

## PROCÈS VERBAL

---

### *CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 06 NOVEMBRE 2020*

---

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

Et le six novembre à quatorze heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

***Présents votants :*** MMES NADAUD, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE, CASCINO, BOUR et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, LACASSAGNE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER, DIRATCHETTE.

***Excusés votants :*** MME AROSTEGUY et MM. ALZURI, DAMESTOY, HIRIGOYEN.

***Présents non votants :*** MMES SAMANOS, ETCHAMENDY, et MM. BURET, BERARD, MAGIS.

***Excusés non votants :*** MM. HUGLA, 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. HIRIGOYEN a donné procuration à M. OLIVE,  
M. ALZURI a donné procuration à Mme BOUR,  
Mme AROSTEGUY a donné procuration à Mme CASCINO,  
M. DAMESTOY a donné procuration à M. DIRATCHETTE.

M. URRUTIAGUER a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 01 octobre 2020**

Le Procès-Verbal du 01 octobre 2020 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. Décisions réglementaires**

### **2.1. BP 2021 : Débat d'Orientations Budgétaires**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

Rappelons que depuis 2019, nous devons mettre en place un Budget Annexe dans le cadre de notre activité OFS - Bizitegia.

### **Budget Principal :**

#### **- Recettes de Fonctionnement :**

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Le **Chap.73** détermine le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 6 rétrocessions devraient avoir lieu en 2021, pour un montant de **4.500.000€**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2020 car la libération des biens présents dans notre patrimoine devrait être compensée par la mise en occupation des biens acquis au cours de l'exercice, on les estime à la somme de **330.000€**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monteraient à **450.000€ HT**.

Pour le **Chap.73**, les décisions prises en décembre 2018 par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2021 à 6.273.120 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2020 à **6.243.560 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en trois chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **16.200.000€ dont 15.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'évolution de l'équipe, de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2021 à la somme de **1.300.000€**.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1<sup>er</sup> janvier 2021**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **35.000.000 €**, en huit prêts à taux fixes (entre 1.85% et 3.05%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2021 est de **20.681 €**. Ce montant sera amené à évoluer encore dans les prochains exercices par l'appel à de nouveaux financements par emprunts.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en décembre 2014 nous permettra de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

Pour rappel, depuis notre création en décembre 2005, pour **1€ de TSE** perçue **4€ de foncier** ont été acquis, c'est dire l'importance que revêt la TSE dans notre fonctionnement.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
- Emprunts :

Nous avons engagé au cours de l'exercice 2019 des consultations et des négociations avec les organismes bancaires qui nous ont amenés pour l'instant à contractualiser trois types de financements :

- **Ligne de trésorerie Interactive de 2.000.000 €** avec la **Caisse d'Epargne** Aquitaine Poitou-Charentes ;
- Un financement de **6.000.000 €** sur **8 ans** remboursement trimestriel au taux fixe de **0,69 %** ;
- Un financement de **4.000.000 €** sur **6 ans** avec remboursement in fine au taux fixe de **0.78 %**.

Ces deux derniers financements étant contractualisés avec la **Société Générale**.

- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2021, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **6.300.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser en d'ici le 31/12/2020).

Ce montant sera amené à augmenter dans les années à venir, car notre structure est toujours en phase de constitution de stock et les rétrocessions restent toujours très inférieures aux acquisitions réalisées chaque année.

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1<sup>er</sup> janvier 2021**, le montant des prêts consolidés sera de **35.000.000€**, cela représentera pour l'exercice 2021, un remboursement de capital de **946.875 €**. Cette somme étant amenée à augmenter dans les années à venir, compte tenu de l'appel à de nouveaux emprunts, pour faire face aux nouvelles demandes d'acquisition de la part de nos membres.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

### **Budget Annexe propre à l'activité de Bizitegia :**

- Recettes de Fonctionnement :

Un chapitre principal fixe le niveau des recettes en section de fonctionnement :

- Le **Chap.77** définit le montant apporté par le Budget Général de l'EPFL Pays Basque pour équilibrer l'activité de Bizitegia ;

Au niveau du **Chap.77**, si l'on se conforme aux opérations en réflexion par Bizitegia en 2021, nous devrions prévoir un montant de l'ordre de **1.370.000€**.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en deux chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **45.000 €**.
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Celles-ci seraient arrêtées pour l'année 2020 à la somme de **120.000€**.

Les recettes d'investissement étant couverte par le virement de la section de fonctionnement, Bizitegia n'étant pas amené à procéder à des emprunts pour financer son activité.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par deux chapitres, le **Chap.21** et le **Chap.23** dans lequel figure le montant des biens portés par Bizitegia ainsi que les travaux et les études liés aux opérations réalisées par notre OFS.

Au **Chap.21** nous devrions avoir un montant de **300.000 €** correspondant aux charges foncières mises en stock par Bizitegia sur l'exercice à venir.

Au **Chap. 23** il est prévu un montant de **900.000 €** permettant de faire face aux études et travaux devant être engagés préalablement à la mise en place des BRS Opérateurs.

En résumé, et comme vous l'aurez constaté à la lecture de ce rapport, pas de révolution majeure pour 2021, en ce qui concerne notre activité quotidienne, simplement s'assurer du maintien des moyens financiers dont vous souhaitez doter cette structure au service du territoire.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

**M. OLIVE** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

**M. TELLIER** demande le détail du chapitre 11, charges à caractère général, hors acquisitions foncières.

**M. PORTIER** lui répond que cela regroupe tous les frais de notaires, des frais liés aux acquisitions, à la réalisation de diagnostics (amiante, plomb etc.) ainsi que des frais d'avocats, d'huissiers.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

\* \* \* \*

## 2.2. TSE 2021 : Débat préalable et proposition du CA

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°2 de notre Assemblée Générale du 13 décembre 2019, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi en considérations de nos nouvelles modalités d'intervention à venir (PPI 2019-2023), de fixer le montant de la TSE pour 2020, à 6.243.560,00 € (population estimée à 312.178 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **313.656 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

**Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2021 serait donc de 6.273.120,00 €.**

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

**M. OLIVE** commente le rapport.

**M. ALRA** demande qui paye la TSE et sur quelle base.

**M. PORTIER** lui répond que la TSE est payée par les habitants et les entreprises sur leurs cotisations, et les bases sont calculées par l'administration fiscale.

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

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

- **de proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2021, arrêté à 6.273.120,00 €.**

\* \* \* \*



### 2.3. Point d'information : Arrêtés de délégation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L.324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

***« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. 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. »***

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a ainsi constaté, par délibération n°42 du Conseil d'Administration du 01 octobre 2020, l'ensemble des compétences propres du Directeur, M. Arnaud PORTIER, valablement nommé à ce poste par délibération n°3 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006.

S'agissant de sa capacité à déléguer certaines de ses compétences propres, le Directeur doit le faire au moyen d'arrêtés nominatifs et circonstanciés.

Ainsi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, M. Arnaud PORTIER, a décidé de prendre plusieurs arrêtés à l'attention de ses salariés afin de leur déléguer, nominativement, un certain nombre de compétences en lien direct avec l'exercice de leurs missions.

Ces arrêtés sont les suivants :

- **Arrêté n° 2020-17, pris en date du 19 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Jean-Marie FAUT, Chargé de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :**
  - Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
    - Tous les actes d'acquisition d'immeubles ;
    - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);
    - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
    - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
    - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.
  - Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition que l'établissement mène ou a menées.
- **Arrêté n° 2020-18, pris en date du 19 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Benjamin DURGUE, Chargé de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :**



- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
  - Tous les actes d'acquisition d'immeubles ;
  - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);
  - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
  - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
  - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.
  
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n° 2020-19, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de Mme Emeline ZUNDA, Assistante administrative.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et d'intendance de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2020-21, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de Mme Chloé CASTERET, Assistante foncière.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- L'ensemble des documents liés aux activités de communication de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions et activités dans la limite de 1 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2020-22, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de Mme Marilène GROCO, Assistante de gestion du patrimoine.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :



- L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2020-23, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de Mme Marina MONTET, Comptable.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et comptables de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2020-24, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de M. Stéphane MAILLEY, Chargé de gestion du patrimoine. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- Tous les actes de rétrocession d'immeubles ;
- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires...);
- Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);
- Tous les courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion de patrimoine de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions de gestion du patrimoine, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures relevant de la gestion du patrimoine que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n° 2020-25, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de Mme Sandy TURONNET, Chargée d'études - Juriste.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'administration ;
- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions juridiques de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;



- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires...);
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2020-26, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de M. Yannick FIEUX, Chargé de mission ingénierie et stratégie foncière.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- L'ensemble des documents liés aux activités de communication de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2020-27, pris en date du 26 octobre 2020 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 27 octobre 2020, au bénéfice de M. Bruno MOCORREA, Chargé de mission ingénierie et stratégie foncière.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**M. OLIVE** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

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

- **de prendre acte des arrêtés présentés ci-dessus.**

\* \* \* \*



## 2.4. Prise en charge des frais de déplacement des membres du Bureau

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de son évolution, l'EPFL Pays Basque a souhaité renforcer le rôle de son bureau. En effet, il est représentatif de tous les adhérents de l'EPFL Pays Basque et surtout de tous les pôles territoriaux composant la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Pour des raisons d'organisation administrative, les réunions du Bureau se dérouleront au siège de l'EPFL Pays Basque. Cette décision oblige les élus du Bureau à se déplacer par leurs propres moyens sur Bayonne. Je tiens à rappeler que nous souhaitons pouvoir impliquer et compter sur la présence des élus du Bureau de l'EPFL Pays Basque afin de mener à bien l'ensemble des travaux que nous entendons leur confier.

C'est pour cette raison que je vous propose que les frais de déplacements engagés par les membres pour se rendre aux réunions du Bureau puissent être remboursés, sur justificatifs, dans les conditions définies par le décret n°2019-139 du 26 février 2019, modifiant le décret n°2006-781 du 3 juillet 2006 et fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat.

Les membres du Bureau bénéficieront donc du remboursement des frais de mission effectivement supportés par eux au titre de leur mandat.

Une fiche de déclaration des frais de déplacements temporaires sera établie par l'EPFL Pays Basque et mise à disposition des élus du Bureau pour leur permettre de faire leur demande de remboursement.

Actuellement les frais de déplacements sont établis sur la base du barème défini par arrêtés du 26 février 2019 (textes 36 à 39 publiés au JO du 28 février 2019) modifiant l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques :

Catégories (puissance fiscale du véhicule)	Jusqu'à 2000 km (en €)	de 2001 km à 10 000km (en €)	Au-delà de 10 000 km (en €)
5 CV et moins	0,29	0,36	0,21
6 CV et 7 CV	0,37	0,46	0,27
8 CV et plus	0,41	0,50	0,29

Pour l'utilisation d'un 2 roues ou 3 roues personnel, l'indemnité kilométrique allouée sera de :

0, 14 € pour une cylindrée supérieure à 125 cm<sup>3</sup>,  
0, 11 € pour un autre véhicule.

Il vous est proposé que les évolutions inhérentes aux changements du barème de remboursement soient prises en compte par modification de la fiche de remboursement des frais, sur proposition du Bureau et après validation du Conseil d'Administration.

Je vous propose donc :

- de valider la prise en charge des frais de déplacement des membres du Bureau de l'EPFL Pays Basque ;
- de valider les modalités de gestion et de suivi de ces remboursements.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider la prise en charge des frais de déplacement des membres du Bureau de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de valider les modalités de gestion et de suivi de ces remboursements.**

\* \* \* \*

### 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 **41 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **24.098.027,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	12 080 121,00 €	50%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 942 500,00 €	41,3%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	6,5%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	2,2%
<b>Total général</b>	<b>24 098 027,00 €</b>	

**M. OLIVE** 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 de LARRESSORE – Programme d’actions foncières

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Située aux portes du bassin d’emploi du BAB, la commune de LARRESSORE 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’évolution et l’aménagement de la commune, la collectivité s’est fixée pour objectif d’orienter le village vers la voie d’un développement urbain maîtrisé. Cette ambition, qui s’inscrit dans une vision à la fois anticipatrice et opérationnelle, induit nécessairement la construction d’une politique foncière et de stratégies dédiées :

- constituer des réserves foncières publiques pour anticiper l’avenir et limiter les effets spéculatifs,
- produire des logements à prix maîtrisés,
- concilier croissance démographique et besoins en équipements/services publics,
- poursuivre la dynamique de revitalisation du 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 publics via un cadre d’intervention hiérarchisé.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

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 de LARRESSORE pour l’élaboration d’un programme d’actions foncières,**
- **d’assurer une mission de veille foncière parallèle au temps d’élaboration du programme d’actions foncières.**

\* \* \* \*



#### 4.2. Commune de BAYONNE – Réflexions « CŒUR SAINT ESPRIT »

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

La Ville de Bayonne entreprend depuis plusieurs années des actions partenariales en faveur du développement et de la mutation du quartier Saint-Esprit, dans le cadre d'un projet global et transversal : aménagements urbains, déplacements/transports, équipements publics, réhabilitations immobilières, revitalisation commerciale, vie culturelle.

Afin de répondre aux enjeux identifiés, elle a engagé une politique foncière volontariste sur le cœur historique et fonctionnel du quartier (*zone UAp du Plan Local d'Urbanisme*). Cette ambition s'est récemment traduite par diverses acquisitions immobilières :

- immeubles sis n°4 et n°41 rue Maubec pour des projets d'habitat en acquisition-amélioration ;
- lots de copropriété à usage d'habitation sis n°11 rue Neuve et n°3 rue Sainte Catherine ;
- locaux commerciaux sis n°3 et 5 rue Sainte Catherine et n°34 place de la République, pour la redynamisation économique du quartier.

Ces acquisitions, motivées par l'ambition de mener une politique de requalification urbaine et encadrées par le Schéma directeur pour le développement commercial du centre-ville de Bayonne 2016-2020, ont été réalisées par l'EPFL Pays Basque.

Dans la perspective de poursuivre sa politique foncière, la municipalité sollicite l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour l'accompagner dans la définition de stratégies d'intervention ciblées à court/moyen/long termes et formaliser en conséquence le cadre conventionnel de partenariat.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

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 de BAYONNE pour définir le cadre conventionnel de partenariat,**
- **dans l'attente des délibérations concordantes permettant d'établir une convention entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque, de valider une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre annexé à la présente délibération et d'agir le cas échéant par voie de préemption.**

\* \* \* \*



#### 4.3. CAPB - Commune d'ANGLET – « Cité productive du cœur d'agglomération – restructuration et développement de Jorlis »

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

Pour répondre à la fois aux objectifs de la politique de développement économique de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), traduite dans son schéma de développement, qui soutient un modèle de développement fondé notamment sur l'économie productive et promouvant une utilisation rationalisée du foncier économique, et aux enjeux plus globaux du développement durable, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager une opération d'aménagement visant la restructuration et le développement du quartier artisanal et industriel de Jorlis.

Le périmètre exact de la future opération d'aménagement n'est pas encore connu. Des études devront être menées pour en arrêter les contours et le contenu.

Mais les objectifs sont d'ores et déjà définis. Ils visent, par l'action publique, à accompagner la dynamique artisanale et industrielle du quartier en proposant une alternative qualitative (services, aménités urbaines, accessibilité aux grands axes, proximité aux fonctions portuaires) aux offres périphériques, certes moins contraintes mais monofonctionnelles et peu denses.

La Communauté d'Agglomération a ainsi affirmé sa volonté d'engager cette opération de restructuration et de développement par une délibération en date du 31 juillet 2020.

Y étaient approuvés :

- le lancement d'une opération communautaire d'aménagement à vocation économique sur le quartier artisanal et industriel de Jorlis, dénommée *Cité productive du cœur d'agglomération* ;
- la prise en considération de la mise à l'étude du projet, au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme, afin d'encadrer l'urbanisation et les constructions sur les terrains considérés, et pour ne pas renchérir les coûts d'acquisition, ni faire porter aux propriétaires fonciers d'éventuels frais inutiles.

Par le passé, quelques négociations foncières ont été menées directement par la CAPB mais il reste cependant un grand nombre d'acquisitions à réaliser pour maîtriser l'assiette foncière d'un futur projet

Dans ce contexte de pression foncière au détriment de l'activité productive, il apparaît nécessaire d'intervenir de manière plus volontariste afin de ne pas compromettre la faisabilité de la future opération d'aménagement.

Aussi, pour à la fois :

- anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du projet global d'aménagement ;
- éviter des comportements spéculatifs de vente et revente au prix fort, classiquement connus lorsqu'un projet d'aménagement d'envergure est annoncé ;
- pouvoir prendre en compte la situation des propriétaires et surtout des occupants qui doivent organiser leur avenir, ceux-ci étant majoritairement des professionnels avec par conséquent l'enjeu d'anticiper la relocalisation de leurs activités ;

La CAPB souhaite mettre en œuvre une politique d'acquisitions aux fins de réserves foncières. Par délibération du 26 sept. 2020, elle a décidé de solliciter l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour acquérir les biens immobiliers et terrains compris dans le périmètre de prise en considération, y compris si nécessaire, par expropriation après Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de ces acquisitions.



Il convient désormais :

- d'accepter la demande d'intervention de la CAPB ;
- d'autoriser les services à lancer les démarches visant à établir le diagnostic foncier détaillé du périmètre et constituer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions du secteur de Jorlis à ANGLET et BAYONNE ;
- d'autoriser nos services à définir, avec la CAPB, le cadre conventionnel de partenariat ;
- dans l'attente des délibérations concordantes permettant d'établir une convention entre la CAPB et l'EPFL Pays Basque, de valider une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre annexé à la présente délibération et d'agir le cas échéant par voie de préemption.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. MAILHARIN** demande quelle est la surface potentielle cessible.

**M. FAUT** lui répond que les études sont actuellement en cours et qu'il est prévu de vous présenter la première ébauche de l'inventaire foncier au mois de décembre.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'accepter la demande d'intervention de la CAPB ;**
- **d'autoriser les services à lancer les démarches visant à établir le diagnostic foncier détaillé du périmètre et constituer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions du secteur de Jorlis à ANGLET et BAYONNE ;**
- **d'autoriser les services de l'EPFL Pays Basque à définir, avec la CAPB, le cadre conventionnel de partenariat ;**
- **dans l'attente des délibérations concordantes permettant d'établir une convention entre la CAPB et l'EPFL Pays Basque, de valider une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre annexé à la présente délibération et d'agir le cas échéant par voie de préemption.**

\* \* \* \*



## 5. Sollicitation(s) d'intervention

### 5.1. Commune de GUICHE – Opération « STOCKS FONCIERS »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de GUICHE s'est engagée depuis une dizaine années dans une politique foncière volontariste visant à favoriser un développement progressif et équilibré de son territoire.

Ainsi la commune a mis successivement en place une Zone d'Aménagement Différé, renouvelée en 2019, un lotissement communal dédié à l'accession à la propriété et au logement locatif social, et a acquis par l'intermédiaire de l'EPFL Pays Basque une maison au cœur du centre bourg destinée à développer une offre de logements maîtrisés, de services ou d'activités économiques.

Aujourd'hui la commune est confrontée à un fort regain d'attractivité qui génère non seulement une inflation des marchés fonciers mais également le risque d'une perte de maîtrise du rythme de développement de son territoire.

Désormais, pour assurer cette maîtrise la commune souhaite constituer des stocks fonciers stratégiques et sollicite pour cela 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	Parcelles	Emprise globale m2
STOCKS FONCIERS	<i>Bourraton</i>	Négociations foncières	YB 240 YB 7	638 13 780
STOCKS FONCIERS	<i>Chemin de Lagouarde</i>	Négociations foncières	YB 181 YB 256 YB 257 YB 253	2061 11543 205 4426

L'ensemble des emprises foncières représente une surface de 32 653 m2.

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 les secteurs 2 et 4 intégrés dans la Convention d'Action Foncière « ZAD Centre Bourg »
- les biens acquis pour le compte de la commune sont portés à l'échelle du secteur d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 12 ans par annuités constantes
- 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. FIEUX** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** apporte des précisions sur le projet de sa commune.

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 GUICHE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 12 ans avec remboursement par annuités constantes proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle des secteurs d'interventions « 2 et 4 » de la CAF ZAD Centre Bourg.**

\* \* \* \*



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

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAMES s'est engagée depuis une dizaine d'années dans une politique foncière volontariste visant à favoriser un développement progressif et équilibré de son territoire.

Après avoir mis en œuvre une Zone d'Aménagement Différé sur l'ensemble de son centre bourg, la commune a confié en 2019 à un bureau d'études la réalisation d'un Plan de Référence destiné à définir un projet de renforcement du centre de la commune à court, moyen et long terme.

Dans le cadre de la convention d'action foncière centre bourg, 2 secteurs d'interventions, Est Centre Bourg et Ouest Centre Bourg, ont été définis. La commune qui a déjà sollicité l'EPFL pour la négociation et l'acquisition de biens non bâtis dans le secteur Ouest Centre Bourg, souhaite désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) d'un bien bâti en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Parcelles	Emprise globale m2
Centre Bourg	<i>EST Centre Bourg</i>	Négociation Foncière	C 823	1 644

L'ensemble de l'emprise foncière représente une surface de 1 644 m2 et pourrait accueillir un projet de nouvelle Mairie et de logements locatifs maîtrisés.

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 EST Centre Bourg intégré dans la Convention d'Action Foncière « Centre Bourg »,
- 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 par annuités constantes,
- 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. FIEUX** commente le rapport.

**M. PONS** apporte des précisions sur le projet de sa commune.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



### 5.3. Commune d'USTARITZ – Opération « LEIHORRONDO »

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

Situé en continuité de la zone urbanisée du quartier HERAURITZ, le secteur LEIHORRONDO partie cadastrale Nord a été fléché en zone UE dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2020 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Ciblé comme un espace à urbaniser, 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 principalement destinée pour l'accueil de constructions de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages à usage collectif et les installations d'intérêt général, et leurs annexes, liés aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, culturels, sportifs et administratifs.

Ainsi pour assurer la maîtrise publique du secteur « LEIHORRONDO » et se laisser le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour finaliser les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) du foncier identifié en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
LEIHORRONDO	LEIHORRONDO	<i>parcelles AD n° 892 et 894</i>	Négociations foncières	UE

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 « LEIHORRONDO », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur d'intervention,
- le bien acquis pour le compte de la commune sera porté à l'échelle du secteur d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 10 ans,
- des frais de portage (1%HT) seront 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.



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

\* \* \* \*



#### 5.4. Commune d'HENDAYE – Opération « RUES COMMANDANT PASSICOT/BELCENIA »

Contraint par ses spécificités géographiques et devant répondre en parallèle aux exigences de la loi SRU, la commune d'HENDAYE mène un travail de prospection pour permettre la production de logements locatifs sociaux notamment dans les espaces urbanisés.

Dans cette perspective, la commune a ciblé l'immeuble situé « 23 rue Commandant Passicot » pour entreprendre un projet de réhabilitation à vocation résidentielle à travers un montage en bail à réhabilitation. En parallèle, un foncier complémentaire fléché en emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme « rue Belcenia » nécessite également d'être maîtrisé pour projeter à court terme l'aménagement d'un espace public de quartier et l'amélioration des circulations.

Pour ces motifs, 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	SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
RUES COMMANDANT PASSICOT - BELCENIA	RUE COMMANDANT PASSICOT	<i>parcelle AM n°327</i>	Négociations foncières	UB
	RUE BELCENIA	<i>parcelle AM n°675 et 206</i>	Négociations foncières	UB

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 « RUES COMMANDANT PASSICOT-BELCENIA », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans les deux secteurs d'intervention,
- les biens acquis pour le compte de la commune seront portés à l'échelle de chaque secteur d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 20 ans par annuités pour le secteur « RUE COMMANDANT PASSICOT » et 5 ans par annuités pour le secteur « RUE BELCENIA »,
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les bien acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés à la commune.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'HENDAYE,**
- **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 à l'échelle du secteur d'intervention « RUE COMMANDANT PASSICOT », et 5 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « RUE BELCENIA »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « RUES COMMANDANT PASSICOT-BELCENIA » actant les modalités partenariales avec la commune d'HENDAYE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 5.5. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur dit de Montalibet à Bayonne, situé sur les avenues Raymond de Martres et Interne Jacques Loeb entre le stade Jean Dauterive 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.

Il est ici rappelé que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège Marracq, autres établissements scolaires ...) 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 afin de préciser les modalités de circulation et les conditions de renouvellement urbain de ce secteur. Différentes hypothèses d'intégration de la future ligne de transport en commun ont été posées et 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 Pays Basque pour le compte de la ville puis du Syndicat des Mobilités.

Depuis, 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 PLU.

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

Ce projet complexe impliquera 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.

Ce projet, par 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 aux côtés de la Commune de Bayonne et du Syndicat des Mobilités.

L'Agglomération ayant maintenant défini les conditions de son intervention dans les opérations d'aménagement, est désormais en capacité d'assurer en lien avec la Commune et le Syndicat des Mobilités, le pilotage du projet public d'aménagement du secteur de Montalibet.

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 BAYONNE a souhaité confier l'élaboration du projet urbain de MONTALIBET à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020. La Communauté d'Agglomération Pays Basque, par délibération en date du 24 octobre 2020, a accepté la recevabilité de l'intention de projet urbain « MONTALIBET » telle que la définit le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires.



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

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

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

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

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

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **de valider la modalité de portage de 15 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « MONTALIBET »,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Veille Foncière « MONTALIBET » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 5.6. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MATRAS »

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur de Matras va être fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour. Le projet de Tram'bus interroge en effet vivement le devenir des terrains situés dans une des parties contraintes de l'avenue Louis de Foix entre le carrefour de Matras et l'impasse de la Porcelaine ainsi qu'en profondeur vers le chemin de Laharie, l'avenue Henri Grenet et l'avenue du 14 Avril.

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

Il convient donc d'organiser les mutations urbaines et d'anticiper les évolutions à venir de manière à :

- Proposer une image qualitative de l'entrée de ville ;
- Conforter le projet de transport en commun en site propre (plan de circulation, aménagements des espaces publics) ;
- Accompagner l'évolution de l'habitat (dans le cadre d'une programmation adaptée favorisant la mixité sociale et fonctionnelle) ;
- Structurer un cœur de quartier. Le PADD du PLUi en cours d'élaboration, a en effet identifié ce secteur comme l'un des vingt-quatre « cœurs de quartiers » de l'agglomération à restructurer et conforter autour de cette nouvelle offre de mobilité.

Ce projet complexe impliquera 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. Ce projet, par 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 aux côtés de la Commune de Bayonne et du Syndicat des Mobilités.

L'Agglomération ayant maintenant défini les conditions de son intervention dans les opérations d'aménagement, est désormais en capacité d'assurer en lien avec la Commune et le Syndicat des Mobilités, le pilotage du projet public d'aménagement du secteur de Matras.

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 BAYONNE a souhaité confier l'élaboration du projet urbain de MATRAS à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020. La Communauté d'Agglomération Pays Basque, par délibération en date du 24 octobre 2020, a accepté la recevabilité de l'intention de projet urbain « MATRAS » telle que la définit le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires.

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

- déterminer les conditions d'admissibilité de l'opération (*intérêt communautaire*),



- élaborer la stratégie foncière en lien avec l'EPFL Pays Basque.

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

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

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

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. OLIVE** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **de valider la modalité de portage de 15 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « MATRAS »,**
- **de demander, en cas d'intervention foncière, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'approuver les termes de la Convention de Veille Foncière « MATRAS » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## **6. Etat des procédures**

### **6.1. Intervention par expropriation**

#### *6.1.1. Commune de MOUGUERRE - Grand Echangeur Adour / ZAD du Portou : approbation du dossier de DUP*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 28 sept. 2018, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption l'ensemble des biens situés dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite du Portou à MOUGUERRE, créée par arrêté préfectoral du 16 avr. 2015.

A cet effet et par délibération de son conseil communautaire du 02 fév. 2019, la CAPB nous a délégué le droit de préemption qui avait été instauré lors de la création de ladite ZAD.

Depuis, plusieurs interventions ont été réalisées par nos services. Certaines par exercice du droit de préemption délégué mais qui se sont achevées par des retraits de vente, d'autres par voie amiable et qui se sont conclues par des acquisitions.

La totalité des propriétaires a été contactée par nos services et même rencontrée (à l'exception d'un ou deux d'entre eux).

La CAPB souhaite désormais accélérer le processus de maîtrise foncière pour favoriser la concrétisation de son projet et éviter les comportements spéculatifs classiquement observés lorsque le projet a déjà fait l'objet de tentatives d'acquisitions amiables.

Aussi et afin de ne pas perdre tout moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces terrains, la CAPB a délibéré le 17 sept. 2019 aux fins de poursuivre l'acquisition des terrains et immeubles compris dans le périmètre de la ZAD de Portou, y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique et de solliciter l'EPFL Pays Basque pour conduire cette procédure d'expropriation.

Le projet d'aménagement (plan général d'aménagement, programme global des travaux et des constructions, coût des travaux...) n'étant pas encore défini, notamment dans ses détails opérationnels et programmatiques, la CAPB souhaite mettre en œuvre une procédure de DUP dite simplifiée, conformément à L'article R. 112-5 du code de l'expropriation.

Les services ont donc constitué un dossier d'enquête préalable à la DUP composé :

- 1°/ une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
- 2°/ le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
- 3°/ le périmètre délimitant les immeubles à exproprier : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
- 4°/ l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, établie à la somme de 6.400.000,00 € toutes indemnités incluses (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de rempli), selon avis des Domaines n°2020 – 64407V0720 du 05 nov. 2020.



Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
- à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP ;
- à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette procédure ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP ;**
  - **à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette procédure ;**
  - **plus généralement, 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.**

\* \* \* \*



## 6.2. Intervention par préemption

### 6.2.1. *Commune de BIDART - Secteur trois couronnes (AP 265) : retrait DIA*

#### 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 m<sup>2</sup>.

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.

Aux termes de la décision n° 17 le Conseil d'Administration de l'EPFL :

- Prenait acte de la demande d'acquisition déposée par le propriétaire en mairie de BIDART ;
- Prenait 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, donnait tous pouvoirs à M. 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.



Aux termes d'une lettre adressée par recommandé avec accusé de réception en date du 03/10/2020 réceptionnée le 07 octobre 2020, le propriétaire nous informait retirer sa demande d'acquisition.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte du retrait de cette demande d'acquisition déposée par le propriétaire en mairie de BIDART ;
- mais conformément à la sollicitation de la Communauté d'Agglomération, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée ou par voie amiable si nous étions sollicités par le propriétaire.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. BERARD** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du retrait de cette demande d'acquisition déposée par le propriétaire en mairie de BIDART ;**
- **mais conformément à la sollicitation de la Communauté d'Agglomération, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée ou par voie amiable si nous étions sollicités par le propriétaire.**

\* \* \* \*



*6.2.2. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ - Secteur Fargeot - AZ 78, 79 et 80: FJP - Jugement*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de nos conseils d'administration des 15 nov. 2019 et 31 janv. 2020, nous vous rappelions :

- avoir reçu une DIA un appartement et une cave, d'un ensemble bâti sur terrain propre sur lequel sont édifiées des constructions hors d'état d'usage, d'une emprise bâtie au sol déclarée de 345m<sup>2</sup>, libre d'occupation, location et/ou mise à disposition, cadastré section AZ n°78, 79 et 80 et sis 7 rue de la Rhune et 23-25 rue Philippe VEYRIN à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), d'une surface cadastrale totale de 620m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 1.100.000,00 € (Un Million Cent Mille Euros), auquel s'ajoutent les frais d'acte et le prorata de taxes foncières ;
- avoir transmis ladite DIA pour avis aux services fiscaux, conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme ;
- que Mr le Directeur avait exercé son droit de préemption urbain en révision de prix, soit la valeur de 650.000,00 € par arrêté n°2019-16-P du 30 oct. 2019 ;
- que ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 31 oct. 2019 tant :
  - o au propriétaire des biens ;
  - o au notaire chargé de la vente (Me Cyrille DE RUL – notaire à BORDEAUX) ;
- par courrier LRAR non daté, le propriétaire nous informait de son désaccord sur l'offre de prix ;
- avoir saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation aux fins de fixation judiciaire du prix.

L'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine, demandait que le prix de ces biens soit fixé à la somme de 650.000,00 €.

Le propriétaire, représenté par Me Dominique WATTINE (avocat au barreau de BAYONNE), demandait dans son mémoire en réponse que le prix de sa propriété soit fixé à 1.100.000,00 €. Par un mémoire complémentaire en date du 28/08/2020, il tentait de démontrer que l'action de l'EPFL Pays-Basque serait caractéristique d'une intention dolosive telle que définie aux articles L. 322-1, L. 322-2 et L. 322-4 du Code de l'Expropriation

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix de la propriété soit fixé à 680.000,00 €.

Le transport sur les lieux a eu lieu le 04 sept. 2020.

L'audience a été tenue le même jour dans les locaux de la mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

Les parties ont été autorisées par Mme le Juge à produire une note en délibéré.

Le Juge de l'expropriation, par décision n°2020/27 du 16 oct. 2020 :

- a fixé judiciairement le prix de la propriété à 820.334,40 € ;
- a condamné l'EPFL Pays-Basque à verser au propriétaire, la somme de 1.200,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- a dit que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

La décision du Juge a été signifiée par voie d'huissier :

- au propriétaire le 29 oct. 2020 ;
- à son avocat le 30 oct. 2020 ;
- au Commissaire du Gouvernement le 30 oct. 2020.



Pour rappel, cette décision peut faire l'objet d'un appel par devant la Cour d'Appel de Pau, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement.

Après en avoir débattu avec la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ et avec son accord, nous vous proposons d'acquiescer au jugement et d'accepter le montant du prix auquel nous sommes condamnés sous réserve que le propriétaire acquiesce lui-même à ce jugement.

Dans le cas où le propriétaire faisait appel de ce jugement, nous nous réservons le droit de faire appel incident.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°2020/27 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 16 oct. 2020, fixant le prix d'un ensemble bâti sur terrain propre sur lequel sont édifiées des constructions hors d'état d'usage, d'une emprise bâtie au sol déclarée de 345m<sup>2</sup>, libre d'occupation, location et/ou mise à disposition, cadastré section AZ n°78, 79 et 80 et sis 7 rue de la Rhune et 23-25 rue Philippe VEYRIN à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), d'une surface cadastrale totale de 620m<sup>2</sup>, à la somme de 820.334,40 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.200,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- acquiesce au dit jugement sous réserve que le propriétaire acquiesce lui-même à ce jugement ;
- donne pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du jugement n°2020/27 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 16 oct. 2020, fixant le prix d'un ensemble bâti sur terrain propre sur lequel sont édifiées des constructions hors d'état d'usage, d'une emprise bâtie au sol déclarée de 345m<sup>2</sup>, libre d'occupation, location et/ou mise à disposition, cadastré section AZ n°78, 79 et 80 et sis 7 rue de la Rhune et 23-25 rue Philippe VEYRIN à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), d'une surface cadastrale totale de 620m<sup>2</sup>, à la somme de 820.334,40 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.200,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;**
- **d'acquiescer au dit jugement sous réserve que le propriétaire acquiesce lui-même à ce jugement ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.**

\* \* \* \*



*6.2.3. Commune de BOUCAU : Secteur La Lèbe – AZ 30-33 : requête en annulation de l'arrêté de préemption - JUGEMENT*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°25 du 28 sept. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de la décision de préemption en révision de prix de Mr le Directeur par arrêté n°2018-08-P du 23 juil. 2018 ;
- prenait acte de cette renonciation de vendre par le propriétaire ;
- autorisait les services, conformément à la demande de la Ville de BOUCAU, à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée ;
- prenait acte du recours gracieux émis par la société [REDACTED] agissant à la demande et pour le compte de la société [REDACTED] ;
- autorisait Mr le Directeur à ester en justice, à 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 08 fév. 2019 et par délibération n°10, vous aviez :

- pris acte de la requête n°1802826 en annulation et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque et notamment décider d'une éventuelle représentation à la procédure (avocat) ;
- demandé à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Concernant cette requête n°1802826 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 15 sept. 2020. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS – LYON 69) nous y représentait.

Le 12 sept. 2020, le rapporteur public proposait le rejet de la requête et la mise à la charge de la requérante d'une somme de 1.200,00 € sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par jugement du 29 sept. 2020 et conformément aux conclusions du rapporteur public, le Tribunal Administratif de PAU décidait que :

- art. 1 : la requête de la société [REDACTED] est rejetée ;
- art. 2 : la société [REDACTED] versera 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 ;
- [...].

Le Président propose :

- de prendre acte de ce jugement ;
- d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice, en défense, si les requérants faisaient appel de cette décision, et à solliciter le concours d'un avocat.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **de prendre acte de ce jugement ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice, en défense, si les requérants faisaient appel de cette décision, et à solliciter le concours d'un avocat.**

\* \* \* \*



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

### 7.1. CAPB - Commune de BIDART – Secteur trois couronnes : AP 265

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 01<sup>er</sup> octobre 2020 et par délibération n°17, nous vous indiquions avoir reçu une demande d'acquisition formulée par un propriétaire de son 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 m<sup>2</sup>.

Aux termes de la décision n° 17, le Conseil d'Administration de l'EPFL :

- Prenait acte de la demande d'acquisition déposée par le propriétaire en mairie de BIDART ;
- Prenait 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, donnait tous pouvoirs à M. 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.

Aux termes d'une lettre adressée par recommandé avec accusé de réception en date du 03/10/2020 réceptionnée le 07 octobre 2020, le propriétaire nous informait retirer sa demande d'acquisition, retraits faisant l'objet d'une délibération concomitante ce jour.

Nous vous rappelons que durant la phase d'études préalables et de construction de la stratégie foncière (arrêt du périmètre, outils et moyens d'intervention...), l'EPFL Pays Basque assure une veille foncière à l'échelle du périmètre de réflexion permettant ainsi d'agir par voie de préemption ou sur proposition d'acquisition.

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 30 octobre 2020 et enregistrée le 02 novembre 2020 (réf. 2020 A 02623).

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 <sup>2</sup> )
Trois Couronnes	Bien bâti	AP	265	-	1300
<b>TOTAL</b>					<b>1300</b>

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.

Le montant global de cette acquisition est de **800.000,00 €** (Huit Cent mille euros).

Il s'agit d'une maison individuelle à usage d'habitation, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salon, cuisine, couloir, wc avec lave-mains, trois chambres avec placards, salle de bains, chaufferie/lingerie, garage,



- à l'étage : mezzanine, salle de jeux, deux chambres, salle d'eau, et la mi-longueur jusqu'à son axe de la route privée du lotissement d'une contenance de 172 mètres carrés.

Le BIEN forme le lot numéro 4 du lotissement dénommé "MIRAMAR".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet en date du 6 juillet 1960.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître CLERISSE notaire à BAYONNE, le 4 août 1961, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 2, le 28 août 1961, volume 2546, numéro 32.

Un avis a été rendu par le service des Domaines le 20 octobre 2020 sous le numéro 2020-64125V0577.

A titre de condition particulière, déterminante de la volonté du propriétaire de céder sa parcelle, il a été convenu que la cession objet de la présente promesse serait effectuée à charge pour le l'EPFL de procéder au remboursement auprès du propriétaire :

- Des frais de l'acte de vente reçu par Me JOLY le 20/07/2018,
- Des impôts locaux acquittés depuis ladite acquisition,
- Des frais financiers réellement engagés pour l'acquisition de ce bien : intérêts d'emprunt, assurance du bien, prorata d'assurance d'emprunt, frais de remboursement anticipé.

L'intégralité de ces sommes seront payées directement et hors la comptabilité du Notaire au PROMETTANT sur présentation des justificatifs nécessaires : factures, attestation bancaire, rôle d'imposition notamment.

Les justificatifs seront fournis et arrêtés par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Les montants ainsi communiqués ne seront plus susceptibles d'être modifiés par la suite.

Cet accord sera formalisé au travers d'un protocole sous-seing privé qui sera signé entre les parties, concomitamment à la signature de l'acte authentique, lequel protocole fera état de la somme ainsi versée au PROMETTANT.

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 « TROIS COURONNES », sur la commune de BIDART, la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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 de Veille Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL.

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 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 Veille Foncière 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.**

\* \* \* \*



## 7.2. Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AP 251 – lots 7, 8 et 19

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire de locaux compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 30 oct. 2020 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 05 nov. 2020 (réf. 2020 A 02671).

### Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64990) 19 allée du Moura, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (en principal)
19 All. du Moura	Sol	AP	251	5.155	230.000,00 €

Les fractions suivantes :

Lot 07 : dans la travée Nord, à l'Est du lot 06, une trame de 5m de large environ comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 55m<sup>2</sup> et les 45/2000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot 08 : dans la travée Nord, à l'Est du lot 07, une trame de 5m de large environ comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 55m<sup>2</sup> et les 45/2000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot 19 : dans la travée centrale, à l'Est du lot 18, une trame de 5m de large environ comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 49m<sup>2</sup> et les 40/2000 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

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 de 2 locaux professionnels avec accès directs depuis le parking, situés en partie arrière de la copropriété (pas de vitrine sur voie publique). Cette copropriété comprend :

- un grand bâtiment à usage commercial, artisanal ou industriel, comprenant 38 lots définis par des trames de 5m de large environ ;
- la jouissance exclusive de terrains attribués à certains lots ;
- un lot de terrain à bâtir ;
- une zone de circulation et de stationnement, commune à l'ensemble de la copropriété.

Concernant les 2 locaux, il s'agit :

- local 1 :
  - o formé des lots 7 et 19
  - o à usage professionnel ;
  - o env. 104m<sup>2</sup> de plancher au sol auxquels s'ajoutent des surfaces en mezzanine partielle (non mesurées) ;



- locaux non aménagés avec sol béton, murs en parpaings non enduits et pour une partie avec bardage bois, un WC séparé, une mezzanine avec plancher bois, ensemble non isolé et toiture apparente avec charpente métallique et plaques ondulées fibrociment amiantée ;
- libre de toute occupation location et/ou mise à disposition ;
- local 2 :
  - formé du lot 8
  - à usage privatif de la propriétaire pour ses activités de loisirs (mosaïque, tapisserie, réparation de mobilier ancien...);
  - env. 55m<sup>2</sup> de plancher au sol auxquels s'ajoutent un étage d'env. 45m<sup>2</sup> de plancher ;
  - locaux aménagés avec :
    - en RDC : une pièce principale avec carrelage au sol, faux-plafond peint en blanc, une paillasse avec évier double vasque, à l'entrée à gauche des sanitaires, en fond une petite pièce de stockage et sur le côté droit, un escalier bois permettant d'accéder à l'étage ;
    - à l'étage, une pièce principale avec velux en toiture, un coin kitchenette avec paillasse avec évier 1 vasque, 2 pièces latérales avec douches et WC, l'ensemble avec sol revêtement plastique, murs peints en blanc ou avec revêtement bois ;

Les locaux sont construits en parpaings et la couverture est en fibrociment sur charpente métallique. L'immeuble ne comprend pas d'ascenseur.

A l'extérieur, des places de stationnement en parties communes, mais dont l'usage est affecté (nomination des places).

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64122 V 0178 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 juillet 2020.

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

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune de BIARRITZ et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**Mme CASCINO** 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 commune de BIARRITZ les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**



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

\* \* \* \*



### 7.3. Commune de BAYONNE – PNRQAD – îlot 12 – BY 63

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

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, 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'îlot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués des 20 au 30 de la rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles 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.

Il est rappelé que les acquisitions des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'îlot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du centre ancien de la ville de BAYONNE ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral n°18-33 du 21 août 2018 au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (en abrégé EPFL Pays Basque).

Aux termes de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 datée du 26 oct. 2018, Mme le Juge de l'Expropriation du département des Pyrénées-Atlantiques a ordonné le transfert de propriété au bénéfice de l'EPFL Pays Basque, entre autres, de l'immeuble ci-après désigné :

DESIGNATION						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	30 rue Victor Hugo	Sol	BY	63	PSMV	138
<b>TOTAL</b>						<b>138</b>

Il s'agit d'un immeuble en monopropriété, bâti sur terrain propre, élevé de 4 étages sur RDC, comportant :

- au RDC : un local unique à usage de commerce ;
- au R+1 : des réserves liées et indissociables du commerce du RDC ;
- dans les étages supérieurs, d'anciens logements, hors d'état d'usage (locaux très dégradés).

Après plusieurs négociations, l'EPFL Pays-Basque (autorité expropriante) et l'expropriée ont trouvé un accord sur le montant de l'indemnité à lui verser en contre partie de la dépossession qu'elle a subi.

L'expropriée déclare par le traité préalable d'adhésion à ordonnance signé le 13/10/2020 et enregistré en date du 19/10/2020 (Réf. 2020 A 02498) :

- 1/- **adhérer** purement et simplement aux dispositions de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 du 26 oct. 2018 et qui lui a été notifiée par LRAR du 14 nov. 2018 ;
- 2/- **renoncer** formellement à tout recours en Cassation contre ladite ordonnance qu'il considère donc comme définitive ;

3/- **accepter** à titre d'indemnité d'expropriation, l'offre d'un montant de 441.000,00 € (*Quatre Cent Quarante-et-Un Mille Euros*) selon le décompte suivant :

Indemnité principale	400.000,00	Euros
Indemnité de remplacement ( <i>art. R. 322-5 du C.Exp</i> )	41.000,00	Euros
<b>TOTAL</b>	<b>441.000,00</b>	<b>Euros</b>

4/- **demander** à l'expropriant qu'il prenne à sa charge le coût de déménagement du matériel, objets et documents divers encore entreposés dans l'immeuble, soit à son domicile, soit sur un site de stockage à LAHONCE (64), soit vers une déchèterie pour le matériel, les objets et les documents devant être non récupérés et/ou détruits. Ce déménagement devra être réalisé par une entreprise spécialisée choisie par l'expropriant et avant la date de signature du traité définitif d'adhésion à ordonnance ;

5/- **renoncer** à réclamer toute autre indemnité pour toute cause de dépréciation ou tout dommage résultant du fait de l'expropriation, se charger et régler personnellement toutes indemnités à payer à toute personne pouvant réclamer des droits ou actions quelconques sur l'immeuble, sauf en ce qui concerne le locataire ou toute autre personne dûment appelée en vertu des articles L. 311-1 à 3 du C.Exp. ;

6/- **accepter** que la réitération des présentes soit réalisée au plus tard le 15 déc. 2020.

L'indemnité ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64102 V 0770. dûment établie par le service des Domaines en date du 05 nov. 2020.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 11/03/2020 entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de valider l'indemnisation selon les conditions décrites ci-dessus et de son remboursement selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du traité préalable d'adhésion à ordonnance signé le 13/10/2020 et enregistré en date du 19/10/2020 (Réf. 2020 A 02498)**
- **d'indemniser l'ayant droit exproprié aux conditions telles que décrites ci-dessus et de prendre en charge le coût de déménagement du matériel, objets et documents divers encore entreposés dans l'immeuble, soit à son domicile, soit sur un site de stockage à LAHONCE (64), soit vers une déchèterie pour le matériel, les objets et les documents devant être non récupérés et/ou détruits ;**
- **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.**

\* \* \* \*



#### 7.4. Commune de BOUCAU - Secteur Biremont 2 : AO 199p1, AO 199p2 et AO 200p1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du 01 oct. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.
- de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté dès que la préemption aura été exercée.

Pour suivre :

- une demande de visite a été adressée par LRAR du 05 oct. 2020 aux propriétaires indivisaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014 ;
- une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 05 oct. 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 ;
- une demande d'avis des Domaines a été déposée par voie électronique également le 05 oct. 2020, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme.

Par courriel RAR du 09 oct. 2020 reçu le même jour, le notaire des propriétaires indivis nous communiquait les pièces demandées.

La visite a été réalisée, en présence de l'évaluatrice des Domaines, le 19 oct. 2020.

Par arrêté n°2020-28-P du 03 nov. 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 236.000,00 € comprenant des frais d'agence d'un montant de 15.440,00 € TTC à la charge des vendeurs, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2020 - 64140 V 0664 du 30 oct. 2020.

Ledit arrêté a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception du 04 nov. 2020 tant :

- au notaire ayant notifié la DIA (Maître Benoit LAPORTE, notaire à BAYONNE - 64),
- aux propriétaires indivis ;
- à l'acquéreur évincé.

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 procèdera 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 n°2020-28-P d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 03 nov. 2020.

Ce portage, suite à la décision de la commune de BOUCAU, sera réalisé dans le cadre d'une Convention d'Action Foncière (CAF) qui reste à signer.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2020-28-P du 03 nov. 2020 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser 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 ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. FAUT** commente le rapport.

**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 décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2020-28-P du 03 nov. 2020 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser 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 ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## 8. Décision(s) de rétrocession

### 8.1. Commune de VILLEFRANQUE : « MIKELUBERRIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 11/01/2012 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un tènement bâti sis sur la Commune de VILLEFRANQUE, référencés au cadastre de Bayonne section AI n° 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 et 88 d'une contenance cadastrale totale de 12.754 m<sup>2</sup>.

La Commune de VILLEFRANQUE souhaitait sur ces parcelles réaliser un projet d'aménagement de centre-bourg en termes d'habitat et d'équipements publics de proximité. L'acquisition permettant à la commune de renforcer le tissu urbain existant.

Il était convenu que le portage serait réalisé sur une période de 4 ans avec remboursement par annuités, au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le capital restant dû. Puis sur sollicitation de la Commune de VILLEFRANQUE, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a autorisé (délibération n° 7 en date du 06/11/2015) une modification de la durée de portage sur 12 ans.

Cette acquisition, a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 11 juillet 2012 par devant Maître JURQUET (notaire à Espelette - 64), sur la base d'une évaluation réalisée par le service des domaines, soit la somme de 671.000,00 € (frais de notaire en sus).

Sur une partie du tènement susmentionné, la Commune de VILLEFRANQUE a pour projet la réalisation d'une résidence autonomie pour personnes âgées d'une capacité de 20 places.

Par délibération en date du 11 septembre 2018, la Commune de VILLEFRANQUE a confié la réalisation de ce projet à HSA.

Par courrier en date du 4 juillet 2018 la Commune de VILLEFRANQUE a sollicité de l'EPFL Pays Basque une rétrocession directe de l'emprise du projet susmentionné à HSA.

Par délibération n°12 en date du 09 novembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait la rétrocession des parcelles cadastrées section AI n° 87 et 88 directement à HSA.

La commune de Villefranque souhaitant mettre en œuvre son projet d'aménagement (maison de santé, crèche, parking...) sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession du tènement restant en portage.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
VILLEFRANQUE	Centre-Bourg	Pré	AI n° 81	2.427	328.748,00 €
		Bois et taillis	AI n° 82	3.435	
		Pré	AI n° 83	972	
		Pré	AI n° 84	1.560	
		Pré	AI n° 85	443	
		Bâti + 5 ans	AI n° 86	745	
TOTAL				9.582 m <sup>2</sup>	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 :



La propriété vendue étant constituée d'un bâti de + 5 ans (Parcelle AI n° 86), de TNAB (parcelles AI n° 81p, 82, 83) et de TAB (parcelles cadastrée AI n° 81p, 84, 85, 86), la vente sera exonérée pour la partie bâtie et en nature de TNAB et taxable sur la marge pour la partie TAB.

L'EPFL ne réalisant pas de marge sur la revente de son patrimoine la TVA sera égale à 0,00 €.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 328.748,00 € HT et hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières du remboursement des frais d'acquisition pour un montant de 4.223,25 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimations dûment établie par le service des Domaines

Il convient donc de :

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

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 8.2. Commune d'USTARITZ – Secteur HERAURITZ – Propriété 34 rue du Fronton

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 05/02/2016 le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un tènement bâti sis sur la Commune d'USTARITZ, référencés au cadastre section AC n° 93, 98, 121 et 281 d'une contenance cadastrale totale de 270 m<sup>2</sup>.

La commune d'USTARITZ souhaitait engager une action de revalorisation générale du quartier dit d'HERAURITZ, en redéfinissant les modalités de circulation, en adaptant les équipements existants aux nouveaux besoins, scolaires notamment et en s'appuyant sur une stratégie foncière développée parallèlement à la révision de son PLU.

Il était convenu que le portage serait réalisé sur une période de 4 ans avec remboursement par annuités, au taux de portage de 1% HT facturé annuellement sur le capital restant dû.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 09 juin 2016 par devant Maître Frédérick FEUILLETTE (notaire à ANGLET-64), au vu de l'évaluation n°2015 – 547 V 0085 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 372.000,00 € (Trois Cent Soixante Douze Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Le portage du bien étant arrivé à son terme, il convient aujourd'hui 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	Référence cadastrale	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
USTARITZ	34 Fronton de HERAURITZ	Sol	AC n° 93	60	372.000,00 €
	34 Fronton de HERAURITZ	Sol	AC n° 98	94	
	34 Fronton de HERAURITZ	Sol	AC n° 121	56	
	34 Fronton de HERAURITZ	Sol	AC n° 281	60	
TOTAL				270	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la propriété vendue étant constituée d'un bâti de + 5 ans, la vente sera exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 372.000,00 €, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières du remboursement des frais d'acquisition pour un montant de 5.471,16 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimations dûment établie par le service des Domaines

Il convient donc de :

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

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. 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.**

\* \* \* \*



## 9. Question(s) Diverse(s)

### 9.1. CEN Nouvelle Aquitaine : convention partenariale. AMI Département 64

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2014, l'EPFL Pays Basque identifie la question de la préservation du foncier environnemental comme une thématique d'intervention à part entière dans ses Programmes Pluriannuels d'Intervention (PPI) successifs.

Concrètement, l'EPFL Pays Basque souhaite mobiliser ses ressources, dans un souci de complémentarité des dispositifs et structures en charge de ces questions (SAFER, Département, Conservatoire du Littoral, Conservatoire d'espaces naturels...), pour permettre l'acquisition et la gestion sur le long terme des emprises foncières qu'il convient de valoriser et de préserver durablement.

De son côté le CEN Nouvelle-Aquitaine conduit de nombreuses actions relatives à la sécurisation foncière des espaces naturels par acquisition ou mise en place d'outils contractuels en faveur de leur préservation.

Pour atteindre ces objectifs et mener à bien sa mission, le CEN Nouvelle-Aquitaine, dont l'ambition a récemment été renforcée par l'adoption par la Région Nouvelle-Aquitaine de sa feuille de route « NEO TERRA », souhaite s'appuyer sur une meilleure connaissance des territoires ainsi que sur la consolidation des partenariats locaux.

En Pays Basque, l'action de préservation des espaces naturels menée par le CEN Nouvelle-Aquitaine s'inscrit dans un contexte général de forte concurrence spatiale, dans lequel l'action partenariale est essentielle. Au-delà des sites placés sous sa gestion, le CEN Nouvelle-Aquitaine a défini et cartographié des aires foncières ainsi qu'un ensemble de sites prioritaires d'acquisitions foncières.

Forts de ces constats et objectifs partagés, le CEN Nouvelle-Aquitaine et l'EPFL Pays Basque conviennent d'engager une démarche partenariale pour favoriser, à travers la complémentarité de leurs actions et notamment de leurs interventions foncières, la protection durable des espaces naturels et de la biodiversité du Pays Basque.

Cette convention s'articule autour des orientations suivantes :

- **Observation foncière, échange de données et d'analyses :** l'EPFL Pays Basque et le CEN Nouvelle-Aquitaine s'engagent à échanger les informations dont ils disposent (droit d'accès et d'utilisation des données géographiques propres aux deux structures) ;
- **Stratégie d'intervention foncière :** le CEN Nouvelle-Aquitaine a répertorié des espaces prioritaires à forts enjeux d'intervention foncière (320 hectares).

Afin d'optimiser le dispositif d'intervention foncière à mettre en place, il convient de définir le rôle de chacun des acteurs potentiellement concernés, tant par les acquisitions amiables que par les acquisitions par préemption (un groupe de travail entre ces différentes institutions sera institué et pourra être réuni tant que de besoin).

- **Modalités opérationnelles relatives à l'acquisition et à la gestion des espaces naturels :** elles peuvent être de différentes nature, et pourront notamment se faire en lien avec la SAFER Nouvelle Aquitaine, déjà partenaire des deux structures.



La mise en œuvre de ces actions se fait conformément aux axes et aux modalités d'intervention du PPI 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque (portage à 20ans, financement de pré-diagnostics environnementaux à 100% plafonné à 5000€ HT par étude, cofinancement de plans de référence (élaboration de plans de gestion) à hauteur de 25% (plafonné à 5000€ HT par étude).

- **Participation du CEN Nouvelle-Aquitaine aux instances de l'EPFL Pays Basque**
- **Une démarche expérimentale : la stratégie de conservation de l'Azuré des mouillères en Pays Basque**

L'aire foncière des Landes de Mouguerre, St Pierre d'Irube et de Villefranque répertoriée par le CEN Nouvelle Aquitaine permet d'envisager d'expérimenter rapidement une première démarche avec les collectivités concernées.

Il s'avère que le Département des Pyrénées-Atlantiques vient de lancer un appel à manifestation d'intérêt en faveur des espèces remarquables (les 64 fantastiques) répertoriées sur son territoire, et l'Azuré des mouillères, une des espèces ciblées par la stratégie du CEN sur ce territoire, en fait partie.

Un dossier de candidature commun, porté par le CEN Nouvelle-Aquitaine vient donc d'être déposé auprès du Département 64.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque d'autoriser M. Claude OLIVE, Président de la structure, à signer la présente convention de partenariat. Cette dernière prendra effet à sa date de signature et s'éteindra au 31 décembre 2023, date de fin du PPI 2019-2023.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser M. Claude OLIVE, Président de la structure, à signer la présente convention de partenariat.**

\* \* \* \*



## 9.2. Commune de BIRIATOU – Maison des Religieuses – Abandon de la rétrocession

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 12 décembre 2014, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de BIRIATOU d'un immeuble, cadastrés section AE n° 31, d'une surface totale de 232 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque en date du 10 février 2017 par devant Maître SOULETHOLY (notaire associé à Bayonne-64), au vu de l'évaluation n°2014 – 130 V 1146 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 171.600,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 23/02/2018.

La commune avait pour projet de créer dans cette bâtisse, située en plein cœur de bourg, un gîte d'étape dans le cadre du plan montagne 2019.

Par courrier en date de 24 mai 2019, la commune a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession du bien.

Par délibération n°21, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la rétrocession de l'immeuble et autorisait M. le Directeur à signer l'ensemble des actes y afférant.

Suite au changement de mandature, la nouvelle municipalité étudie un nouveau projet pour la future destination de certains bâtiments publics dont la maison dite des religieuses.

Par délibération en date du 12 octobre 2020, le Conseil Municipal de la commune sollicite l'abandon de la procédure de rétrocession et la poursuite du portage foncier.

Il convient donc de :

- De mettre un terme à la procédure de rétrocession ;
- De poursuivre le portage foncier de ce bien.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de mettre un terme à la procédure de rétrocession ;**
- **de poursuivre le portage foncier de ce bien.**

\* \* \* \*



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

**LA SEANCE EST LEVEE A 15h45.**

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

**VENDREDI 11 DECEMBRE 2020**

