économique du territoire.

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 ²	UY

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

Par courrier reçu le 11 septembre 2020, la ville de HENDAYE sollicite notre intervention pour participer à ces enchères.

Pour cela, nous allons solliciter la représentation de Me Isabelle UHALDEBORDE (avocate au Barreau de BAYONNE).

Il s'agit donc de :

- 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 ;
- prendre acte de la de la demande de la Ville d'HENDAYE de participer à ces enchères dans la limite de prix ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter la représentation de Me UHALDEBORDE (avocat) et à exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la 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 Me UHALDEBORDE (avocat) et à exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.**

* * * *



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

7.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 : BZ 9 (lots 1 et 2) – protocole additionnel

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.

Par arrêté n°19-57 du 26/12/2019, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques déclarait d'utilité publique et cessibles l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque.

Aux termes d'une promesse unilatérale signée le 27 avr. 2020, la propriétaire des lots 1 et 2 compris dans l'immeuble en copropriété sis au 8 rue Pannecau à BAYONNE (64) et cadastré section BZ numéro 19, a promis de vendre lesdits lots au profit de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque.

Cette promesse de vente mentionnait que « *Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique. La présente vente ne sera réitérée qu'au plus tard le 31/10/2020, permettant au(x) **PROMETTANT(S)** de faire libérer les locaux et de céder son bien libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque* ».

Par délibération n°11 du 29 mai 2020, le Conseil d'Administration décidait :

- 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.

Le PROMETTANT nous a indiqué avoir des difficultés à se reloger pour la date convenue. En effet, il possède un autre logement dans BAYONNE, occupé par bail, mais a des difficultés à en récupérer la jouissance. Des procédures judiciaires sont en cours mais les échéances sont incertaines. Il demande donc à prolonger la durée de la promesse de vente et reporter la date de réitération de la vente.

Après négociations, un protocole additionnel à la promesse de vente signée le 27 avr. 2020 a été signé entre les parties (enregistré le 01 oct. 2020, Réf. : 2020 A 02346) et prévoit que :

- la vente sera réitérée au plus tard le 15/12/2020 ;



- si au 01/12/2020 le PROMETTANT n'a pu trouver une solution de relogement, l'EPFL Pays- Basque s'engage à le reloger temporairement dans le même immeuble (logement à définir), jusqu'au 30/06/2021, date à laquelle le PROMETTANT s'oblige à restituer les locaux ainsi mis à sa disposition.
Ce relogement sera réalisé à titre gratuit jusqu'au 30/06/2021, exclusivement pour son(leur) usage personnel et sera confirmé par la signature, entre les parties, d'une convention temporaire d'occupation gratuite, non renouvelable.
- dans le cas où le PROMETTANT sollicite ce relogement temporaire gratuit :
 - o le notaire chargé de la vente procédera au séquestre de 20% du prix de vente, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque ;
 - o les frais liés au déménagement des meubles et objets personnels vers le logement temporaire ainsi que les frais d'ouverture des compteurs de ce logement temporaire seront pris en charge par le **BENEFICIAIRE**. Par contre, les frais de déménagement des meubles et effets personnels vers un autre lieu que le logement temporaire, ainsi que les frais de déménagement définitif seront à la charge exclusive du(des) **PROMETTANT(S)**.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui d'approuver le protocole additionnel.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le protocole additionnel tel que présenté ci-dessus.**

* * * *



7.2. Commune de SAINT-MICHEL - Centre Bourg : échange B 466p / B 467p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-MICHEL, membre de notre EPFL, nous avait sollicités pour acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre bourg de la commune. Par délibération n°03 du 11 juil. 2014, nous acceptons cette demande d'intervention.

Pour rappel, ladite demande portait sur un ensemble de parcelles, situées en continuité du centre-bourg actuel pour réaliser un projet opérationnel devant permettre :

- de favoriser la mixité sociale souhaitée par la commune en développant une offre de logements à coûts maîtrisés (accession et location) destinée à l'accueil de jeunes ménages du secteur,
- de concentrer l'extension du bourg autour de son centre historique,
- de préserver les terres agricoles qui enserrant le village.

Tous les propriétaires et/ou ayants-droits de ces biens ont été contactés et des négociations amiables ont été entamées.

Une première acquisition a été réalisée rapidement et amiablement.

Les tentatives de négociations des autres parcelles n'aboutissant pas, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, après enquêtes conjointes et à la demande de l'EPFL Pays Basque, a déclaré par arrêté n°18/07 du 02/03/2018 :

- d'utilité au profit de l'EPFL Pays Basque l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'aménagement du centre-bourg de la commune de SAINT-MICHEL – *EIHERALARRE* ;
- cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles mentionnées dans l'état parcellaire à savoir les parcelles cadastrées section B n°37, 51, 293 et 294.

Les acquisitions se poursuivaient amiablement sous DUP et une de ces parcelles (B 294) était expropriée à notre profit.

Enfin, et pour terminer la maîtrise des terrains nécessaires à la réalisation du projet, et notamment de l'assiette de la future voirie interne de l'opération, un accord d'échange est intervenu et a été formalisé par le consentement d'une promesse d'échange, signée le 20/09/2020 et enregistrée le 01 cot. 2020 (réf. 2020 A 02311).

Les biens et leur prix sont ainsi définis :

TERRIER 1:

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien n° cadastral	Surface vendue (m ²)	PRIX (en principal)
Village	Pré	B	466p	372	2.950,00 €

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.



TERRIER 2 :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien n° cadastral	Surface vendue (m ²)	PRIX (en principal)
Village	Pré	B	467p	372	2.950,00 €

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.

L'échange est fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

A titre de conditions particulières, l'acquisition est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de supporter l'intégralité des frais de division préalable à la réitération de l'échange.

Il est également convenu entre les parties que dès la prise de possession par l'EPFL Pays Basque du terrain qu'il reçoit (parcelle B 467p), il en consentira la jouissance à la copermutante et son conjoint, pour culture d'un jardin potager exclusivement pour leur usage personnel.

Cette jouissance sera confirmée par la signature, entre les parties, d'une convention de mise à disposition (CMD) temporaire gratuite, d'une durée renouvelable de 12 mois.

Il est ici précisé que :

- les négociations et accords ont été conclus sans l'intervention de tiers ou agent immobilier ;
- les biens sont cédés libres de toute occupation.

Me Pierre CABROL, notaire à St-Jean-Pied-de-Port (64220) sera chargé d'établir l'acte d'échange.

S'agissant d'un ensemble foncier stratégique pour permettre à la commune de SAINT-MICHEL d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite que le portage de ces parcelles soit réalisé conformément aux conditions fixées dans la convention d'action foncière signée le 02 déc. 2019.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'échange des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL, la parcelle cadastrée section B n°466p en échange de la parcelle cadastrée B n°467p, 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 SAINT-MICHEL et l'EPFL Pays Basque le 02 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.3. CAPB - Commune de CIBOURE - ZAD de l'Encan ilot 7 : AM 334 et 510 (lot 3)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite de l'Encan et inscrite au PAF de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (réf. : « 189-Encan »).

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire du lot n°3 de la copropriété dite de Marinela Extension, sise 16 av. Delaunay à CIBOURE et incluse, dans l'ilot 7 de la ZAD.

Pour rappel, nous étions déjà intervenus sur ce bien par exercice du droit de préemption ZAD (que nous avait délégué la commune) en révision de prix (Cf. délib. n°17 du 08/04/2016). La propriétaire avait alors décider de retirer son bien de la vente, mettant un terme à la procédure de préemption.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 août 2020 et enregistrée le 04/09/2020 (Réf. 2020 A 02096).

Contrairement à ce qui est mentionné dans la promesse de vente, le promettant a souhaité que le notaire qui sera chargé de la réitération de la vente soit Me Charlotte ABADIE à SEMEAC (65).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	PRIX global
16 av. Delaunay	Sol	AM 334 et 510	1.870	20.000,00 €

Lot n°3 : un garage particulier portant le numéro trois (3), et les 1/53^{ème} des parties communes générales de la propriété du sol et 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 exception ni réserve.

Il s'agit d'un local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- 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 n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.



Contrairement à ce qu'il est écrit dans la promesse de vente, le promettant a changé son choix et demandé à ce que le notaire chargé de la réitération de la vente soit Me Charlotte ABADIE à SEMEAC (65).

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ZAD de l'Encan-îlot 3 », sur la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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 le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 12 mars 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.4. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE - Cœur Ibarron : AC 280, 281 et 284 (lots 1, 3, 5, 7)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 13 décembre 2019 et par délibération n°38, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, pour acquérir des lots de copropriété appartenant à l'ensemble immobilier connu sous le nom de « Hiriburua » et inclus dans le périmètre d'intervention foncière « Cœur Ibarron ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 août 2020 et enregistrée le 04/09/2020 (Réf. 2020 A 02096).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
729 route de Saint Jean de Luz	Près	AC	284	-	3
729 route de Saint Jean de Luz	Sol	AC	280	-	503
TOTAL					584

Et la moitié indivise de la parcelle AC n°281 (78 ca).

Lot n°1 : un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage et les 251/1.000^e des parties communes générales.

Lot n°3 : un appartement situé au premier étage avec son escalier d'accès extérieur et les 153/1000^e des parties communes générales.

Lot n°5 : un grenier situé au deuxième étage et les 33/1000^e des parties communes générales.

Lot n°7 : un garage situé au rez-de-chaussée et les 52/1000^e des parties communes générales.

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.

Pour un montant global de **78.240,00 €** (Soixante-dix-huit mille deux cent quarante euros).

Il s'agit de quatre (4) lots appartenant à un ensemble immobilier connu sous le nom de « Hiriburua » consistant en un bâtiment à usage d'habitation, bâtiments annexes à usage de débarras et un petit bâtiment, le tout en mauvais état d'entretien, et terrain attenant.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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 les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, 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 « Cœur Ibarron », sur la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et 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 le 20 décembre 2019 entre la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et l'EPFL Pays Basque le 20 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.5. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE - Cœur Ibarron : AC 280, 281 et 284 (lots 2, 4, 6)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 13 décembre 2019 et par délibération n°38, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, pour acquérir des lots de copropriété appartenant à l'ensemble immobilier connu sous le nom de « Hiriburua » et inclus dans le périmètre d'intervention foncière « Cœur Ibarron ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 août 2020 et enregistrée le 01/09/2020 (Réf. 2020 A 02068).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
729 route de Saint Jean de Luz	Près	AC	284	-	3
729 route de Saint Jean de Luz	Sol	AC	280	-	503
TOTAL					584

Et la moitié indivise de la parcelle AC n°281 (78 ca).

Lot n°2 : un appartement situé au rez-de-chaussée et les 253/1000^e des parties communes générales.

Lot n°4 : un appartement situé au premier étage avec son escalier d'accès extérieur et les 244/1000^e des parties communes générales.

Lot n°6 : un grenier situé au deuxième étage et les 14/1000^e des parties communes générales.

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.

Pour un montant global de **81.760,00 €** (Quatre-vingt-un mille sept cent soixante euros).

Il s'agit de trois (3) lots appartenant à un ensemble immobilier connu sous le nom de « Hiriburua » consistant en un bâtiment à usage d'habitation, bâtiments annexes à usage de débarras et un petit bâtiment, le tout en mauvais état d'entretien, et terrain attenant.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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 les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, 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 « Cœur Ibarron », sur la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et 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 le 20 décembre 2019 entre la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et l'EPFL Pays Basque le 20 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.6. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE - Cœur Ibarron : AC 281 à 283, 285 et 44

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 13 décembre 2019 et par délibération n°38, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, pour acquérir un ensemble de parcelles formant un terrain à bâtir inclus dans le périmètre d'intervention foncière « Cœur Ibarron ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 août 2020 et enregistrée le 31/08/2020 (Réf. 2020 A 02050).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
Ibarron	TAB	AC	282	-	82
Ibarron	TAB	AC	283	-	9
Ibarron	TAB	AC	285	-	865
Ibarron	Sol	AC	44	-	20
TOTAL					976

Et la moitié indivise de la parcelle AC n°281 (78 ca).

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.

Pour un montant global de **160.000,00 €** (Cent soixante mille euros).

Il s'agit d'un ensemble de parcelles formant un terrain à bâtir de forme rectangulaire, accessible depuis la route départementale par la parcelle cadastrée AC 281, à usage de passage commun avec l'ensemble immobilier bâti cadastré AC 284, 280.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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 les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, 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 « Cœur Ibarron », sur la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et 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 le 20 décembre 2019 entre la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE 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 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et l'EPFL Pays Basque le 20 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.7. Commune de LAHONCE – Secteur Artech : parcelles AM 1p, 294p et 348p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 26 avril 2019 et par délibération n°04, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de LAHONCE, pour acquérir des biens inclus dans le périmètre d'intervention foncière « Artech ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 22 septembre 2020 et enregistrée le 23/09/2020 (Réf. 2020 A 02244).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€/ RNU	Surface vendue (m²)
	Artech		AM	294p	Zones 1AU, N	59.735
	Artech		AM	348p	Zone U	1.120
	Artech		AM	1p	Zone AU	546
TOTAL						61.401

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.

Pour un montant global de **668.000,00 €** (Six cent soixante-huit mille euros) dont **619.000,00 €** (Six cent dix-neuf euros) pour du TAB et **49.000,00 €** (Quarante-neuf mille euros) pour du TNAB.

Il s'agit de parties de parcelles :

- en zone 1AU pour 13.516 m² en nature de terrain à bâtir ;
- en zone U pour 1.120 m² en nature de terrain arboré ;
- en zone N pour 46.765 m² en nature de bois, landes et taillis.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020-64304v0126 dûment établie par le service des Domaines en date du 15 avril 2020.

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 les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, 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 « Artech », sur la commune de LAHONCE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et 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 le 21 mai 2019 entre la Commune de LAHONCE 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. DURGUE 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 LAHONCE 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 LAHONCE et l'EPFL Pays Basque le 21 mars 2019 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.8. Commune de LAHONCE – Secteur Oyhanto : AH 107

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°4 du 03 mars 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de prendre acte de la demande de la Commune de LAHONCE de valider la mission de veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion sur la parcelle AH n° 107 (Maison Oyhanto) et de demander, en cas d'intervention foncière, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.

Ainsi aux termes de la DIA n° 64 304 20000028 adressée à la mairie de LAHONCE le 06 juillet 2020, Me ALONSO Notaire à ST JEAN DE LUZ informait la collectivité de la vente du bien immobilier sis à LAHONCE cadastré AH n° 107 d'une contenance globale de 1992 m² ;

Plus précisément, il s'agit d'une propriété bâtie sur terrain propre libre d'occupation, location ou mise à disposition, non grevée de droits réels, situé 19 rue Oyhanto à LAHONCE (64990) cadastré sections AH numéro 107 d'une emprise cadastrale totale de 1.992 m², moyennant le prix de Trois Cent Vingt-Cinq Mille Euros (325.000,00 EUR), commission d'agence en sus d'un montant de dix mille euros (10.000,00 €) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 22 février 2020, a identifié le bien objet des présentes en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme comme un élément bâti protégé (EBP).

Les réflexions menées par la Commune avec l'appui du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement (C.A.U.E.) notamment par la production d'une Fiche Conseil au mois de juin 2020, lesquelles confirment que le bien présente un enjeu fort d'insertion urbaine et paysagère.

Aux termes d'un arrêté en date du 06 août 2020 le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué le droit de préemption à notre profit ;

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 18 août 2020 aux propriétaires indivisaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier RAR du 25 août 2020, reçu le 27 août 2020, le notaire des propriétaires nous communiquait les pièces demandées et indiquait que ses clients acceptaient la visite du bien, laquelle visite avait lieu le 03 septembre 2020.

Par arrêté n°2020-13P du 18 septembre 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 par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 325.000,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2020 - 64304 V 0464 du 14 septembre 2020,
- aux motifs que l'acquisition du bien objet de la DIA :
 - o de par son positionnement comme élément du patrimoine à préserver,
 - o de par sa localisation en secteur urbanisé ;
 - o de par les orientations du PLH,est nécessaire et utile à la mise en œuvre du projet communal de réhabilitation et de diversification du parc de logements.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 24 septembre 2020 tant :



- aux notaires (Maître Rodolphe VIGOUROUX-GUEGUEN Notaire à BAYONNE et Me ALONSO Notaire à BAYONNE),
- aux acquéreurs.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, Mr le Directeur procédera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 18 septembre 2020.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de LAHONCE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Les conditions de portage de ce foncier seront déterminées et encadrées par la convention dont les modalités seront présentées en Conseil d'Administration pour validation.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2020-13-P du 18 septembre 2020 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de 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 recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense

M. DURGUE commente le rapport.

M. BUSSIRON demande quelle est la motivation de cette acquisition.

M. DURGUE lui répond qu'il s'agit d'un des biens les plus anciens de la commune. L'idée est de procéder à terme à une rénovation du bâti pour proposer des logements à des prix maîtrisés.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2020-13-P du 18 septembre 2020 ;**



- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de 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 recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



7.9. CRNA – Commune de BAYONNE - SDA Port de Bayonne - BL 17, 18 et 41 à 44

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 juil. 2019 et par délibération n°04, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la Région NOUVELLE AQUITAINE, pour assurer une mission de veille foncière dans la partie Pays Basque du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement du Port de BAYONNE.

Les négociations ont été menées à l'initiative du propriétaire de terrains et immeubles compris dans le périmètre de veille foncière et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 30 sept. 2020 et enregistrée le 01 oct. 2020 (Réf. 2020 A n°02308).

Les biens ainsi promis à la vente sont un ensemble immobilier constitué de 7 constructions, à usage artisanal, industriel ou de stockage, édifiées sur un terrain figurant au plan parcellaire ci-annexé et au plan cadastral de la Ville de BAYONNE sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
4a – 4b	18 All. Edmond Leroy	Sol	BL	17	1AUpc	4.733
5	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	18	1AUpc	2.800
1	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	41	1AUpc	1.053
2	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	42	1AUpc	1.148
3a – 3b	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	43	1AUpc	1.213
6	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	44	1AUpc	2.432
TOTAL						13.379

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

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de ou des actes authentiques selon les modalités suivantes :

- les biens numérotés 1, 4a et 6 au plan parcellaire étant libres de toute location, occupation, mise à disposition et/ou encombrement quelconque, leur vente sera réitérée au plus tard le 31 décembre 2020 ;
- le bien numéroté 5 au plan parcellaire devant être libéré au plus tard le 31 mars 2021, sa vente sera réitérée au plus tard le 30 juin 2021 ;
- les biens numérotés 2, 3a, 3b et 4b étant occupés selon baux de sous location comme il sera développé ci-après, leur vente sera réitérée dès qu'ils auront été libérés et au plus tard au 3^{ème} anniversaire de la présente délibération intitulée « Décision d'Acquisition », dans leur état d'occupation à la date de signature.



Pour les biens numérotés 1, 4a et 6 au plan parcellaire et cédés libres de toute occupation, location, mise à disposition et/ou enregistrement quelconque :

Prix (Valeur vénale) du bien 1	560.000,00	Euros
Prix (valeur vénale) du bien 4a	820.000,00	Euros
Prix (valeur vénale) du bien 6	40.000,00	Euros
TOTAL	1.420.000,00	Euros

EN LETTRES : Un Million Quatre Cent Vingt Mille Euros

*_*_*

Pour les biens numérotés 2 et 3a au plan parcellaire si cédés libres de toute occupation, location, mise à disposition et/ou enregistrement quelconque :

Prix (Valeur vénale)	1.131.000,00	Euros
TOTAL	1.131.000,00	Euros

EN LETTRES : Un Million Cent Trente et Un Mille Euros

Dans le cas où ces biens sont cédés occupés selon les contrats qui s'y appliquent, le prix de vente sera fixé à **791.700,00€** (Sept Cent Quatre-vingt Onze Mille Sept Cents Euros)

*_*_*

Pour le bien numéroté 3b au plan parcellaire si cédé libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou enregistrement quelconque :

Prix (Valeur vénale)	359.000,00	Euros
TOTAL	359.000,00	Euros

EN LETTRES : Trois Cent Cinquante Neuf Mille Euros

Dans le cas où ce bien est cédé occupé selon le contrat qui s'y applique, le prix de vente sera fixé à **251.300,00€** (Deux Cent Cinquante et Un Mille Trois Cents Euros)

*_*_*

Pour le bien numéroté 4b au plan parcellaire si cédé libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou enregistrement quelconque :

Prix (Valeur vénale)	455.000,00	Euros
TOTAL	455.000,00	Euros

EN LETTRES : Quatre Cent Cinquante Cinq Mille Euros

Dans le cas où ce bien est cédé occupé selon le contrat qui s'y applique, le prix de vente sera fixé à **364.000,00€** (Trois Cent Cinquante Cinq Mille Euros)



Pour le bien numéroté 6 au plan parcellaire si cédé libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque :

⋮

Prix (Valeur vénale)	750.000,00	Euros
TOTAL	750.000,00	Euros

EN LETTRES : Sept Cent Cinquante Mille Euros

Dans le cas où ce bien est cédé occupé selon le contrat qui s'y applique, le prix de vente sera fixé à **600.000,00€** (Six Cent Mille Euros)

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'avis de prorogation n°2018 - 64102 V 0128bis dûment établie par le service des Domaines en date du 24 sept. 2020.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, 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 périmètre du Schéma Directeur d'aménagement du Port de BAYONNE, sur la commune de BAYONNE, la Région NOUVELLE AQUITAINE sollicite l'acquisition et le portage de cette propriété par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Région NOUVELLE AQUITAINE 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.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Région Nouvelle-Aquitaine 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 Région Nouvelle-Aquitaine et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**



8. Décision(s) de rétrocession

8.1. Commune de SAINT-MICHEL - Opération « Centre-Bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la commune de SAINT-MICHEL, membre de notre EPFL, nous avait sollicité pour acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles non bâties situées dans le centre bourg de la commune. Par délibération n°03 du 11 juil. 2014, nous acceptions cette demande d'intervention.

La demande portait sur un ensemble de parcelles contiguës (section B n°37, 49, 50, 293 et 294), situées en continuité du centre-bourg actuel. La maîtrise foncière de ces parcelles, incluses dans le périmètre de la ZAD Nord créée par arrêté préfectoral n°2010-83-15 du 24/03/2010 instaurant un droit de préemption au bénéfice de la commune de SAINT-MICHEL.

Une partie des négociations amiables avec les propriétaires et/ou ayants-droits ayant échouées, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, après enquêtes conjointes et à la demande de l'EPFL Pays Basque, a déclaré par arrêté n°18/07 du 02/03/2018 :

- d'utilité au profit de l'EPFL Pays Basque l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à l'aménagement du centre-bourg de la commune de SAINT-MICHEL – *EIHERALARRE* ;
- cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles mentionnées dans l'état parcellaire à savoir les parcelles cadastrées section B n°37, 51, 293 et 294.

Par délibération n° 12 de son Conseil d'Administration en date du 27/03/2015, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition des parcelles B n°49 et 50 pour une surface totale de 6.100 m²

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 30 septembre 2015 par devant Maître Noël CABROL (notaire à ST JEAN PIED DE PORT - 64), au prix de 55.000,00 € (frais de notaire en sus) au vu de l'estimation n° 2014-492V0722 établie par le service des Domaines.

Par délibération n° 27 de son Conseil d'Administration en date du 28/09/2018, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition des parcelles B n°37 et 293 pour une surface totale de 2.578 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 15 mars 2019 par devant Maître Noël CABROL (notaire à ST JEAN PIED DE PORT - 64), au prix de 21.000,00 €, majoré de la somme de 3.100,00 € au titre de l'indemnité de remploi (frais de notaire en sus).

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

Par délibération n° 28 de son Conseil d'Administration en date du 28/09/2018, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition de la parcelle B n°51 pour une surface de 681 m²

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 15 mars 2019 par devant Maître Noël CABROL (notaire à ST JEAN PIED DE PORT - 64), au prix de 4.500,00 €, majoré de la somme de 900,00 € au titre de l'indemnité de remploi (frais de notaire en sus).

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.



Acquisition par voie d'expropriation suite à l'ordonnance d'expropriation en date du 28 Septembre 2018 de la parcelle B n°294 pour une surface de 955 m², au prix de 5.700,00 € majoré de la somme de 1.105,00 € au titre de l'indemnité de remploi, fixé par le TGI de PAU, n° de jugement 19/61 en date du 05 novembre 2019.

La commune souhaitait gérer le développement de ce secteur à travers une orientation d'aménagement et de programmation.

Le projet opérationnel doit permettre de favoriser la mixité sociale souhaitée par la commune en développant une offre de logements à coûts maîtrisés (accession et location) destinée à l'accueil de jeunes ménages du secteur ; de concentrer l'extension du bourg autour de son centre historique et de préserver les terres agricoles qui enserrant le village.

En date du 02 décembre 2019, la Commune de SAINT-MICHEL et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention d'Action Foncière qui précisait les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce bien pour le compte de la Commune pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

La Commune de SAINT-MICHEL souhaitant engager l'aménagement de ce secteur, a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession des parcelles susmentionnées.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
SAINT-MICHEL	Centre-Bourg	Pré	B n° 37	18	86.200,00 €
			B n° 49	1 413	
			B n° 50	4 687	
			B n°51	681	
			B n° 293	2 560	
			B n° 294	955	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014 :

Les parcelles cadastrées B n°37, 49, 50, 51 et 293 ont été acquises par l'EPFL Pays Basque en nature de TNAB pour un montant de 84 500,00 €.

Suite à la modification du PLU de la commune de SAINT MICHEL, la nature fiscale de ces dernières a été modifiée en TAB. La vente de ces dernières sera donc taxée de plein droit sur la totalité du prix, soit un montant de TVA de 16 900,00 €

La parcelle cadastrée B n°294 a été acquise par l'EPFL Pays Basque en nature de TAB, pour un montant de 6 805,00 € HT, la vente de cette dernière sera taxable sur la marge, l'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge sur ses ventes, la TVA est égale à 00,00 €.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 86.200,00 € HT et hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières du remboursement des indemnités de remploi pour un montant de 5.105,00 €, du remboursement des frais d'acquisition pour un montant de 3.968,60 € et le remboursement du dépôt de pièces d'expropriation pour un montant de 527,54 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 24/07/2020 réf : 2020-64492v0424.



Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8.2. Commune de LA BASTIDE-CLAIRENCE - Opération « Chalet Désiré »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 07 Novembre 2014, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par adjudication aux termes d'une vente aux enchères, sur la commune de LA BASTIDE-CLAIRENCE d'une bâtisse, cadastrée section A n° 370 et 371, d'une surface totale de 581 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 26 juin 2014 aux termes d'une vente aux enchères et jugement d'adjudication devant le Tribunal de Grande Instance de Bayonne, au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines n°2014 – 289 V 0678, soit la somme de 236.000,00 € (frais liés à l'acquisition en sus).

Le bien se situant au centre du bourg de la commune, cette dernière souhaite créer dans ce bâti un Centre Culturel de rencontre ainsi qu'un centre d'interprétation du patrimoine.

Afin d'engager la mise en œuvre de son projet, la Commune de LA BASTIDE-CLAIRENCE sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession du bien susmentionné.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
LA BASTIDE-CLAIRENCE	Place du Fronton	bâtie	A n° 370	414	236.000,00 €
	Place du Fronton	bâtie	A n ° 371	167	

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 236.000,00 € 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 13.423,56 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 13/05/2020 réf : 2020-64289v0225.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8.3. CAPB - Commune de BIDART - Opération « Izarbel 2 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 15 Mars 2019, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur les communes de Bidart et Arbonne, d'un tènement pour parti bâti cadastré sur la commune de Bidart section BD n°9, 15, 16, BI n° 1 à 4, de 6 à 15, 22, 25 et 27 d'une surface totale de 23 ha 30 a 15 ca. Sur la commune d'Arbonne une parcelle non bâtie cadastrée section AA n°17 d'une superficie de 4.819 m²

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 27 juin 2019 par devant Me Miguel HARRIAGUE (notaire à Bayonne, 64100), au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines n°2019 – 64125 V 0215, soit la somme de 2.000.000,00 € (frais liés à l'acquisition en sus).

Ce foncier, situé au Sud de la Technopôle d'Izarbel représente un foncier stratégique pour la Communauté d'Agglomération en vue du développement de la Technopôle.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitant mettre en œuvre un projet agricole en créant un ilot maraîcher sur la ZAC Izarbel 2, a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession des parcelles nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
BIDART	CR de Larreburuko Bidea	Pré	BI n° 001	13.922	363.356,90 €
	CR de Larreburuko Bidea	Pré	BI n° 002	6.558	
	Larreburua	Bois/Taillis	BI n° 003	9.470	
	CR de Larreburuko Bidea	Bois/Taillis et pré	BD n° 009	5.890	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué d'un TNAB, la vente des parcelles susmentionnées est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 363.356,90 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières, du remboursement au prorata des frais liés à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 3.633,57 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 27/07/2020 réf : 2020-64125V0404.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :



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

* * * *

8.4. Commune d'ARHANSUS - Opération « Maison Solaquia »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 07 Juillet 2017, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune d'ARHANSUS du tènement bâti, cadastré section A n° 161 et 1041, d'une surface totale de 2.000 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 13 septembre 2017, par devant Me Pascal AVELLA (notaire à SAINT PALAIS – 64), au prix de 155.000,00 € (frais d'acquisition en sus).

Il est à noter que compte tenu de la valeur arrêtée lors de la négociation, inférieure à 180.000,00 €, le bien n'a pas fait l'objet d'une demande d'estimation par le service des Domaines.

La commune souhaitait sur ce foncier jugé stratégique pour elle, mettre en œuvre un projet de création de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Après une première étude de faisabilité réalisée par SOLIHA Pays Basque, la Commune d'ARHANSUS a sollicité la société Habitat Sud Atlantic pour la réalisation de deux logements. La durée du Bail à Réhabilitation proposée par HSA de 50 années ne convenant pas à la Commune, par délibération extrait n° D-2020-14, en date du 26 mai 2020, cette dernière a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession du bien afin de le revendre sur le marché libre.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section cadastre du	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
ARHANSUS	Ithurbidia	bâtie	A n° 161	655	155.000,00 €
	Ithurbidia	Pré	A n° 1041	1.345	

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 155.000,00 € 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 3.013,30 € ainsi que le remboursement de l'ensemble des frais engagés par l'EPFL Pays Basque au titre du portage pour abandon du projet public, soit la somme de 25.803,71 €

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 17/07/2020 réf : 2020-64045 V 0403.

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. PORTIER 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.**

* * * *



8.5. CAPB - Commune d' ANGLET - Opération « 15 rue de Lazaret »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 04 novembre 2016, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, sur la commune d'ANGLET d'une propriété bâtie, cadastré section AP n° 95, d'une surface totale de 385 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 21 décembre 2016, par devant Me François CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ – 64), au vu de l'évaluation réalisée par le service des Domaines n°2016 – 024 V 0541, soit la somme de 385.000,00 € (frais liés à l'acquisition en sus).

La Communauté d'Agglomération Pays Basque destine ce foncier à une opération globale de renouvellement urbain de la zone d'activité Redon-Lazaret.

Le portage de ce bien étant arrivé à son terme, il convient de rétrocéder ce foncier à la Communauté d'Agglomération.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
ANGLET	15 rue du Lazaret	Bâtie	AP n° 95	385	385.000,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 385.000,00 € 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 5.365,49 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 26/06/2020 réf : 2020-64024 V 0273.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8.6. CAPB - Commune de BAYONNE - Opération « Quai Saint Bernard »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 22 mai 2015, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de BAYONNE bien bâti, cadastré section AC n° 274 et 293, d'une surface totale de 825 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 28 septembre 2015, par devant Me Yon ALONSO (notaire à SAINT ETIENNE DE BAÏGORRY – 64), au prix de 390.000,00 € (frais d'acquisition en sus).

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitait réaliser sur ce foncier une opération de renouvellement urbain, impliquant la démolition des constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment unique destiné à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires en relation avec le port de commerce.

Le portage foncier de ce bien étant arrivé à son terme, il convient d'engager la rétrocession de ce dernier.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
BAYONNE	Chemin de Saint Bernard	bâtie	AC n° 274	589	390.000,00 €
		Sol	AC n° 293	236	

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 390.000,00 € 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 5.479,01 € ainsi que le remboursement de l'ensemble des frais de libération commerciale pour la somme de 184.925,00 €

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 07/08/2020 réf : DS 2149167.

Il convient donc de :

- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Le Conseil d'Administration DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



9. Question(s) Diverse(s)

9.1. Créances éteintes – Loyers

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

██████████ locataire de l'appartement situé au premier étage de l'immeuble du 20 rue Victor Hugo à Bayonne n'étant plus dans la possibilité d'honorer ses loyers depuis plusieurs mois a contacté le Trésorier de BAYONNE, en charge du recouvrement des loyers impayés de l'EPFL Pays Basque, afin de mettre en place un plan d'apurement.

██████████ devait faire l'objet d'un relogement dans le cadre du projet porté par la Ville de Bayonne dit du PNRQAD.

Suite à la perte de son emploi et à l'incapacité de ██████████ à régler ses dettes nous avons convenu ensemble d'abandonner sa créance si ce dernier libérait l'appartement et se relogeait par ses propres moyens sans mobiliser le COPIL relogement mis en place dans le cadre du projet PNRQAD.

En date du 04 août 2020, ██████████ nous informait par courrier de son départ du logement.
En date du 14 août 2020, ██████████ nous remettait les clés du logement lors d'un rendez-vous sur place.
Une attestation lui a été donnée le même jour.

Le montant des loyers impayés représente au total 5 434,00 Euros.

Ainsi pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de cette créance éteinte.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette créance éteinte.**

* * * *



9.2. Commune de BAYONNE – 4 rue Maubec - Création d'une servitude de vue

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 26/06/2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la Ville de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur dit « Maubec-Citadelle ».

Par délibérations successives, le Conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a validé l'acquisition de l'immeuble cadastré section BI n° 69, situé au 4 rue Maubec :

- Pour les lots n°3 à 29 par délibération n°14 du 26/06/2015 ;
- Pour le lot n°1 par délibération n°17 du 23/09/2016 ;
- Pour le lot n°2 par délibération n°8 du 16/03/2018.

Les acquisitions ont été réalisées :

- Pour les lots n°3 à 29 en date du 30/10/2015 ;
- Pour le lot n°1 en date du 14/12/2016 ;
- Pour le lot n°2 en date du 31/05/2018, lors de cette dernière acquisition, l'état descriptif de division a été annulé et le règlement de la copropriété a été supprimé.

La Commune souhaitant proposer sur cet immeuble une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, elle s'est rapprochée d'Habitat Sud Atlantic afin d'étudier la faisabilité du projet.

En date du 28 novembre 2019 un Bail à réhabilitation d'une durée de 61 ans a été signé avec HSA.

La [REDACTED] propriétaire de l'immeuble mitoyen sis 2 rue Maubec à usage d'hôtel, a sollicité par l'intermédiaire du cabinet d'architecte Isabelle JOLY, l'autorisation pour créer deux ouvertures supplémentaires sur sa façade Nord en R+2 et R+3 donnant dans la cour de notre immeuble.

Après avoir pris l'attache de HSA pour savoir si la création d'une servitude de vue ne venait pas contrarier le projet de réhabilitation et après accord de la ville de Bayonne, nous nous sommes rapprochés du service des Domaines afin de faire estimer l'indemnité liée à la création de cette servitude.

Par avis référence 2020-64102V0217, le service des Domaines a estimé l'indemnité à 20.000,00 €.

Après nous être rapproché de la [REDACTED] et après avoir pris en compte de nouveaux éléments techniques, les négociations ont abouti à une indemnité fixée à 15.000,00 €. L'ensemble des frais notariés sera à la charge du demandeur.

Cette somme de 15.000,00 € sera portée sur la comptabilité de cette opération et viendra en déduction du remboursement des annuités de portage facturées à la ville de Bayonne.

Il convient donc de :

- Valider la création de la servitude de vue telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la création de la servitude de vue telle que présentée ;**



- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

* * * *



9.3. Marchés Publics – Marché d'assurances

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis sa mise en place en Décembre 2005, le volume général des biens bâtis acquis par notre établissement dans le cadre de portages foncier a fortement évolué.

Ainsi le patrimoine bâti de l'EPFL Pays Basque représente aujourd'hui plus de 308 biens de toutes natures (appartements, immeubles, maisons, entrepôts, locaux commerciaux, garages, caves...) et dans tous les états.

L'EPFL Pays Basque en tant que propriétaire assure l'ensemble de son patrimoine auprès d'une compagnie d'assurance. La difficulté d'assurer des biens vacants représentant un risque élevé pour les compagnies d'assurance nous a amené à nous rapprocher d'un seul prestataire acceptant ainsi de « diluer » le risque sur l'ensemble de nos contrats.

Toutefois pour des bâtiments de très gros volumes, nous avons été obligés de nous rapprocher de courtiers en assurance afin de pouvoir trouver des compagnies spécialisées.

Sur l'année 2019 le montant global des contrats d'assurance ayant augmenté de près de 52%, pour atteindre la somme de 134.000,00 €, nous nous sommes rapprochés de la société ARIMA afin de nous assister dans la rédaction d'un cahier des charges et la passation d'un marché d'assurance dans le cadre d'une procédure adaptée.

Aujourd'hui le cahier des charges des différents lots est finalisé.

Ainsi pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser la publication de l'avis d'appel public à concurrence.

M. MAILLEY commente le rapport.

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 publier l'avis d'appel public à concurrence.**

* * * *



9.4. Expertise juridique fiscale et financière - Loyers et redevances 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 devrait générer la perception de nouvelles ressources (redevances BRS, commerciales etc.) pour l'établissement, ce qui doit donc être anticipé.

C'est la raison pour laquelle, l'EPFL Pays Basque a lancé une consultation pour une expertise juridique ayant 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 était également demandé aux cabinets sollicités d'éventuellement accompagner la mise en œuvre de la forme d'organisation retenue.

Au regard de la réglementation des marchés publics en vigueur, et du montant estimé de cette prestation, cette présente étude a fait l'objet d'une consultation sur la base d'un cahier des charges spécifique (demande de devis). Quatre cabinets ont été consultés :

- Le Cabinet COUDRAY à Rennes
- Le Cabinet ADAMAS à Lyon
- Le Cabinet PECASSOU CAMBERAC à Bayonne
- Le Cabinet SEBAN et Associés à Paris

Au terme du délai de réponse imparti, les trois premiers cabinets ont remis une offre jugée recevable.

Après analyse, il apparaît qu'à tous points de vue (financier, technique, organisationnel), l'offre du Cabinet COUDRAY est la plus adaptée aux besoins de l'EPFL Pays Basque. Cette dernière s'élève à la somme de 9600€ HT. Cette mission s'étendra sur environ quatre mois.

Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a donc signifié au Cabinet COUDRAY qu'il était retenu pour réaliser cette prestation et lui a adressé une lettre de commande en bonne et due forme.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de cette information.

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.**

* * * *



9.5. CAPB - Vallée des Aldudes - Cofinancement étude de programmation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération Pays Basque se sont associées depuis 2018 dans une démarche visant à accompagner les communes de Banca, d'Urepel et des Aldudes dans leur projet de reconquête des logements vacants de leur territoire.

Ce partenariat, dans lequel le CAUE 64 et l'association AIBA sont étroitement impliqués, a abouti à l'engagement en Janvier 2020 d'une mission de programmation opérationnelle et architecturale portant sur une quinzaine de biens vacants préalablement identifiés et présentant des enjeux importants pour les communes concernées.

Cette opération, dite des volets fermés, doit servir d'expérimentation pour l'ensemble des territoires du Pays Basque confrontés au problème de la vacance et au développement concurrentiel du nombre de résidences secondaires.

Le principe de cette démarche est d'établir une meilleure connaissance des coûts de réhabilitation de ces biens et d'étudier l'ensemble des montages opérationnels possibles, publics et privés, avec l'ensemble des opérateurs du territoire.

Pour l'EPFL Pays Basque, cette démarche doit permettre de favoriser l'aide à la décision préalablement à l'acquisition des biens afin d'assurer les meilleures conditions de sorties opérationnelles pour les collectivités locales.

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 Communauté d'Agglomération Pays Basque et cofinancée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 50% du coût de l'étude, soit $77\,900 \text{ € HT} \times 50\% = 38\,950 \text{ € HT}$.

Le Président propose de valider le montant de cette participation financière et d'autoriser le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires pour sa mise en œuvre.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider le montant de cette participation financière ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires pour sa mise en œuvre.**

* * * *



9.6. OFS BIZITEGIA - Commune de BANCA Opération « BIHOTZGORINEA » - BRS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par arrêté du Préfet de Région Nouvelle Aquitaine en date du 18 Avril 2019, l'EPFL Pays Basque est agréé pour exercer les prérogatives d'un Organisme Foncier Solidaire. A ce titre il bénéficie de la possibilité de proposer des logements en accession sociale à la propriété en restant définitivement propriétaire de droits réels correspondant à la charge foncière des opérations concernées.

Cette nouvelle activité, intégrée au sein de l'EPFL, est dénommée BIZITEGIA et dispose d'un budget annexe dédié à l'ensemble des opérations faisant l'objet de Baux Réel Solidaires passés entre l'EPFL Pays Basque et les ménages accédant à la propriété.

Par délibération en date du 8 Février 2019, l'EPFL validait la décision d'acquisition de la maison BIHOTZGORINEA situé sur la commune de Banca ainsi que le principe d'une convention d'Action Foncière avec la commune de Banca d'une durée de 8 ans avec 4 ans de différé de remboursement.

A l'issue des études préliminaires, la commune a exprimé le souhait de mettre en œuvre sur la maison Bihotzgorinea une opération en Bail Réel Solidaire, dans le cadre de l'activité BIZITEGIA. Cette opération est destinée à permettre à la famille locataire des lieux, éligible au dispositif BRS de par ses revenus, d'accéder à la propriété à des conditions maîtrisées.

Par délibération en date du 27 Septembre 2019, l'EPFL validait le transfert de la maison Bihotzgorinea au sein de l'activité BIZITEGIA ainsi que le principe de caducité de la convention d'action foncière en cas de réalisation du projet en Bail Réel Solidaire.

Après avoir accompagné la famille locataire dans sa recherche de financements, l'EPFL Pays Basque qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux compte tenu de leur faible volume, a finalisé le cout total de l'opération.

Désormais, il convient d'autoriser Mr le Directeur à engager les démarches suivantes :

- Signature d'une promesse de Bail Réel Solidaire et de cession de droits réels au bénéfice du locataire en place aux conditions suivantes :
 - o Montant de cession des droits réels : 107 815 €
 - o Montant redevance mensuelle : 65 €
 - o Durée du Bail Réel Solidaire : 99 ans
 - o Indexation annuelle de la valeur des droits réels de l'accédant : Indice IRL
- Engagement des travaux de réhabilitation dans le respect des règles de la commande publique,
- Cession des droits réels et signature du Bail réel Solidaire au bénéfice du locataire en place aux conditions ci-dessus précisées.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Mr le Directeur à signer une promesse de Bail Réel Solidaire et de cession de droits réels au bénéfice du locataire en place aux conditions suivantes :**
 - **Montant de cession des droits réels : 107 815 €**
 - **Montant redevance mensuelle : 65 €**
 - **Durée du Bail Réel Solidaire : 99 ans**
 - **Indexation annuelle de la valeur des droits réels de l'accédant : Indice IRL**
- **d'autoriser Mr le Directeur à engager des travaux de réhabilitation dans le respect des règles de la commande publique ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à engager la cession des droits réels et la signature du Bail réel Solidaire au bénéfice du locataire en place aux conditions ci-dessus précisées.**

* * * *



9.7. Commune d'HENDAYE – Opération « Legarralde » - Démolition

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque a acquis, pour le compte de la commune d'Hendaye, la propriété Legarralde d'une contenance d'environ 11 ha comprenant des terres, un corps de ferme, une petite bergerie en pierre à l'entrée de la propriété ainsi qu'une ancienne laiterie. L'ensemble de ces bâtiments est en relativement mauvais état et le tout est porté par l'EPFL Pays Basque sur une durée de vingt ans, tel que défini dans la convention d'action foncière signée entre les parties.

Le projet porté par la commune est de permettre l'installation de quatre agriculteurs, en agriculture raisonnée ou bio. Ceci est quasiment chose faite puisque tous les quatre ont signé une convention de mise à disposition sur les parcelles qu'ils se sont vues attribuer pour une durée initiale de six années. Concrètement, deux d'entre eux ont commencé leur activité sur ces parcelles, l'un en tant qu'éleveur (de porcs et de poulets plein air), l'autre en tant que maraîcher.

S'agissant des bâtiments, le souhait de la collectivité est de pouvoir analyser finement l'état de ces derniers afin d'envisager leur réhabilitation. Plus précisément, la volonté exprimée par la collectivité est de pouvoir réhabiliter à minima le corps de ferme (bâtisse principale) afin d'y intégrer des espaces de stockage et de repos/sanitaire au bénéfice des quatre agriculteurs ainsi qu'un logement destiné à l'un d'entre eux qui a très tôt manifesté le souhait de faire de cette propriété sa résidence principale et son siège d'exploitation.

Pour l'heure, des études ont été lancées, et d'autres sont sur le point de l'être afin d'avoir une connaissance la plus fine possible de l'état de ces bâtiments. Ces dernières permettront ensuite de travailler sur des hypothèses programmatiques, en lien avec la collectivité et le CAUE puis de lancer des travaux de réhabilitation si l'un de ces scénarios est retenu par la ville d'Hendaye.

Pour autant, tout le monde s'accorde aujourd'hui sur le fait qu'au moins l'un de ces bâtiments, l'ancienne laiterie, n'aura pas d'intérêt pour ce projet et qu'il présente qui plus est des risques du fait de son état avancé de délabrement.

Le petit bâtiment en pierre, à l'entrée de la propriété est également en très mauvais état et présente des risques sérieux d'effondrement. Bien que sécurisé par l'EPFL Pays Basque, il serait bon de procéder là encore à sa démolition, ou à tout le moins à sa déconstruction car contrairement à la laiterie ce bâtiment, ou du moins les pierres qui le composent, pourraient présenter un intérêt pour le futur projet de réhabilitation.

En conséquence, et conformément à la demande de la ville d'Hendaye, il est demandé à l'EPFL Pays Basque, propriétaire de cet ensemble, de procéder à la démolition du bâtiment à usage de laiterie et à la déconstruction du bâtiment en pierre à l'entrée de la propriété.

Conformément aux articles 5.1.1.1 et 5.6 du Règlement d'Intervention de l'établissement, « *selon l'état d'entretien des biens constaté avant la signature de l'acte d'acquisition, la durée de portage conventionnée et l'échéance opérationnelle du projet envisagé, l'EPFL se chargera (...) de procéder à la démolition des biens très dégradés présentant des problématiques de salubrité et/ou de sécurité publique avérées (sous réserve qu'ils soient destinés in fine à un projet de démolition/reconstruction)* ».

« *A cet effet, l'intégralité des bâtiments présentant les caractéristiques suivantes sont démolis par l'EPFL suite à leur acquisition (sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à un projet de réhabilitation) :*

- *immeubles dégradés avec risque élevé d'occupation illégale,*
- *immeubles très dégradés présentant des risques imminents d'effondrement* ».



« Il est précisé que les dépenses liées aux procédures de démolition/dépollution sont considérées comme :

- des frais de GEGR lorsqu'il s'agit de la démolition de biens en état de ruine,
- des frais de proto-aménagement pour tous les autres cas.

Ces frais engagés par l'EPFL Pays Basque sont intégrés dans le capital stocké ».

En lien avec la ville d'Hendaye, l'EPFL Pays Basque va donc procéder à la démolition/déconstruction de ces bâtiments, dans des modalités et un calendrier qui restent encore à préciser.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de cette information, d'autoriser le Directeur de l'EPFL Pays Basque à lancer toute consultation utile et à signer tous les marchés et autres documents afférents à cette intervention.

Mme TURONNET commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette information,**
- **d'autoriser Mr Directeur de l'EPFL Pays Basque à lancer toute consultation utile et à signer tous les marchés et autres documents afférents à cette intervention.**

* * * *

Hors ordre du jour :

M. IRIART explique les problèmes rencontrés concernant les zones d'activités et précise qu'il n'y a plus de foncier d'avance à proposer à des porteurs de projets.

Il souhaite remettre en place les Comités de pilotage qui étaient composés de la Direction Economie et Foncière de la Communauté d'Agglomération, des élus du Conseil permanent du territoire, et de l'EPFL.

Il demande que l'EPFL soit associé à cette démarche et précise que ces Comités de pilotage avaient été mis en place pour fluidifier les échanges d'informations entre les différentes directions de la Communauté d'Agglomération.

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

LA SEANCE EST LEVEE A 18h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 06 NOVEMBRE 2020

