

## PROCÈS VERBAL

---

### *CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 JUILLET 2020*

---

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

Et le dix juillet à dix heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle Haitz Ondoan à Mouguerre, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque

#### ***Présents :***

- Titulaires : MMES PEYROUTAS, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR et MM. BERARD, POULOU, HIRIGOYEN, BIDEGARAY, JOCOU, BUSSIRON, PONS, ITHURRALDE, IRIART, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, DUTOYA et MM. GUILLEMOTONIA, BARETS, ETCHEMENDY, CACHENAUT.

#### ***Excusés :***

- Titulaires : MMES MIALOCQ, DERVILLE et MM. LAFLAQUIERE, GONZALEZ, LABORDE-LAVIGNETTE, DONAPETRY, ARRABIT, ETCHEBEST.
- Suppléants : MME GALOIS et MM. ALZURI, ELISSALDE, GASTAMBIDE, IDIART.

#### ***Présents non votants :***

Mme ALAUX – Conseil du Développement du Pays Basque,  
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 CASTERET – Assistante à l'EPFL Pays Basque,  
Mme GROCCQ – Assistante à l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante à l'EPFL Pays Basque.

***Excusés non votants :*** MM. TELLECHEA, CHAPUIS.

***Assistait également :*** MMES ESTREM, ORABÉ et MM. EYHERABIDE, DAVANT, ARRAYET, ETCHEBERRY.

M. GUILLEMOTONIA a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 29 mai 2020**

Le Procès-Verbal du 29 mai 2020 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. PPI 2019-2023 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **18.498.577,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	10 644 171,00 €	58%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 779 000,00 €	31%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	8%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	3%
<b>Total général</b>	<b>18 498 577,00 €</b>	

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

**M. HIRIGOYEN** commente le rapport.

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

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

\* \* \* \*

### 3. Sollicitations d'intervention

#### 3.1. Commune d'ORDIARP – Opération « Presbytère »

La commune d'ORDIARP a été informée des intentions du Diocèse de BAYONNE de vendre un ensemble bâti situé en entrée du centre bourg et de celle de l'association Aintzina de vendre le trinquet situé sur la parcelle voisine.

Considérant l'opportunité pour la commune de maîtriser ces biens et considérant par ailleurs la nécessité de maîtriser une partie de certaines emprises foncières adjacentes il a été convenu :

- De solliciter l'EPFL Pays Basque pour acquérir et porter la maison appartenant au diocèse et cadastrée comme suit :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage
Presbytère	<i>GARAIBIE AV 82</i>	Acquisition foncière	315 m <sup>2</sup>	RNU

- De solliciter l'EPFL pays Basque pour négocier, acquérir et porter les biens ci-dessous cadastrés :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage
Presbytère	<i>GARAIBIE AV 292 et 293 (pour parties)</i>	Négociation et Acquisition foncière	7639 m <sup>2</sup> dont 1500 m <sup>2</sup> à acquérir	RNU

Il a été convenu par ailleurs que pour des raisons de responsabilité d'exploitation, la commune d'ORDIARP procéderait directement à l'acquisition du trinquet appartenant à l'association Aintzina.

Par cette action foncière la commune d'ORDIARP souhaite répondre aux objectifs suivants :

- Contribuer à l'attractivité de son territoire,
- Renforcer sa centralité,
- Proposer une offre de logements maîtrisée,
- Remédier à une situation de vacance dégradante.

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 « PRESYTÈRE », il est convenu que :

- L'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations et acquérir les biens situés 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 suivantes : 8 ans avec 4 ans de différé de remboursement des 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. ARRAYET, maire d'ORDIARP**, présente le projet de sa commune.

**M. FIEUX** complète la présentation.

**M. BUSSIRON** demande le nombre de logements envisagé.

**M. ARRAYET** lui répond qu'il y aura deux logements.

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'ORDIARP,**
- **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 4 ans de différé de remboursement des annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « PRESBYTÈRE »,**

- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « PRESBYTERE » actant les modalités partenariales avec la commune d'ORDIARP et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune d'ARRAST-LARREBIEU – Opération « Hôtel restaurant gîte Arotxea »

La commune de ARRAST-LARREBIEU a été récemment informée par les propriétaires d'un ensemble bâti, constitué d'un restaurant, d'un appartement et d'un gîte situé au cœur du centre bourg, de leur intention de mettre en vente leur bien.

Considérant la localisation de l'emprise concernée et la nécessité de maintenir un pôle d'animation économique et social sur son territoire ainsi qu'aux alentours, la commune souhaite saisir cette opportunité aux motifs suivants :

- Favoriser l'implantation d'un porteur de projet économique au bénéfice des habitants du secteur,
- Contribuer à l'attractivité de son territoire, notamment touristique,
- Initier une économie privilégiant les filières agricoles locales.

Désormais, pour assurer la maîtrise publique de ce secteur et se donner le temps de réfléchir au montage d'un projet global cohérent à l'échelle du village, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers ciblés en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage
AROTXEA	ABADIE (parcelles A 78,79,71 ) CASTELLU (parcelle A 175)	Négociations foncières	6080 m <sup>2</sup>	RNU

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales inscrites dans la Convention d'Action Foncière « AROTXEA », 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 suivantes : 8 ans avec 4 ans de différé de remboursement des 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.

Enfin, il est ici précisé que l'hypothèse d'un bail emphytéotique administratif inversé sera privilégiée dans le but de permettre à la commune de mettre en œuvre la phase opérationnelle de son projet tout en bénéficiant de conditions de portage de long terme.

**M. DAVANT, maire d'ARRAST-LARREBIEU**, présente le projet de sa commune.

**M. FIEUX** complète la présentation.

**M. MANDAGARAN** demande s'il y a des travaux à effectuer.

**M. DAVANT** lui répond que tout est en état, il y a très peu de travaux à réaliser.

**M. HIRIGOYEN**, demande si c'est le restaurateur qui vend.

**M. DAVANT** lui répond que oui.

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

\* \* \* \*

### 3.3. Commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX - Opération « LERINDEY ZAHARRA »

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, les parcelles « B577 », « B578 » et « B858 », situées le long de la RD933 dans le centre-bourg de la commune, comportant un immeuble d'habitation ainsi qu'une dépendance (ancien atelier de charpente), ont été identifiées comme un espace particulièrement stratégique.

Cet espace en effet pourrait favoriser le développement d'une offre de logements maîtrisés en accession pouvant permettre d'installer durablement sur le territoire de la commune des ménages. Cette offre de logements pourrait être réalisée au travers de l'activité Bizitegia de l'EPFL Pays Basque.

Préalablement à toute négociation amiable en vue d'une éventuelle acquisition, la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX, conformément au nouveau règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, a sollicité auprès de cet établissement le cofinancement d'une pré-étude de faisabilité devant permettre de déterminer les possibilités tant techniques que financières de réhabilitation de ce bâti.

Désormais, pour assurer la maîtrise publique de ce secteur et se donner le temps de réfléchir aux modalités de montage du projet qui privilégiera l'accession sociale à la propriété et notamment une offre en BRS, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers ciblés en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage
LERINDEY ZAHARRA	LERINDEY ZAHARRA (parcelles B577, B578, B858)	Négociations foncières	870 m <sup>2</sup>	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 « LERINDEY ZAHARRA », 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 suivantes : 8 ans avec 4 ans de différé de remboursement des 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, mairie de SAINT-JEAN-LE-VIEUX**, présente le projet de sa commune.

**Mme TURRONET** apporte des compléments d'informations.

**M. HIRIGOYEN** demande si l'activité du charpentier est arrêtée.

**M. EYHERABIDE** lui répond que tout est vide depuis une quinzaine d'années.

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 par annuités avec 4 ans de différé de remboursement des annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « LERINDEY ZAHARRA » 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.**

\* \* \* \*



### 3.4. CAPB/Commune de CAME - Opération « ZAC DES HAUTS DE LA BIDOUZE » - Mandat de négociation foncière

La Communauté d'Agglomération Pays Basque et la commune de CAME ont engagé depuis plusieurs années, avec le concours de la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA), les réflexions et les procédures visant l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques des hauts de la BIDOUZE. Néanmoins, le secteur de projet demeure enclavé. L'emprise fléchée pour l'accessibilité de la future zone n'étant pas encore sous maîtrise foncière publique.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque et la SEPA ont depuis de nombreuses années tenté de trouver un accord avec les propriétaires des terrains ciblés pour desservir la ZAC depuis la voie publique, sans succès. Les derniers échanges datent de 2017.

L'absence de maîtrise foncière rend actuellement impossible la phase opérationnelle de la ZAC.

Dans cette perspective, par décision en date du 19 juin 2020 le Président de la Communauté d'Agglomération sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) du foncier en vue de procéder à son acquisition directement par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

OPERATION	Action foncière	Zonage CC	Modalités d'intervention
ZAC DE LA BIDOUZE	Mandat de négociations foncières	U	Amiable

Considérant que le projet d'aménagement de la zone d'activités est sous tendue qu'à l'acquisition d'une partie des parcelles actuellement cadastrées A 1497 et 1590, et ZE 5 et 30, d'une superficie globale de 6.680 m<sup>2</sup>.

Considérant que les études opérationnelles ont été engagées de façon à permettre la phase d'aménagement à court terme et qu'il n'est donc pas opportun d'engager un portage foncier,

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que le but est de trouver un accord avec les propriétaires pour permettre la réalisation de cet accès. Il vous est demandé de valider le principe en nous autorisant à entreprendre des négociations pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et sans acquisition par l'EPFL.

Il ajoute que l'EPFL a été sollicité à plusieurs reprises pour ses compétences de négociations mais sans forcément un besoin de portage foncier. Si l'EPFL accepte d'intervenir, il va falloir définir pour quel type de dossier et étudier le cadre réglementaire et juridique. Le sujet devra être à nouveau évoqué.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord.**

\* \* \* \*

#### 4. Décisions d'acquisition

##### 4.1. Commune de GARINDEIN – Opération « Arrokaïna »

Lors de notre séance du 31 janvier 2020 et par délibération n°03, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Ville de GARINDEIN, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés au lieu-dit Arrokaïna.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires de biens compris dans les périmètres d'actions foncières, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02/06/2020 et enregistrée en date du 03 juillet 2020 (Réf. : 2020 A 01548).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	Prix
BIDEGAIN ALTI	Sol	B	524	2.430	<b>100.000,00 €</b>
ARROQUAIN ALTIA	Landes	B	892	1.100	
ARROQUAIN ALTIA	Sol	B	1117	184	
ARROQUAIN ALTIA	Prés	B	1122	19.343	
ARROQUAIN ALTIA	Vergers	B	1158	4.714	
ARROQUAIN ALTIA	Prés	B	1160	72	
ARROQUAIN ALTIA	Jardins	B	1162	1.556	
ARROQUAIN ALTIA	Prés	B	1164	2.787	
ARROQUAIN ALTIA	Prés	B	1173	690	
ARROQUAIN ALTIA	Terres	B	1176	4.400	
ARROQUAIN ALTIA	Terres	B	1179	5.178	
ARROQUAIN ALTIA	Terres	B	1008	205	
<b>TOTAL</b>				<b>42.659</b>	

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

Il s'agit d'une propriété bâtie composée d'une maison de maître et d'un corps de ferme à usage de grange, tous deux en très mauvais état.

Le terrain autour est de la prairie non cultivée.

La partie bâtie est louée à [REDACTED] moyennant un loyer de 450 € par trimestre sans qu'il ait été constaté pour autant l'existence d'un bail. Le bien sera ainsi acquis loué.

La partie non bâtie dépendant de la propriété et cadastrée section B 892, 1117, 1122, 1158, 1160, 1162, 1164, 1173, 1176, 1179 est louée pour un fermage moyennant 950 € par an au profit de [REDACTED], Agriculteur, demeurant à GARINDEIN, Bidegain Altia.

Aux termes de ladite promesse, [REDACTED] a déclaré :

- Renoncer purement et simplement au droit de préemption que lui accordent les articles L 412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime,
- que le bail rural susvisé sera purement et simplement résilié,



- que la libération de l'immeuble vendu aura lieu au plus tard le 30 juin 2022, le bénéficiaire s'engageant à mettre à disposition gratuitement ledit bien entre la signature de l'acte authentique et la date de libération du bien le 30 juin 2022 au plus tard.

En outre l'engagement de l'EPFL d'acheter le bien objet des présentes, est conditionné :

- A la signature de la promesse de vente par les consorts de [REDACTED] au profit de [REDACTED] des terres situées sur la commune de GARINDEIN cadastrées B 445 – 6200 m<sup>2</sup>, B 446 – 35.900 m<sup>2</sup>, B 454 – 6100 m<sup>2</sup>, B 455 – 5000 m<sup>2</sup>, B 456- 14300 m<sup>2</sup>, B 458 – 2410 m<sup>2</sup>, B 459 – 6400 m<sup>2</sup>, B460 – 2000 m<sup>2</sup>, B 461 – 470 m<sup>2</sup>, B 672 – 1590 m<sup>2</sup>, B 673 – 4150 m<sup>2</sup>, B 674 – 4705 m<sup>2</sup> (ensemble 89.225 m<sup>2</sup>) moyennant le prix de 5.000,00 €,
- A la délibération de la Commune de GARINDEIN, en vue de l'acquisition de diverses parcelles de terres situées sur la commune de GARINDEIN cadastrées B 18 – 6800 m<sup>2</sup>, B 102 – 8400 m<sup>2</sup> (Ibar Machela), B 120 – 5600 m<sup>2</sup>, B 758 – 1000 m<sup>2</sup>, B 937 – 291 m<sup>2</sup>, B 938 – 509 m<sup>2</sup>, B 939 – 20 m<sup>2</sup> B 940 – 13280 m<sup>2</sup> (ensemble : 35.900 m<sup>2</sup>) moyennant le prix de 1,00 €
- A la réitération de l'engagement de [REDACTED] de renoncer tant à son droit de préemption qu'à son bail à ferme,
- A la réitération des actes de ventes par le PROMETTANT d'une part au profit de [REDACTED], d'autre part au profit de la Commune.

Il est précisé que :

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

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

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 06 février 2020 entre la commune de GARINDEIN 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.

**M. PORTIER** précise qu'on aurait pu gagner du temps si on avait été associé dès le départ sur la situation du bien négocié.

**M. BERARD** ajoute que, d'une manière générale, on constate la difficulté de l'EPFL lorsque les choses ne sont pas prises en amont. La question foncière est majeure en Pays Basque et nous ne devons pas multiplier les acteurs. Il ne faut pas faire appel à l'EPFL seulement de temps en temps ou lorsque des négociations ont mal démarré. L'EPFL doit systématiquement être saisi en amont.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de GARINDEIN, 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 GARINDEIN et l'EPFL Pays Basque le 06 février 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



#### 4.2. CAPB/Commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY – Secteur Borciriette ZAE : C 211p

Lors de notre séance du 13 déc. 2019 et par délibération n°42, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE (CAPB), membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, une parcelle permettant de finaliser la maîtrise foncière du périmètre de projet de zone d'activités économiques entamée par la CAPB elle-même.

Cette parcelle cadastrée section C n°211 est partiellement classée en zone 1AUY au PLU en vigueur sur la commune de SAINT-ETIENNE-DE BAIGORRY, le surplus étant classé en zone N.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires indivisaires, pour l'acquisition d'une partie de la parcelle, les propriétaires ayant souhaité conserver une partie de la parcelle classée en zone N.

Cet accord a été concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 04 juil. 2020 et enregistrée en date du 08 juil. 2020 (Réf. : 2020 A 01604).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX global
Zorzabal	Carr.	C 211p	33.907	48.500,00 €

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

Il s'agit d'une partie de parcelle :

- anciennement à usage de carrière et aujourd'hui boisée, non grevée de droits réels ou personnels ;
- à la topographie marquée ;
- classée au PLU actuellement en vigueur sur la commune (Cf. PJ) :
  - o en zone 1AUY (partiellement) pour une surface estimée à 4.506 m<sup>2</sup> ;
  - o en zone N (pour le surplus) pour une surface à 29.401 m<sup>2</sup> ;
- accessible par le chemin rural dit de Zorzabal ;
- non desservie par les réseaux de viabilisation, non raccordable directement à une voie ouverte à la circulation publique.

Pour les besoins de la Publicité Foncière, le prix sera ventilé :

- partie zone 1AUY : 33.800,00 € (4.506 m<sup>2</sup>)
- partie zone N : 14.700,00 € (29.401 m<sup>2</sup>)

La réitération de la vente par acte authentique devant être précédée d'une division de la propriété avec établissement d'un document d'arpentage. Il est convenu entre les parties que les frais de la division seront intégralement supportés par l'EPFL PAYS BASQUE (commande passée à la société GEODENAK – SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT).

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 vendeurs n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.



S'agissant d'un foncier stratégique pour permettre à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage signée le 10 janv. 2020 entre la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 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 de Portage signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 10 janv. 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*





## **5. Etat des procédures**

### **5.1. Intervention par préemption**

#### **5.1.1. *Commune de BIARRITZ – impasse Larribau AH 122***

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

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 16 juin 2020 reçue en mairie de BIARRITZ le 18 juin 2020, sous le numéro 64 122 19B0128 Maître Florent LARRERE Notaire à BAYONNE informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre le bien immobilier bâti situé à BIARRITZ 9 impasse Larribau et cadastré AH 122.

Plus précisément, il s'agit d'un immeuble non bâti sur terrain propre, d'une surface 413 m<sup>2</sup>, sur partie d'un terrain cadastré section AH numéro 122 d'une superficie de 413 m<sup>2</sup>, non grevée de droits réels ou personnels et libre de toute occupation.

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.

Ladite convention prévoit en outre qu'il soit réalisé par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) dans le cadre de l'assistance à l'instruction des DIA une étude sur l'intérêt que pourrait présenter la maîtrise de ce foncier, à la demande des services de l'Etat (DDTM).

Aux termes d'un courrier en date du 23 juin 2020 La Ville de BIARRITZ a manifesté son intention qu'il soit préempté ledit bien, au motif :

- Que cette parcelle, repérée et ciblée dans leur étude foncière, était mitoyenne d'un emplacement réservé pour des logements sociaux (parcelles AH 286, 285 et 130) où est envisagé à deux ans un programme de logements au titre de la loi SRU,
- Que ce foncier permettrait un potentiel supérieur de surface de plancher.

Cette acquisition permettrait 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.

Aux termes d'un courriel en date du 06 juillet 2020 les services de l'ETAT (DDTM) ont indiqué qu'ils n'entendaient pas donner suite à cette DIA, poursuivant que le bien présentait peu d'intérêt.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 122 19B0128 déposée par Me LARRERE en mairie de BIARRITZ;
- de prendre acte du refus des services de l'Etat de poursuivre l'instruction de cette DIA.

**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°064 122 19B0128 déposée par Me LARRERE en mairie de BIARRITZ ;**
- **de prendre acte du refus des services de l'Etat de poursuivre l'instruction de cette DIA.**

\* \* \* \*



## 6. Décision de rétrocession

### 6.1. CAPB/Commune de BRISCOUS – « lieu-dit MENDIKOBORDA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 11/12/2012, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la Communauté de Communes du Pays de Hasparren portant sur les fonciers destinés à étendre la zone d'activités dite de Mendikoborda à Briscous,
- Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 13/07/2018, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition des parcelles ZW n° 81 et 82 pour une surface totale de 40.334 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 01 février 2019 par devant Maître Franck GOMEZ (notaire à HASPARREN -64240), au prix de 162.500,00 € (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 €.

En date du 19 décembre 2019, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage 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 CAPB pour une durée fixée à 4 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

Considérant la nécessité d'acquérir de manière anticipée une emprise de 5 968m<sup>2</sup> au sein de la parcelle non bâtie cadastrée section ZW numéro 81, afin de permettre la réalisation du projet d'extension du bâtiment voisin de l'entreprise EPIDAURE, dont l'activité est actuellement en plein essor, la CAPB a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession partielle de l'emprise susmentionnée.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
BRISCOUS	MENDIKOBORDA	Pré	ZW n° 81p	5.968	53.712,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 53.712,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières du remboursement au prorata des frais d'acquisition (notaire) : 1.074,24€ (frais de notaire de 2.931,86 pour un montant d'acquisition de 162.500,00 €, arrondi à 0,02 €/m<sup>2</sup>).

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 15 juin 2020, réf : 2020-64147V0313.

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. JOCOU** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*

## 7. Questions diverses

### 7.1. Commune de SAINT-ETIENNE-DE- BAIGORRY - Co financement étude faisabilité Maison « Pellonea »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry s'intéresse à un bien bâti vacant se situant au cœur du centre-bourg, cadastré AC 105, dite maison « Pellonea ».

La maîtrise de cette parcelle par la commune lui permettrait de réfléchir à une reconstitution complète de cette bâtisse. Le souhait de la commune serait en effet de proposer une offre de logements sociaux (locatifs ou en accession), ainsi éventuellement qu'une offre de commerce de proximité en rez-de-chaussée, qui permettraient d'installer durablement des familles sur le territoire et par la même occasion de lutter contre la vacance de son centre-bourg.

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

Ainsi, avant de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations en vue de l'acquisition éventuelle de cette parcelle, il est convenu entre la commune de Saint-Etienne-de-Baigorry et l'EPFL Pays Basque d'engager en amont une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) un projet de réhabilitation du bâti en plusieurs logements (locatifs conventionnés ou en accession sociale) ainsi éventuellement qu'un local commercial est réalisable.

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

La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry a délibéré en ce sens lors de son conseil municipal du 12 juin 2020, délibération rendue exécutoire après retour du contrôle de légalité le 16 juin 2020.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité cofinancée entre la commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque,**
- **de prendre acte qu'une sollicitation de l'EPFL pour engager une mission de négociation et d'acquisition foncière de ces emprises devra faire l'objet d'une nouvelle délibération.**

\* \* \* \*



## 7.2. Commune de SAINT-MICHEL – Opération « MEHETEIBORDA » - Information attribution SAFER

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Suite au lancement d'un premier appel à candidature, la SAFER Nouvelle Aquitaine n'a enregistré qu'une seule candidature, celle de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL.

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

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

Suite à ce second appel à candidatures, la candidature d'un agriculteur a pu être enregistrée. Celle de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune, a quant à elle, à ce stade, été maintenue conformément à la demande de la commune de SAINT-MICHEL et à la décision du conseil d'administration de l'établissement organisé le 29 mai 2020.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2020, le comité technique de la SAFER Nouvelle Aquitaine a examiné ces candidatures et a validé l'attribution de cette propriété à cet agriculteur. Dans l'attente de la finalisation de cette attribution par le candidat retenu (qui suppose la fourniture de garanties financières nécessaires, etc.), la SAFER Nouvelle Aquitaine propose de conserver la candidature de l'EPFL Pays Basque en deuxième choix, afin d'éviter de relancer toute la procédure en cas d'annulation de cette première candidature.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** précise que le candidat est un berger sans terre d'une trentaine d'années qui possède déjà son propre troupeau.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



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

**LA SEANCE EST LEVEE A 13h00.**

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

**VENDREDI 18 SEPTEMBRE 2020**

