

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2020

L'an deux mille vingt

Et le onze décembre à dix heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle des fêtes de la mairie d'Anglet, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MMES NADAUD, DUBARBIER-GOROSTIDI, CASCINO, BOUR, SAMANOS, DUTOYA et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, DELGUE, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, ALDANA-DOUAT, LABORDE, TELLIER, ETCHEMENDY.

Excusés votants : MMES AROSTEGUY, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE et MM. LACASSAGNE, ALZURI, SANSBERRO, ITHURRALDE, HIRIGOYEN.

Présents non votants : MM. DIRATCHETTE, SAINT-JEAN, PENACQ, BERARD, GAYON.

Excusés non votants : MME DURRUTY et MM. URRUTICOECHEA, IRIGOYEN, SAINTE-MARIE.

Assistaient également :

M. JAUREGUIBERRY – Adjoint à la mairie d'Hasparren,
M. HARGUINDEGUY – Adjoint à la mairie de Lahonce,
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,
M. MAILLEY – Chargé de mission à l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante à l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Alternant Chargé d'étude 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. ITHURRALDE a donné procuration à M. ETCHEMENDY,
Mme DERVILLE a donné procuration à Mme DUTOYA.

M. MAILHARIN a été désigné secrétaire de séance.

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

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

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. BUDGET 2020 : Décision modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2020 de l'établissement a été validé par la délibération n°4 du Conseil d'Administration du 29 mai 2020.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser en totalité l'ensemble des écritures de stock notamment les écritures relatives aux rétrocessions de 2019, 2020 et le transfert des dossiers 2019 et 2020 au Budget Annexe.

Nous devons majorer le Chapitre 65 pour l'admission en non-valeur sur une dette de loyers impayés.

Nous devons augmenter au Chapitre 67 le montant de la subvention pour équilibrer notre Budget Annexe au vu des opérations transférées.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

| FONCTIONNEMENT | | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chp. | Libellé | BS | DM N°1 | Total |
| DEPENSES | | | | |
| 023 | Virement à la section investissement | 6.995.703,92 € | - 6.547.660,00 € | 448.043,92 € |
| 011 | Charges à caractère général | 17.542.500,00 € | 0,00 € | 17.542.500,00 € |
| 012 | Charges de personnel et frais assimilés | 1.178.000,00 € | 0,00 € | 1.178.000,00 € |
| 042 | Opération d'ordre entre section | 7.328.000,00 € | 8.508.660,00 € | 15.836.660,00 € |
| 65 | Autres charges de gestion courante | 115.000,00 € | 40.000,00 € | 155.000,00 € |
| 66 | Charges financières | 127.891,00 € | 0,00 € | 127.891,00 € |
| 67 | Charges exceptionnelles | 2.620.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.881.510,00 € |
| 68 | Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | 170.000,00 € | 0,00 € | 170.000,00 € |
| 69 | Impôts sur les Bénéfices et assimilés | 5.000,00 € | 0,00 € | 5.000,00 € |
| TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT | | 36.082.094,92 € | 4.262.510,00 € | 40.344.604,92 € |
| RECETTES | | | | |
| 002 | Excédents antérieurs reportés fonctionnement | 4.575.034,92€ | 0,00 € | 4.575.034,92€ |
| 013 | Atténuations de charges | 20.000,00 € | 0,00 € | 20.000,00 € |



| | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 042 | Opérations d'ordre entre section | 16.240.000,00 € | 0,00 € | 16.240.000,00 € |
| 70 | Prestations de services | 8.920.000,00 € | 4.261.510,00 € | 13.181.510,00 € |
| 73 | Produits issus de la fiscalité | 6.243.560,00 € | 0,00 € | 6.243.560,00 € |
| 75 | Autres Produits de Gestion Courante | 7.000,00 € | 1.000,00 € | 8.000,00 € |
| 76 | Produits financiers | 50.000,00 € | 0,00 € | 50.000,00 € |
| 77 | Produits exceptionnels | 26.500,00 € | 0,00 € | 26.500,00 € |
| TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT | | 36.082.094,92 € | 4.262.510,00 € | 40.344.604,92 € |

| INVESTISSEMENT | | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chp. | Libellé | BS | DM N°1 | Total |
| DEPENSES | | | | |
| 001 | Solde d'exécution d'investissement reporté | 11.590.574,36 € | 0,00 € | 11.590.574,36 € |
| 040 | Opérations d'ordre entre section | 16.240.000,00 € | 0,00 € | 16.240.000,00 € |
| 041 | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 15.000.000,00 € | 0,00 € | 15.000.000,00 € |
| 16 | Emprunts et dettes assimilées | 14.988.534,92 € | 1.611.768,00 € | 16.600.302,92 € |
| 20 | Immobilisations incorporelles | 30.000,00 € | 0,00 € | 30.000,00 € |
| 21 | Immobilisations corporelles | 11.000,00 € | 0,00 € | 11.000,00 € |
| 27 | Autres Immobilisations financières | 5.000.000,00 € | 0,00 € | 5.000.000,00 € |
| TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT | | 62.860.109,28 € | 1.611.768,00 € | 64.471.877,28 € |
| RECETTES | | | | |
| 001 | Report excédents antérieurs | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 021 | Virement de la section de fonctionnement | 6.995.703,92 € | - 6.547.660,00 € | 448.043,92 € |
| 10 | Dotations fonds divers réserves | 11.590.574,36 € | 0,00 € | 11.590.574,36 € |
| 16 | Emprunts et dettes assimilées | 10.945.831,00 € | -2.000.000,00 € | 8.945.831,00 € |
| 27 | Autres Immobilisations financières | 11.000.000,00 € | 1.650.768,00 € | 12.650.768,00 € |
| 040 | Opérations d'ordre entre section | 7.328.000,00 € | 8.508.660,00 € | 15.836.660,00 € |
| 041 | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 15.000.000,00 € | 0,00 € | 15.000.000,00 € |
| TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT | | 62.860.109,28 € | 1.611.768,00 € | 64.471.877,28 € |



Le budget total est donc :

- porté à 104.816.482,20 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 40.344.604,92 €, et en section d'investissement à hauteur de 64.471.877,28 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 telle que présentée ci-dessus.**

* * * *

2.2. BUDGET ANNEXE 2020 : Décision modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Annexe 2020 pour le suivi et la gestion comptable de l'activité OFS – Bizitegia a été validé par la délibération n°2 du Conseil d'Administration du 13 décembre 2019.

Notre Budget actuel ne nous permettra pas de transférer les opérations de 2019 et 2020.

Nous devons augmenter le Chapitre 77 pour constater le montant supplémentaire de la subvention d'équilibre et nous devons également augmenter le chapitre 21 afin de pouvoir transférer les opérations sur ce budget.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

| FONCTIONNEMENT | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chp. | Libellé | BA | DM N°1 | Total |
| DEPENSES | | | | |
| 023 | Virement à la section investissement | 2.255.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.516.510,00 € |
| 011 | Charges à caractère général | 45.000,00 € | 0,00 € | 45.000,00 € |
| 012 | Charges de personnel et frais assimilés | 120.000,00 € | 0,00 € | 120.000,00 € |
| TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT | | 2.420.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.681.510,00 € |
| RECETTES | | | | |
| 002 | Excédents antérieurs reportés fonctionnement | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 77 | Produits exceptionnels | 2.420.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.681.510,00 € |
| TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT | | 2.420.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.681.510,00 € |

| INVESTISSEMENT | | | | |
|-----------------------|--|----------------|----------------|----------------|
| Chp. | Libellé | BA | DM N°1 | Total |
| DEPENSES | | | | |
| 001 | Solde d'exécution d'investissement reporté | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 20 | Immobilisations incorporelles | 5.000,00 € | 0,00 € | 5.000,00 € |
| 21 | Immobilisations corporelles | 2.000.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.261.510,00 € |
| 23 | Immobilisations en cours | 250.000,00 € | 0,00 € | 250.000,00 € |



| | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT | | 2.255.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.516.510,00 € |
| RECETTES | | | | |
| 001 | Report excédents antérieurs | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 021 | Virement de la section de fonctionnement | 2.255.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.516.510,00 € |
| TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT | | 2.255.000,00 € | 2.261.510,00 € | 4.516.510,00 € |

Le budget total est donc :

- porté à 9.198.020,00 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 4.681.510,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 4.516.510,00 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 telle que présentée ci-dessus.**

* * * *

2.3. BUDGET 2021 : Budget Primitif 2021

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2021.

Ce budget total de **69.586.495,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **27.477.620,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **42.108.875,00 €**.

Fonctionnement

➤ Dépenses

| | | |
|--------------|--|------------------------|
| Chap. 023 | Virement à la section d'investissement | 192.563,00 € |
| Chap. 011 | Charges à caractère général | 16.878.000,00 € |
| Chap. 012 | Charges de personnel et frais assimilés | 1.300.000,00 € |
| Chap. 042 | Opérations d'ordre entre section | 7.328.000,00 € |
| Chap. 65 | Autres charges de gestion courante | 160.000,00 € |
| Chap. 66 | Charges financières | 33.057,00 € |
| Chap. 67 | Charges exceptionnelles | 1.471.000,00 € |
| Chap. 68 | Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | 110.000,00 € |
| Chap. 69 | Impôts sur les Bénéfices et assimilés | 5.000,00 € |
| TOTAL | DEPENSES FONCTIONNEMENT | 27.477.620,00 € |

➤ Recettes

| | | |
|--------------|-------------------------------------|------------------------|
| Chap. 013 | Atténuations de charges | 39.000,00 € |
| Chap. 042 | Opérations d'ordre entre section | 15.610.000,00 € |
| Chap. 70 | Prestations de services | 5.470.000,00 € |
| Chap. 75 | Autres Produits de Gestion Courante | 6.282.120,00 € |
| Chap. 76 | Produits financiers | 50.000,00 € |
| Chap. 77 | Produits exceptionnels | 26.500,00 € |
| TOTAL | RECETTES FONCTIONNEMENT | 27.477.620,00 € |

Investissement

➤ Dépenses

| | | |
|-----------|--|-----------------|
| Chap. 040 | Opérations d'ordre entre section | 15.610.000,00 € |
| Chap. 041 | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 15.000.000,00 € |
| Chap. 16 | Emprunts et dettes assimilées | 7.457.875,00 € |
| Chap. 20 | Immobilisations incorporelles | 30.000,00 € |
| Chap. 21 | Immobilisations corporelles | 11.000,00 € |
| Chap. 275 | Autres immobilisations financières | 4.000.000,00 € |

TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT 42.108.875,00 €

➤ **Recettes**

| | | |
|-----------|--|-----------------|
| Chap. 021 | Virement de la section de fonctionnement | 192.563,00 € |
| Chap. 16 | Emprunt et dettes assimilées | 10.588.312,00 € |
| Chap. 27 | Autres immobilisations financières | 9.000.000,00 € |
| Chap. 040 | Opérations d'ordre entre section | 7.328.000,00 € |
| Chap. 041 | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 15.000.000,00 € |

TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT 42.108.875,00 €

M. PORTIER commente le rapport.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce projet de Budget Primitif 2021.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET PRIMITIF DE 2021 :

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

* * * *



2.4. BUDGET ANNEXE 2021 : OFS BIZITEGIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

- Vu la délibération de l'EPFL en date du 13 juillet 2018 relative à la demande d'agrément d'une activité d'Organisme Foncier Solidaire ;
- Vu l'arrêté Préfectoral en date du 18 Avril 2019 portant agrément de l'EPFL Pays Basque en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;
- Considérant la délibération n°36 du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 27 septembre 2019 créant un Budget Annexe pour permettre le suivi et la gestion comptable de l'activité OFS - Bizitegia ;

Il est convenu de procéder au vote du Budget annexe « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire » qui permettra d'assurer le suivi budgétaire et comptable de cette activité appliquant l'instruction comptable M44.

Monsieur le Président présente le projet de Budget Annexe pour l'exercice 2021.

Fonctionnement

➤ **Dépenses**

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| Chap. 023 | Virement à la section d'investissement | 1.205.000,00 € |
| Chap. 011 | Charges à caractère général | 45.000,00 € |
| Chap. 012 | Charges de personnel et frais assimilés | 120.000,00 € |
| TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT | | 1.370.000,00 € |

➤ **Recettes**

| | | |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chap. 77 | Produits exceptionnels | 1.370.000,00 € |
| TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT | | 1.370.000,00 € |

Investissement

➤ **Dépenses**

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------------------|
| Chap.20 | Immobilisations incorporelles | 5.000,00 € |
| Chap. 21 | Immobilisations corporelles | 300.000,00 € |
| Chap. 23 | Immobilisations en cours travaux | 900.000,00 € |
| TOTAL | DEPENSES D'INVESTISSEMENT | 1.205.000,00 € |



➤ **Recettes**

| | | |
|-----------|--|-----------------------|
| Chap. 021 | Virement de la section de fonctionnement | 1.205.000,00 € |
| TOTAL | RECETTES D'INVESTISSEMENT | 1.205.000,00 € |

M. PORTIER commente le rapport.

Monsieur le Président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce Budget Annexe 2021 pour « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire ».

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET ANNEXE 2021 – OFS BIZITEGIA :

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

* * * *



2.5. Admission en non-valeur d'une dette pour loyers impayés

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque, a acquis pour le compte de la communauté d'Agglomération Pays Basque, opération PEM Rive Droite, un immeuble sis 10 bis Quai de Lesseps à Bayonne (parcelle BI n° 242 pour une surface de 448 m²) composé d'un local commercial en rez-de-chaussée et de 4 appartements en étage.

Dans le cadre de la gestion locative dudit immeuble, les locataires de l'appartement du 2ème droite, [REDACTED], nous restent à ce jour redevable de la somme de 22.057,00 € au titre de leurs loyers, et ce malgré la dizaine de procédures engagées par notre Trésorier Payeur, en charge des recouvrements des impayés, comme notamment :

- Recouvrement amiable,
- Opposition sur compte bancaire de [REDACTED],
- Saisie vente de véhicule,
- Saisie vente dans l'appartement.

A chaque déplacement d'huissier les locataires versent 2 à 3 mois de loyer afin d'arrêter la poursuite.

En accord avec le Comptable Public, l'EPFL Pays Basque a sollicité le cabinet d'huissier BRUN-PONT-TEIXEIRA afin de signifier directement aux locataires un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail.

Cette dernière ayant pour but de ne pas avoir à reloger lesdits locataires dans le cadre du projet du PEM Rive Droite porté par la communauté d'Agglomération Pays Basque, en engageant une procédure d'expulsion.

La libération des lieux par [REDACTED] a eu lieu début d'année 2014.

Malgré le commandement de payer infructueux, les démarches administratives et judiciaires engagées, tant par le Comptable Public que par l'huissier de justice en charge du dossier, nous sommes contraints de constater que l'insolvabilité permanente de [REDACTED] ne permet pas de recouvrer l'ensemble de leur dette.

Au regard de la situation et avec l'accord du Comptable Public, il convient de statuer sur la suite à donner à cette créance.

Aujourd'hui, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration l'admission en non-valeur de cette créance.

M. PORTIER commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, après en avoir délibéré :

- **ACCEPTE à l'unanimité l'admission en non-valeur de la créance de 22 057,00 euros au nom de [REDACTED],**



- **DEMANDE d'émettre un mandat au compte 6541, section d'exploitation dépenses, pour la somme de 22 057,00 euros.**

* * * *

2.6. Etat des propriétés - Suivi des portages

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle l'article 4.1.2 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque dans le cadre du PPI 2019-2023 qui précise :

« Chaque année, le Conseil d'Administration :

- Fixe l'état des propriétés ;
- Fixe les portages arrivant au terme de leur durée conventionnée ».

A ce jour, l'EPFL Pays Basque porte pour le compte de ses membres, 309 biens dans le cadre de 217 conventions (CAF et Convention de portage), représentant un montant d'acquisition (capital stocké) de 79.375.350,38 € décomposé comme suit :

- Valeurs Vénales des biens : 77.669.105,66 €
- Frais d'acquisition (Notaires) : 1.210.896,53 €
- Frais annexes (Travaux non amortis, mobilier, diagnostics ...) : 79.020,59 €
- Frais préalables (géomètre, agence immobilière, avocat...) : 416.327,60 €

Au cours de l'exercice 2020, l'EPFL Pays Basque a rétrocédé 8 biens en totalité ou partiellement (actes signés) :

- 6 biens en totalité :
 - CAPB - BIRIATOU – Secteur BAKEA – Hôtel BAKEA ;
 - BIDARRAY – Secteur du Pont d'Enfer – Hôtel du Pont d'Enfer ;
 - CAPB - IROULEGUY – Bâtiment LAGUN ;
 - HSA - BAYONNE – Secteur Maubec/Citadelle – Immeuble 41 rue Maubec ;
 - ARHANSUS – Maison SOLAQUIA ;
 - SAINT-MICHEL – Secteur Centre Bourg – Parcelles cadastrées section B n° 37, 49 à 51, 293 et 294 ;

- 2 biens partiellement :
 - ██████████ - SAMES – Secteur du Bourg – Parcelles cadastrées section E n° 929 et 931 ;
 - ██████████ – BANCA – Maison Bihotzgorinea – Parcelle C n° 724

14 rétrocessions sont en attente de signature :

- OSTABAT-ASME – Secteur Village – Moustirats ;
- BIDART – Av. de la Grande Plage – parcelles cadastrées section AP n°511, 514, 559 et 560 ;
- CAPB - BAYONNE –Secteur Quai ST Bernard - LARRE ;
- CAPB - BAYONNE – RGA – 56/56 Allées Marines ;
- MOUGUERRE – Secteur Hiribarnea – Maison Ausqui Choury ;
- MOUGUERRE – Secteur Oyhenartia – Bonnet 2013 ;
- BAYONNE – Centre Ancien – Immeuble 1 bis rue des Lisses ;
- LA BASTIDE CLAIRENCE - Secteur Centre – Chalet Désirée ;
- CAPB – BIDART – IZARBEL 2 Nord – Parcelles cadastrées section BI n°1,2,3 et BD n°9.
- USTARITZ – Secteur Herauritz – Maison 34 Fronton Herauritz ;
- CAPB – ANGLET – Secteur LAZARET/REDON – Bâtiment Etchepettan ;
- CAPB – BRISCOUS – Secteur MENDIKOBORDA – Parcelles cadastrées section ZW n° 199 et 200 ;



- CAPB – BIARRITZ – Secteur Barroilhet – parcelle cadastrée section C n°86 ;
- VILLEFRANQUE – Secteur Samacoïts – Propriété Samacoïts.

Désormais, l'état des conventions est fixé comme établi dans le tableau joint en annexe.

Il précise que :

- 6 conventions (secteurs) arrivent au terme de leur durée de portage en 2021 :
 - BAYONNE – 25 rue des Tonneliers (Convention de Portage) ;
 - BAYONNE – Locaux commerciaux – Bourgneuf (Convention Thématique) ;
 - MAULEON-LICHARRE – secteur Centre-Ville (Convention de Portage) ;
 - SAINT-ETIENNE-DE-BAÏGORRI – secteur Borciette (Convention de Portage) ;
 - SAINT-JEAN-DE-LUZ – Trialdi (Convention de Portage) ;
 - USTARITZ – secteur Etxeberria (Convention de Portage).

M. MAILLEY commente le rapport.

Après lecture du tableau, le Président propose aux membres du Conseil d'arrêter l'état des propriétés. (*cf. annexe*)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'arrêter l'état des propriétés de l'EPFL Pays Basque tel que présenté en annexe.**

* * * *



2.7. Arrêté sur l'exonération des loyers et redevances du 1^{er} novembre 2020 au 15 janvier 2021

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Considérant que la crise sanitaire sans précédent que traverse notre pays qui a amené le gouvernement à prononcer des mesures de reconfinement ainsi que la fermeture depuis le 31 octobre 2020 des lieux recevant du public non-essentiels à la vie quotidienne, à l'exception des magasins alimentaires, pharmacies, banques, bureau de tabac ou encore stations-essence ;

Considérant les situations diverses subies par les artisans et commerçants occupants professionnels des biens loués par l'EPFL Pays Basque ;

Considérant la reprise d'activité pour certains commerçants à partir du 28 Novembre 2020,

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

Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque, en accord avec le Président de l'EPFL Pays Basque a pris un nouvel arrêté, le 09/12/2020 validé au contrôle de légalité le jour même, actant que pour les causes susmentionnées, les loyers et redevances dues par les artisans et commerçants occupant pour leur activité professionnelle des biens appartenant à l'EPFL Pays Basque sont supprimés pour la période du 01^{er} novembre 2020 au 15 janvier 2021.

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

Les recettes correspondantes non perçues, seront affectées au débit du budget de l'EPFL Pays Basque.

Montant total des recettes non perçues : 15 367,26 €.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cet arrêté ;
- autoriser nos services à affecter ses recettes non perçues au débit du budget de l'EPFL Pays Basque.

M. PORTIER commente le rapport.

M. OLIVE complète la présentation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cet arrêté ;**
- **d'autoriser nos services à affecter ses recettes non perçues au débit du budget de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *



3. Validation des relations conventionnelles

3.1. REGION NOUVELLE AQUITAINE – Opération « SDA du port de BAYONNE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- par délibération du Conseil d'Administration en date du 05 juillet 2019, l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la Région NOUVELLE AQUITAINE visant à assurer une mission de veille foncière dans la partie Pays Basque du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement du Port de BAYONNE.
- à l'initiative d'un propriétaire de terrains et immeubles compris dans le périmètre de veille foncière, des négociations ont été menées et ont abouties à un accord amiable.
- par délibération du Conseil d'Administration en date du 01 octobre 2020, l'EPFL Pays Basque a validé la décision d'acquisition autorisant M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

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 « Schéma directeur d'Aménagement du Port de Bayonne », il est convenu que :

- les biens acquis pour le compte de la REGION NOUVELLE AQUITAINE à l'intérieur du secteur d'intervention dit « PIECE NOYEE N°1 » seront portés à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée (*10 ans par annuités constantes*),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- l'EPFL Pays Basque conservera les locaux et cherchera à assurer leur occupation en les proposant à des entreprises ayant des besoins temporaires,
- l'EPFL Pays Basque rétrocédera un terrain nu après avoir mis en œuvre l'ensemble des procédures nécessaires (*libération des locaux, études préalables, travaux de démolition*),
- un comité de pilotage sera constitué à l'initiative de la Région Nouvelle Aquitaine. Ce COPIL assurera le suivi de la convention d'action foncière.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

M. MOCORREA commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider la modalité de portage de 10 ans par annuités constantes à l'échelle du secteur d'intervention « PIECE NOYEE N°1 »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « Schéma Directeur d'Aménagement du Port de Bayonne » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



3.2. Commune de LAHONCE – Opération « OYHANTO »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pris en date du 06/07/2020, le droit de préemption urbain a été délégué à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque dans le secteur d'intervention « MAISON OYHANTO » pour la DIA reçue en mairie le 06 juillet 2020 portant sur le bien cadastré AH n°107,
- par arrêté n°2020-13-P du 18/09/2020 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 18/09/2020, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné,
- suite à la procédure de préemption et par acte notarié daté du 30 novembre 2020, l'EPFL Pays Basque a acquis pour le compte de la commune l'intégralité du bien cadastré AH n°107.

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

- est porté à l'échelle du secteur d'intervention durant la durée conventionnée (*8 ans par annuités avec différé de 4 ans*),
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider la modalité de portage de 8 ans par annuités avec un différé de 4 ans,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « MAISON OYHANTO » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **47 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 €**

| Thématique PPI 2019-2023 | Montant engagé | |
|---|------------------------|-----|
| HABITAT ET MIXITE SOCIALE | 13 787 121,00 € | 53% |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | 9 942 500,00 € | 39% |
| STOCKS FONCIERS DE LONG TERME | | 0% |
| EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES | 1 556 000,00 € | 6% |
| PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL | 519 406,00 € | 2% |
| Total général | 25 805 027,00 € | |

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.**

* * * *



5. Sollicitation(s) d'intervention

5.1. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE – Opération « ARGONGUE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de DOMEZAIN-BERRAUTE, à l'instar des communes du secteur de Saint-Palais, est confrontée au développement récent d'une forte demande de logements à laquelle elle souhaite répondre par une offre maîtrisée, notamment de lots à bâtir.

Dans cette perspective, la commune a été approchée par les propriétaires d'un ensemble foncier, jouxtant le centre bourg, et constitué d'un terrain de 14 685 m² et d'une maison d'habitation. Cet ensemble se situe dans la partie constructible de la carte communale de DOMEZAIN-BERRAUTE.

Les propriétaires ont sollicité la commune en lui proposant d'acquérir cet ensemble.

Souhaitant saisir cette opportunité qui lui permettrait de travailler à la conception d'un projet d'aménagement et à la constitution d'une offre de lots à bâtir, 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 C C |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|
| ARGONGUE | <i>ARGONGUE</i> | <i>Parcelles C290 C291 C292</i> | Négociations foncières | constructible |

Conformément aux conditions 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 « ARGONGUE », il est convenu que :

- L'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur d'intervention,
- les biens acquis pour le compte de la commune seront portés à l'échelle du secteur d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 8 ans par annuités pour le secteur « ARGONGUE »
- 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 ou au maître d'ouvrage de l'opération.

M. FIEUX commente le rapport.

M. URRUTIAGUER présente le projet de sa commune.



M. PORTIER ajoute que l'EPFL n'a pas encore réalisé d'intervention dans ce PPI pour faire du stock foncier. Il rappelle que c'est l'une de nos fonctions principales que d'anticiper des réserves foncières pour le compte des collectivités.

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 DOMEZAIN-BERRAUTE,**
- **D'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **De demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **De valider la modalité de portage de 8 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « ARGONGUE »,**
- **D'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ARGONGUE » actant les modalités partenariales avec la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.2. Commune d'HASPARREN – Opération « 44 RUE JEAN LISSAR »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'HASPARREN a engagé une réflexion transversale de redynamisation de son centre bourg intégrant un important volet « espace public », un volet « commerce » et un volet « logement ». Suite aux premiers résultats issus du référentiel foncier produit par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune, l'unité foncière située au 44 Rue Jean Lissar a été identifiée comme un potentiel d'intervention. Constituée d'un immeuble vacant et d'un terrain à bâtir en centre bourg, la commune a ciblé cette emprise dans le but de mener un projet d'ensemble permettant d'appréhender le fonctionnement et la programmation de façon globale. Au regard des premières réflexions menées, il s'agira d'entreprendre à court terme un projet de réhabilitation à vocation résidentielle et de relancer une activité commerciale sur la partie bâtie. Le terrain à bâtir sera quant à lui conservé en réserve foncière le temps de définir un projet.

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 |
|--------------------|-------------------------------------|--|------------------------|------------|
| 44 RUE JEAN LISSAR | « 44 RUE JEAN LISSAR - BATI » | <i>parcelles AD n°141, 142 et 143p</i> | Négociations foncières | UAh |
| | « 44 RUE JEAN LISSAR – FONCIER NU » | <i>parcelles AD n° 143p et 147p</i> | Négociations foncières | UBh |

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 « 44 RUE JEAN LISSAR », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations conformément aux orientations définies dans la convention d'action foncière,
- les biens acquis pour le compte de la commune d'HASPARREN sont portés à l'échelle des secteurs d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 8 ans par annuités avec différé de 4 ans pour le secteur « 44 RUE JEAN LISSAR - BATI » et 12 ans par annuités pour le secteur « 44 RUE JEAN LISSAR - FONCIER NU »,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, selon la nature du(des) projet(s) porté(s), les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront :
 - rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération,



- affectés à un montage de type « bail emphytéotique » (*portage longue durée puis rétrocession à la commune*)
- intégrés à l'activité Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL « Bizitegia ».

M. MOCORREA commente le rapport.

M. JAUREGUIBERRY, adjoint à la commune d'Hasparren, précise que c'est une opportunité importante pour la commune car le bien est situé en plein cœur de ville à une centaine de mètre de la mairie et de l'Eglise. A court terme, l'objectif serait de réaliser un bail à réhabilitation avec 10 à 12 logements et de rouvrir le local commercial.

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'HASPARREN,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider les modalités de portage de 8 ans par annuités avec un différé de 4 ans à l'échelle du secteur d'intervention « 44 RUE JEAN LISSAR - BATI » et de 12 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « 44 RUE JEAN LISSAR - FONCIER NU »**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « 44 RUE JEAN LISSAR » actant les modalités partenariales avec la commune d'HASPARREN et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.3. Commune de LAHONCE – Opération « ARTECH/IRIGOIN/SABALET »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Pour rappel,

- l'EPFL Pays Basque avait déjà été mobilisé pour négocier et acquérir l'un de ces trois fonciers : délibération du Conseil d'Administration en date du 26/04/2019 – secteur « Artech »,
- Par courrier daté du 10/02/2020, M. le Maire de LAHONCE sollicitait l'EPFL pour engager le processus permettant de remplacer la Convention d'Action Foncière « ARTECH » afin d'étendre le rayon d'action de l'EPFL Pays Basque à l'ensemble du périmètre faisant l'objet de la présente sollicitation d'intervention,
- par délibération du 06/03/2020, l'EPFL Pays Basque délibérait favorablement pour assurer une mission de veille foncière le temps de définir de nouvelles modalités conventionnelles.

Dans l'objectif de constituer des réserves foncières et construire progressivement la maîtrise publique des secteurs « ARTECH », « IRIGOIN » et « SABALET » et se donner le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation habitat, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers identifiés en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier.

| SECTEUR D'INTERVENTION | EMPRISE | ACTION FONCIERE | ZONES PLU |
|------------------------|--|------------------------|--------------|
| ARTECH | <i>AM n°1 p., 348 p., 124p., AM n°293, 294, 12, 13, 14 AL n°24p. et, 25.</i> | Négociations foncières | 1 AU, UB ; N |
| IRIGOIN | <i>AL n°120</i> | Négociations foncières | 1AU |



| | | | |
|---------|---------|------------------------|----------|
| SABALET | AL n°38 | Négociations foncières | 1AU ; UB |
|---------|---------|------------------------|----------|

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque et la commune de LAHONCE ont signé le 21 mai 2019 la Convention d'Action Foncière « ARTECH » comportant un seul secteur d'intervention foncière. Pour faciliter la cohérence et la lisibilité des interventions de l'EPFL Pays Basque, il est proposé d'annuler l'ancienne convention dite « ARTCEH » et de la remplacer par la Convention d'Action Foncière « ARTECH/IRIGOIN/SABALET » intégrant les trois secteurs d'intervention définis dans le tableau ci-dessus.

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 « ARTECH/IRIGOIN/SABALET », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations conformément aux orientations définies dans la convention d'action foncière,
- les biens acquis pour le compte de la commune de LAHONCE sont portés à l'échelle des secteurs d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 20 ans pour le secteur « ARTECH », 20 ans pour le secteur « IRIGOIN » et 20 ans pour le secteur « SABALET ».
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

M. DURGUE commente le rapport.

M. HARGUINDEGUY, adjoint à la commune de Lahonce, ajoute quelques précisions sur le projet.

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 LAHONCE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **d'annuler la convention d'action foncière « ARTECH » et de la remplacer par la convention d'action foncière « ARTECH/IRIGOIN/SABALET » intégrant un périmètre global d'intervention plus large,**



- **de valider les modalités de portage de 20 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « ARTECH », de 20 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « IRIGOIN » et de 20 ans par annuités à l'échelle du secteur d'intervention « SABALET »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ARTECH/IRIGOIN/SABALET » actant les modalités partenariales avec la commune de LAHONCE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



6. Etat des procédures

6.1. Intervention par expropriation

6.1.1. *Commune de BAYONNE PNRQAD îlot 45 : enquête parcellaire n° 2*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°5 du 31 janv. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de l'arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019 :
 - o déclarant d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'îlot 45 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE ;
 - o déclarant cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire, c'est-à-dire les immeubles cadastrés section BZ n°9, 19 et 21 et les portions d'immeubles cadastrées :
 - section BZ n°19 – lots 1 et 2 ;
 - section BZ n°19 – lots 5, 6, 11 et 16 ;
 - section BZ n°19 – lot 7 ;
 - section BZ n°19 – lots 8 et 12 ;
 - section BZ n°21 – lots 2 et 3 ;
- autorisait Mr le Directeur à :
 - o procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
 - o notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
 - o en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donnait mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

La durée de validité de l'arrêté préfectoral, en ce qu'il déclare d'utilité publique les acquisitions, est de 5 années. Par contre, la cessibilité des biens, prononcée par le même arrêté préfectoral, n'a en revanche qu'une validité de 6 mois.

La crise sanitaire liée au COVID-19 ayant eu, entre autres, pour effet de suspendre les phases préalables aux négociations amiables (visite des biens, évaluations des biens) et les négociations amiables avec les propriétaires n'ayant pu être menées dans des conditions satisfaisantes, il a été décidé, en accord avec la Ville de BAYONNE :

- de ne pas solliciter l'ordonnance d'expropriation dans les délais fixés par le Code de l'Expropriation ;
- d'ouvrir une nouvelle séquence de négociation amiable ;
- de demander une nouvelle enquête parcellaire pour les biens qui n'auraient pas été acquis ou fait l'objet d'un accord amiable d'ici la fin de l'année 2020.

Parmi les biens déclarés cessibles par l'arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019 :



- les lots 1 et 2 de l'immeuble en copropriété cadastré BZ n°19 ont fait l'objet d'une promesse de vente à l'EPFL Pays Basque, signée le 27 avr. 2020 (enregistrée le 30 avr. 2020 – Réf. 2020 A 1052) ;
- les lots 5, 6, 11 et 16 de l'immeuble en copropriété cadastré BZ n°19 ont été vendus à l'EPFL Pays Basque, par acte signé le 27 oct. 2020 (*en cours de publication*) ;
- le lot 7 de l'immeuble en copropriété cadastré BZ n°19 a été vendu à l'EPFL Pays Basque, par acte signé le 05 août 2020 (*en cours de publication*) ;
- les lots 2 et 3 de l'immeuble en copropriété cadastré BZ n°21 ont été vendus à l'EPFL Pays Basque, par acte signé le 23 juin 2020 (*en cours de publication*).

Restent donc à acquérir les immeubles cadastrés section BZ n°9 et 19 et les portions de l'immeuble cadastrée section BZ n°19 – lots 8 et 12.

Des offres ont été notifiées aux propriétaires de ces biens courant novembre 2020 et le délai de réponse est toujours en cours.

Parallèlement à cette phase amiable et pour ne pas retarder davantage le calendrier des acquisitions, il vous proposé de procéder à une seconde enquête parcellaire, sur les biens restant à acquérir, permettant d'envisager si nécessaire, une acquisition par voie d'expropriation.

Les données sur les propriétaires n'ayant pas changé depuis l'enquête parcellaire de l'an dernier, l'enquête sera réalisée sans publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation.

Il convient désormais :

- de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire avec dispense de publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation ;
 - o à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;
 - o à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- 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.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - o **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire avec dispense de publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation ;**



- à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;
 - à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- 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 BIARRITZ secteur LLS : 9 rue Loustau – APPEL du jugement du T.Adm de PAU*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 01 oct. 2020 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, nous vous informions que :

- concernant la requête n°1800320 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption, après les nombreux échanges de mémoires et pièces, l'audience s'était tenue au Tribunal Administratif de PAU le jeudi 02 juil. 2020. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS – LYON 69) nous y représentait ;
- le rapporteur public proposait l'annulation de la décision de préemption et mise à la charge de l'EPFL Pays Basque du paiement aux requérants d'une somme de 1.200,00 € sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;
- au vu des propositions du rapporteur public, Me LOUIS transmettait au Tribunal, le 03 juil. 2020, une note en délibéré ;
- par jugement du 16 juil. 2020 et a contrario des propositions du rapporteur public, le Tribunal Administratif de PAU décidait que :
 - art. 1 : la requête de [REDACTED] et [REDACTED] est rejetée ;
 - art. 2 : [REDACTED] et [REDACTED] verseront à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.200,00 € (Mille Deux Cents Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Sur la base de ces informations, le Conseil d'Administration, par délibération n°12, avait donc :

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

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, la requête en appel enregistrée sous le n°20BX03257 au greffe de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de BORDEAUX le 28/09/2020 :

« [REDACTED] et [REDACTED] demandent à la Cour : 1°) d'annuler le jugement n°1800320 du 16 juillet 2020 par lequel le Tribunal Administratif de PAU a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 12 janvier 2018 par lequel le directeur de l'établissement public foncier local Pays Basque a exercé son droit de préemption sur un immeuble situé à Biarritz ; 2°) d'annuler la décision litigieuse avec les conséquences de droit ; 3°) de mettre à la charge de l'établissement public foncier local Pays-Basque la somme de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ».

Le Président propose de :

- prendre acte de la requête en appel enregistrée par le Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 28/09/2020 et enregistrée sous le n°20BX0327 ;



- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS, avocate (cabinet ADAMAS) pour nous représenter à la procédure, comme elle l'a déjà fait en première instance ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

M. FAUT commente le rapport.

Mme CASCINO complète la présentation.

M. PORTIER précise que la solution qui semble la plus sûre à ce jour serait de procéder à la rétrocession du bien. Un opérateur a été identifié pour mener à bien l'opération de réhabilitation.

La question qui se pose aujourd'hui et qui reste à trancher avec la ville de Biarritz est de savoir si on procède à la revente directement à la ville et la ville revendra à l'opérateur, ou si l'on vend directement à l'opérateur, en collaboration avec la ville de Biarritz. Ce sont des éléments que nous devons étudier et nous vous présenterons très prochainement la proposition de rétrocéder ce bien lors de nos prochains Conseils d'Administration.

M. FAUT rappelle que la nature du litige porte sur un point principal qui est la procédure de préemption et les délais.

M. INCHAUSPE comprend qu'un opérateur peut intervenir même s'il estime que dans son modèle il y a un déficit, mais s'il ne le conçoit pas, il demande si c'est à la commune de combler ce déficit.

M. OLIVE confirme.

S'en suit un débat sur le logement social.

M. PORTIER explique le dispositif du bail à réhabilitation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête en appel enregistrée par le Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 28/09/2020 et enregistrée sous le n°20BX0327 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS, avocate (cabinet ADAMAS) pour nous représenter à la procédure, comme elle l'a déjà fait en première instance ;**
- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.**

* * * *



6.2.2. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ secteur Fargeot : AZ 78, 79 et 80 - FJP Appel du jugement

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 nov. 2020 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, nous vous informons que :

- suite à l'exercice du droit de préemption urbain délégué sur DIA reçue en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ, Mr le Directeur avait, à la demande du vendeur, 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 vendeur demandait dans son mémoire en réponse que le prix de sa propriété soit fixé à 1.100.000,00 € ;
- le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix de la propriété soit fixé à 680.000,00 € ;
- par décision n°2020/27 du 16 oct. 2020, Mme le Juge de l'expropriation :
 - o avait fixé judiciairement le prix de la propriété à 820.334,40 € ;
 - o avait 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 ;
 - o avait dit que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépenses de l'instance ;
- la décision du Juge avait été signifiée par voie d'huissier :
 - o au propriétaire le 29 oct. 2020 ;
 - o à son avocat le 30 oct. 2020 ;
 - o au Commissaire du Gouvernement le 30 oct. 2020.

Sur la base de ces informations, le Conseil d'Administration, par délibération n°17, avait donc :

- pris acte du jugement n°2020/27 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 16 oct. 2020 ;
- décidé d'acquiescer au dit jugement sous réserve que le propriétaire acquiesce lui-même à ce jugement ;
- donné 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 à son tour si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demandé à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, la déclaration d'appel n°20/01957 par lettre recommandée adressée au greffe de la Cour d'Appel de PAU et portant la date d'expédition du 17 nov. 2020 et reçue le 18 nov. 2020.

Me Dominique WATTINE (avocat) pour le compte du propriétaire déclare former appel à l'encontre d'une décision rendue par le Juge de l'Expropriation de PAU le 16 oct. 2020 dans l'affaire engagée contre l'EPFL Pays Basque.

Cette déclaration d'appel a été communiquée à la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ pour laquelle nous intervenons. Par courriel du 26 nov. 2020 et à la vue de l'appel susmentionné, la commune nous fait savoir qu'elle souhaite également que nous fassions appel du jugement du 16 oct. 2020.

Le Président propose de :

- prendre acte de l'appel interjeté par devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°20/01957 ;
- autoriser Mr le Directeur à faire appel du jugement du 16 oct. 2020 ;



- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'appel interjeté par devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°20/01957 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à faire appel du jugement du 16 oct. 2020 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 23 oct. 2020 reçue en mairie de ANGLET le 27 oct. 2020, Me Pierre LAFONT, Notaire à BAYONNE, informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre un bien bâti sur terrain propre, élevé d'un étage sur RDC, d'une surface utile déclarée de 800m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, grevé de servitude, à usage commercial et situé à ANGLET, Chemin de Jorlis et figurant au cadastre sous le numéro 348 de la section AY pour une contenance cadastrale totale de 1.337 m².

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1.377.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 78.000,00 € TTC à la charge de la venderesse.

Par décision en date du 03 décembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus. Cette décision de délégation nous a été remise en main propre, contre récépissé, le 04 décembre 2020.

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

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat, diagnostics techniques...*) a été adressée par LRAR à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la date la plus tardive :

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Président de la CAPB ;
 - o après réception et à la vue de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ces biens pour le compte de la CAPB ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°064024 20 B0519 déposée par Me Pierre LAFONT en mairie de ANGLET ;
- 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 03 décembre 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 04 décembre 2020 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;



- toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064024 20 B0519 déposée par Me Pierre LAFONT en mairie de ANGLET ;**
- **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 03 décembre 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 04 décembre 2020 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 23 oct. 2020 reçue en mairie de ANGLET le 27 oct. 2020, Me Pierre LAFONT, Notaire à BAYONNE, informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre la moitié indivise d'un terrain non bâti, à usage de chemin d'accès, grevé de servitude et situé à ANGLET, lieudit Hausquette Sud Est et figurant au cadastre sous le numéro 290 de la section AY pour une contenance cadastrale totale de 259 m².

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1.000,00 €.

Par décision en date du 03 décembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus. Cette décision de délégation nous a été remise en main propre, contre récépissé, le 04 décembre 2020.

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

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat, servitude...*) a été adressée par LRAR à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la date la plus tardive :

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Président de la CAPB ;
 - o après réception et à la vue de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ces biens pour le compte de la CAPB ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°064024 20 B0520 déposée par Me Pierre LAFONT en mairie de ANGLET ;
- 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 03 décembre 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 04 décembre 2020 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.



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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064024 20 B0520 déposée par Me Pierre LAFONT en mairie de ANGLET ;**
- **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 03 décembre 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 04 décembre 2020 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 29 oct. 2020 reçue en mairie de ANGLET le 02 nov. 2020, Me Claire PAYA, Notaire à ANGLET, informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre un bien :

- constituant le lot n°3 (et les 296/1000 des parties communes) dans un immeuble en copropriété bâti sur terrain propre,
- d'une surface utile déclarée de 223m²,
- occupé par la propriétaire,
- à usage professionnel,
- situé à ANGLET, 20 rue du Pont de l'Aveugle et figurant au cadastre sous le numéro 239 de la section AX pour une contenance cadastrale totale de 1.244 m².

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 450.000,00 € auquel s'ajoutent deux commissions d'agence d'un montant total de 27.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Par décision en date du 03 décembre 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus. Cette décision de délégation nous a été remise en main propre, contre récépissé, le 04 décembre 2020.

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

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat, servitude...*) a été adressée par LRAR à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la date la plus tardive :

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Président de la CAPB ;
 - o après réception et à la vue de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ces biens pour le compte de la CAPB ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°064024 20 B0531 déposée par Me Claire PAYA en mairie de ANGLET ;
- 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 03 décembre 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 04 décembre 2020 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :



- son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
- toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
- toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.

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

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064024 20 B0531 déposée par Me Claire PAYA en mairie de ANGLET ;**
- **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 03 décembre 2020, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 04 décembre 2020 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 02 novembre 2020 reçue en mairie de BIDART le 06 novembre 2020, Me VUITON Notaire à BOURG EN BRESSE informait la collectivité de l'intention de son client de céder le bien lui appartenant et situé à BIDART (64210) CR Desieneako Bidea, figurant au cadastre sous le numéro 305 de la section AN pour une contenance cadastrale totale de 1.504 m².

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

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 700.000,00 €.

Cette parcelle est située dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé dite GARE – UHABIA créée suivant délibération de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour en date du 15 juin 2016 aux motifs suivants :

- extension de la commune sous la forme d'une opération publique d'aménagement,
- concevoir un plan d'aménagement cohérent,
- accueillir dans le périmètre considéré de l'habitat, des équipements collectifs et des services en continuité de la zone urbanisée.

Initialement il existait une ZAD créée le 17 octobre 2008, dont l'emprise était située de part et d'autre de la voie ferrée.

La partie située au Sud et classée en zone 2AU n'a pas été incluse dans la nouvelle ZAD, laquelle se concentre désormais sur la partie située en zone 1AU4 du PLU, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme.

Ce périmètre de 5,43 hectares s'inscrit dans la vallée de l'Uhabia, à l'angle de la RD 810 et de la RD 355, axes structurants de la commune de BIDART.

Nous rappelons que la ZAD est une procédure qui permet aux collectivités locales, par l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où est prévue à terme une opération d'aménagement.

Cette ZAD est conforme :

- Aux objectifs fixés par la Loi, notamment ceux définis à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme,
- Au SCOT de l'agglomération de Bayonne et Sud Landes, notamment celles traitées au chapitre A2, consistant à inscrire le développement dans les centralités et tissus urbains les mieux équipés et les mieux desservis (avis favorable rendu par courrier du Syndicat du SCOT le 24 mai 2016).
- Au projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme de la commune de BIDART, sur la base des principes suivants: formes urbaines économisant le foncier, diversification de l'offre de logements, favoriser les opérations futures d'aménagement à proximité du centre, réaliser des opérations publiques sur des terrains vierges à proximité du centre.

A l'issue de sa délibération du en date du 15 juin 2016, la communauté d'Agglomération Côte Basque Adour, dorénavant fusionnée au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'EPFL Pays Basque a été désigné en tant que titulaire du droit de préemption.

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

Une demande de visite de ce bien sera adressée au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) sera adressée au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune de BIDART ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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

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

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 125 20 B 0123 déposée par Me VUITON en mairie de BIDART ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - 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.

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

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 de la DIA n°064 125 20 B 0123 déposée par Me VUITON en mairie de BIDART ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il s'agit d'une intervention par préemption s'inscrivant dans le cadre du projet de recomposition urbaine de l'îlot MATRAS. Il vise dans ce secteur impacté par le tracé futur du TRAM'BUS à organiser les mutations urbaines et anticiper les évolutions à venir de manière à proposer une image qualitative de l'entrée de ville, à promouvoir le projet de transport en commun sur site propre (plan de circulation, aménagement des espaces publics) et accompagner l'évolution de l'habitat (programmation adaptée favorisant la mixité sociale et fonctionnelle).

Il s'agit donc principalement d'une opération d'aménagement mixte dont la recevabilité et le périmètre de réflexion ont été approuvés par délibération du conseil communautaire du 24 octobre 2020.

Mais il s'agit également d'une opération dont un des objectifs est structurer un cœur de quartier, ce secteur ayant été identifié comme l'un des vingt-quatre cœur de quartier de l'agglomération à restructurer et réconforter en vertu du PADD du PLUi en cours d'élaboration.

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 102 20 B0357 datée du 21 octobre 2020 reçue en mairie de BAYONNE le 22 octobre 2020, Maître Jean-Brice DASSY (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 21 avenue Louis de Foix à BAYONNE et cadastrée AZ n° 46 (cont. cad. : 1.285 m²).

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

- composé d'une maison d'habitation ;
- non grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 560.000,00 €, payable comptant lors de la signature de l'acte authentique.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par l'EPFL au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par l'EPFL au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par décision du 20 novembre 2020 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée ;

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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

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

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064 102 20 B0357 adressée par Me DASSY ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de prendre délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 102 20 B0357 adressée par Me DASSY ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**



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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

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

Une demande de pièces complémentaires (ERNMT, extrait de l'avant contrat...) a été adressée par les services de l'Agglomération au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) disposait d'un délai de 1 mois à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, soit au plus tard le 07 octobre 2020.

La décision de préemption a été signifiée à Me PAOLI, Notaire à ST JEAN DE LUZ, le 06 octobre 2020.

Par arrêté n°2020-15 P du 05 05 octobre 2020 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de Un million deux cent trente-six mille euros (1.236.000,00 EUR).

Ledit arrêté a également été notifié par lettre RAR le 06 octobre 2020 à l'acquéreur, et réceptionné par ce dernier le 08 octobre 2020.

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

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

Par courrier LRAR en date du 19 novembre 2020, le propriétaire du bien vendu informait l'EPFL Pays Basque, autorité préemptrice, qu'il refusait le prix proposé et renonçait à la vente dans les conditions notifiées par la DIA, comme il leur en est possible par application de l'art. R. 213-10-c) du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- mais conformément à la sollicitation de la commune d'URRUGNE, 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.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **mais conformément à la sollicitation de la commune d'URRUGNE, 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.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Une demande de pièces complémentaires (ERNMT, extrait de l'avant contrat...) a été adressée par l'EPFL au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014, pièces reçues le 20 octobre 2020.

Une demande de visite a été adressée par l'EPFL au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014, visite effectuée le 23 octobre 2020.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) disposait d'un délai de 1 mois à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, soit au plus tard le 23 novembre 2020.

La décision de préemption a été signifiée à Me PAOLI, Notaire à ST JEAN DE LUZ, le 18 novembre 2020.

Par arrêté n°2020-19 P du 17 novembre 2020 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de deux-cent soixante-dix-huit mille euros (278.000,00 EUR).

Ledit arrêté a également été notifié par lettre RAR le 18 novembre à l'acquéreur.

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

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

Par conséquent, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Plus largement, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements, que ce soit devant la juridiction judiciaire (contestation de prix) que devant la juridiction administrative.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la préemption en révision de prix ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

M. DURGUE commente le rapport.

M. TELLIER souligne l'efficacité de la démarche face à la spéculation foncière.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la préemption en révision de prix ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 08 juillet 2020 reçue en mairie de BIARRITZ le 10 juillet 2020, Maître Nicolas JOLY Notaire à BIARRITZ informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre le bien immobilier bâti situé à BIARRITZ 17 rue Jean Charcot et cadastré AI 482, moyennant le prix de un million cent cinquante mille euros (1.150.000,00 €).

Précisions étant ici faites que :

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

Plus précisément, il s'agit d'un immeuble bâti sur terrain propre, d'une surface habitable de 179 m², sur un terrain cadastré section AI numéro 482 d'une superficie de 1415 m², non grevée de droits réels ou personnels et occupé par les propriétaires.

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

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

Ladite convention prévoit notamment que soit pris en considération :

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

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

Il en résulte :

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

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

Que les opérateurs consultés ont manifesté de l'intérêt à agir dans le futur, principalement sur un secteur comprenant à la fois le foncier objet de la préemption (AI 482) et le foncier adjacent propriété de la Ville



de Biarritz (AI 471), ce dernier constitué d'un bâtiment anciennement à usage d'imprimerie, désaffecté et inoccupé, ciblé dans le PLH de l'Agglomération Côte Basque Adour 2016-2021.

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

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

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

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

Par arrêté n°2020-12 P du 03 septembre 2020 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de Huit Cent Cinquante Quatre Mille Euros (854.000,00 €).

Ledit arrêté a été signifié le 07 septembre 2020 au mandataire du vendeur (Maître Nicolas JOLY, notaire à BIARRITZ), et notifié par lettre RAR réceptionnée le 09 septembre 2020 à l'acquéreur évincé.

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

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

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

Plus de deux mois s'étant écoulé sans que le propriétaire ne soit manifesté, nous devons en conclure que le propriétaire a renoncé à l'aliénation de son bien.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;

M. DURGUE commente le rapport.



M. PORTIER rappelle que cette intervention a été réalisée dans le cadre d'une convention quadripartite signée entre l'Etat, la commune de Biarritz, la communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL, suite à la mise carence de la commune de Biarritz.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023.**

* * * *

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

7.1. Commune d'ORDIARP – Presbytère

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 10 juillet 2020 et par délibération n°02, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ORDIARP, pour acquérir un ensemble de parcelles formant un terrain à bâtir inclus dans le périmètre d'intervention foncière « Presbytère ».

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 01 déc. 2020 et enregistrée le 07 déc. 2020 (Réf. 2020 A 02970).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

| DESIGNATION DES PARCELLES | | | | | | |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|
| N° de plan parcellaire | Adresse | Nature de la parcelle | Section du cadastre | N° cadastral | Classement PLU / CC | Surface vendue (m ²) |
| | 5026 route de Garaïbie | Sol | AV | 82 | RNU | 315 |
| TOTAL | | | | | | 315 |

ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve,

pour un montant global de **50.000,00 €** (Cinquante Mille Euros).

Il s'agit d'un ancien presbytère, dont la construction est datée de 1908 (selon données cadastrales) élevé d'un étage et combles sur rez-de-chaussée comprenant :

- au rez-de-chaussée : un couloir traversant distribuant à gauche une pièce de vie avec cuisine et souillarde et à droite une pièce à usage de bureau ;
- à l'étage : un palier desservant quatre chambres , WC et salle de bain accessibles par une coursive extérieure ;
- des combles non aménagés et une chambre mansardée.

Il existe aussi un WC en rez-de-jardin à l'extérieur, accolé à l'arrière de la maison.

Surplus à usage de jardin d'agrément.

L'accès à la maison se fait par la parcelle riveraine AV 81.

L'ensemble est bâti sur terrain propre, hors d'état d'usage et nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.

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

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

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

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



S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Presbytère », sur la commune d'ORDIARP, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Commune d'ORDIARP et l'EPFL Pays Basque.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d'ORDIARP les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune d'ORDIARP et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.2. Commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 12 – BY 67 (lots 2 et 6)

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'ilot 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'ilot 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 / CC / RNU | Surface vendue (m ²) |
| | 22 rue Victor Hugo | Sol | BY | 67 | PSMV | 105 |
| TOTAL | | | | | | 105 |

Ainsi que des fractions dudit immeuble suivantes :

Lot 02 : au RDC, une cave, la première à gauche après la cage d'escalier, portant le n°1 du plan, laquelle sera obligatoirement rattachée au lot n°6, avec les 1/1000ème des parties communes générales ;

Lot 06 : au 1er étage, un appartement de deux pièces principales, à gauche de la cage d'escalier, composé de : salle de séjour, cuisine, salle de bains, chambre, et deux placards avec les 127/1000ème des parties communes générales et 98/1000ème des charges d'escalier et d'ascenseur.

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

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



L'exproprié déclare par le traité préalable d'adhésion à ordonnance signé le 21/11/2020 et enregistré en date du 25/11/2020 (Réf. 2020 A 02841) :

- 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 117.500,00 € (*Cent Dix-Sept Mille Cinq Cents Euros*) selon le décompte suivant :

| | | |
|---|-------------------|--------------|
| Indemnité principale | 100.000,00 | Euros |
| Indemnité de emploi (<i>art. R. 322-5 du C.Exp</i>) | 11.000,00 | Euros |
| Indemnité accessoire : perte de revenus locatifs | 6.500,00 | Euros |
| TOTAL | 117.500,00 | Euros |

- 4/- **demander** à l'expropriant qu'il prenne en charge une partie des honoraires de son avocat, Me Fabien MACAGNO (avocat à BAYONNE), soit la somme de 1.200,00 € TTC (Mille Deux Cents Euros Toutes Taxes Comprises). Ce montant serait versé par l'autorité expropriante, en même temps et dans les mêmes conditions que les indemnités d'expropriation (Cf. ci-après). A réception, le notaire chargé de la réitération des présentes reversera la somme à l'avocat sur présentation d'une facture de celui-ci ;
- 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 31 janvier 2021.

L'indemnité ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64102 V 0854 dûment établie par le service des Domaines.

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 :

- d'approuver et valider le traité d'adhésion préalable à l'ordonnance d'expropriation concernant les biens et dans les conditions ci-avant rappelées,
- autoriser Mr le Directeur à engager toutes procédures et signer tous actes permettant le versement des indemnités d'expropriation et la prise de possession des biens dans les règles fixées par le Code de l'Expropriation ;
- valider les modalités de portage selon les conditions précitées.

M. FAUT commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver et valider le traité d'adhésion préalable à l'ordonnance d'expropriation concernant les biens et dans les conditions ci-avant rappelées,**
- **d'autoriser Mr le Directeur à engager toutes procédures et signer tous actes permettant le versement des indemnités d'expropriation et la prise de possession des biens dans les règles fixées par le Code de l'Expropriation ;**
- **de valider les modalités de portage selon les conditions précitées.**

* * * *



7.3. Commune d'HENDAYE – RUES COMMANDANT PASSICOT – BELCENIA : Parcelles AM 206, 675 et 327

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°12, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de HENDAYE, pour acquérir des biens inclus dans le périmètre d'intervention foncière « RUES COMMANDANT PASSICOT - BELCENIA ».

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 01^{er} décembre 2020 et enregistrée le 07 décembre 2020 (Réf. 2020 A 02968)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

| DESIGNATION DES PARCELLES | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|---------------------------|---------------------|
| N° de plan parcellaire | Adresse | Nature de la parcelle | Section du cadastre | N° cadastral | Classement PLU / €€ / RNU | Surface vendue (m²) |
| | Rue de Belcenia | | AM | 206 | Zone UB | 46 |
| | Rue de Belcenia | | AM | 675 | Zone UB | 331 |
| | 23 rue du Commandant Passicot | | AM | 327 | Zone UB | 124 |
| TOTAL | | | | | | 501 |

Ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant global de **473.000,00 €** (Quatre cent soixante-treize mille euros) s'appliquant :

- A la parcelle AM 327 à concurrence de 373.000 €,
- A la parcelle AM 206 (garages) à concurrence de 50.000,00 €,
- A la parcelle AM 675 (terrain) à concurrence de 50.000,00 €.

Il s'agit :

- d'une maison d'habitation connue sous le nom de « Uhaldeberria » élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de deux étages et son terrain en nature de jardin ;
- d'un terrain sur lequel sont implantées deux constructions élevées de plein pied à usage de garage.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020-64260 V 853 dûment établie par le service des Domaines en date du 23 novembre 2020.

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

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

Les présentes sont consenties par les promettants, outre les conditions sus-énoncées, aux conditions suivantes :

- Que l'acte authentique soit signé avant le 31 décembre 2020,
- Que le bien soit acquis pour y faire des logements sociaux.



Concernant ce dernier point, il est précisé qu'aux termes de la délibération n° 12 du Conseil d'Administration de l'EPFL du 06 novembre 2020 il était précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« 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. »

En outre, le BÉNÉFICIAIRE s'engage en tant que de besoin dans l'acte à recevoir par Me POPINEAU-LARCHER à réitérer ledit engagement et à prendre les engagements stipulés dans l'article 150U II 8e du Code Général des Impôts de céder le foncier acquis à un des organismes visé à l'article 150U II 7e dudit CGI, et déclarer expressément qu'en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'Etat le montant dû au titre du I, ce délai étant porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « RUES COMMANDANT PASSICOT - BELCENIA », sur la commune de HENDAYE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Commune de HENDAYE et l'EPFL Pays Basque.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d'HENDAYE les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune d'HENDAYE et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Convention partenariat BIL TA GARBI

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.

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 **Syndicat BIL TA GARBI** met en œuvre une politique de réduction, de tri et de valorisation des déchets pour le compte de 211 communes et plus de 318 000 habitants des Pyrénées-Atlantiques.

Au 1^{er} Janvier 2018, le syndicat BIL TA GARBI a pris la compétence « valorisation et traitement des déchets inertes autres que ménagers et assimilés ». A ce titre le Syndicat a défini avec ses partenaires un plan d'actions visant à sensibiliser les professionnels du BTP, à accompagner la prise en compte du problème dans les marchés publics et à lancer une réflexion prospective sur la recherche de nouveaux sites répondant aux besoins identifiés.

Pour mémoire il est ici rappelé que 40% des déchets inertes du BTP ne sont pas localisés soit un volume conséquent de l'ordre de 300 000 tonnes.

Pour atteindre ces objectifs et mener à bien la mission foncière, **le Syndicat BIL TA GARBI et l'EPFL Pays Basque** se sont rapprochés et ont décidé de développer une action partenariale dans le cadre d'une convention spécifique.

Cette convention s'articule autour des orientations suivantes :

Animation territoriale

La sensibilité de la question de la gestion des déchets inertes du BTP en Pays Basque fait de l'animation du territoire un élément indispensable à la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière partagée par le plus grand nombre.

BIL TA GARBI et l'EPFL Pays Basque conviennent d'organiser un cycle de conférences destinés aux élus et aux associations concernées en s'appuyant sur les pôles territoriaux.

Compte tenu des clauses de proximité prévoyant une distance maximum de 15 kms entre les chantiers et les lieux de traitement ou de stockage, l'ensemble des communes est concerné par le sujet

Ces conférences permettront de présenter l'intérêt de prendre en compte localement les besoins locaux du BTP et de remédier durablement au phénomène de décharges sauvages.

Stratégie d'intervention foncière



A l'échelle du Pays Basque, le Bureau d'Etudes mandaté par BIL TA GARBI a répertorié un ensemble de 27 sites potentiels pour du stockage ou du recyclage de déchets inertes BTP. Ces sites ont été classés selon le niveau de contraintes qu'ils présentent, au regard notamment de leur impact paysager.

La mission foncière confiée à l'EPFL est double :

Réalisation d'un répertoire des sites :

Ce répertoire a pour objet de présenter pour chacun des sites identifiés un diagnostic foncier faisant état des difficultés liées à leur acquisition.

Action foncière :

Afin d'assurer durablement la maîtrise publique des sites concernés l'EPFL pourra être amené à exercer les missions suivantes :

- Acquisition et Portage des sites et mise à disposition de BIL TA GARBI selon des conditions définies en concertation avec la collectivité locale,
- Rétrocession des emprises au terme de la période de portage à BIL TA GARBI.

Afin de mettre en œuvre les dispositions préalablement exposées il est 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.

M. FIEUX commente le rapport.

M. MAILHARIN demande si les 15 kilomètres à respecter sont autour du lieu de production des déchets ou du siège social de l'entreprise.

M. FIEUX lui répond que c'est par rapport au chantier.

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.**

* * * *



8.2. Commune de BAYONNE – ilot 45 quai Chaho - Transfert opération – BIZITEGIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le 3 juin 2011 l'EPFL Pays Basque a signé en tant qu'opérateur foncier la convention PNRQAD destinée à restructurer et réhabiliter 5 ilots particulièrement dégradés du centre ancien de la ville de Bayonne.

A ce titre l'EPFL est chargé de négocier, acquérir, porter et rétrocéder les biens concernés soit à la ville de Bayonne soit aux opérateurs désignés par cette dernière.

Par avenant n°3 en date de Décembre 2018, l'ilot 45 du quai CHAHO, confronté à des difficultés opérationnelles et financières, a fait l'objet d'un projet de montage alternatif en positionnant l'EPFL Pays Basque en tant qu'Organisme Foncier Solidaire chargé de développer une offre de logements en accession à la propriété.

Après avoir obtenu de l'ANRU, partenaire de la ville de Bayonne, l'agrément pour ce montage innovant, l'EPFL a mené avec ses partenaires, et notamment le COL, les études préalables permettant de préciser les conditions de réalisation de l'opération.

Au titre de la convention PNRQAD, l'EPFL est chargé de poursuivre les acquisitions des biens intégrés dans le périmètre de cette opération et de procéder aux travaux de curetage de l'ilot qui permettront de sécuriser et d'assainir cet important ensemble bâti.

Il convient de préciser que l'ilot 45 bénéficie depuis Décembre 2019 d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition et la maîtrise foncière de l'ensemble des biens qui le constituent.

Compte tenu des échéances opérationnelles fixées par l'ANRU, il convient désormais de transférer cette opération dans la cadre de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL, dénommée Bizitegia, et de porter cette opération au budget annexe dédié à cette activité.

Par ailleurs, cette inscription au budget annexe génère de fait la caducité des conventions de portages relatives aux acquisitions réalisées par l'EPFL dans le cadre de la CAF PNRQAD Bayonne et engage le remboursement des annuités versées par la ville de Bayonne, selon les modalités suivantes :

- **Annuités versées entre 2016 et 2020 : 1 131 100,02 €**
- **Frais de portage 2016 - 2020 : 42 333,35 € TTC**

Le Président propose de délibérer sur ce principe de transfert de biens et d'inscription au budget annexe relatif à l'activité d'Organisme Foncier Solidaire, dite Bizitegia.

Compte tenu de la caducité de la Convention d'Action Foncière portant sur les portages des biens de l'ilot 45 Quai CHAHO, et conformément à l'article 5 de celle-ci, le Président propose d'autoriser Mr le Directeur à procéder au remboursement des annuités versées par la ville de Bayonne selon les conditions établies entre les deux parties.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :



- **d'autoriser le transfert de biens et d'inscription au budget annexe relatif à l'activité d'Organisme Foncier Solidaire, dite Bizitegia,**
- **d'autoriser Mr le Directeur à procéder au remboursement des annuités versées par la ville de Bayonne selon les conditions établies entre les deux parties.**

* * * *



8.3. Modification documents cadres EPFL PB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis quelques mois, l'EPFL Pays Basque questionne plusieurs de ses documents cadres, et tant du point de vue de ses modalités d'intervention que de son fonctionnement technique interne, considère qu'un toilettage de ces documents pourrait être opéré.

Du point de vue de ses modalités d'intervention, après un peu plus d'une année de mise en œuvre de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (2019-2023) et de son règlement d'intervention, et pour accompagner au mieux les collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets, les équipes techniques de l'EPFL Pays Basque réalisent que quelques ajustements pourraient être proposés au Conseil d'Administration.

Par ailleurs et après la récente mise en place de ses nouvelles instances, l'EPFL Pays Basque souhaiterait également retravailler ses statuts, et notamment profiter d'une disposition législative propre aux EPFL qui doit lui permettre de fusionner son Assemblée Générale et son Conseil d'Administration pour plus de souplesse et de réactivité.

Du point de vue de son fonctionnement technique interne, et pour s'adapter aux nouvelles évolutions législatives et réglementaires en la matière et à la structuration actuelle de l'équipe technique, il conviendrait de modifier le Règlement intérieur et le Règlement du personnel de la structure. Parmi les points à intégrer à ces nouveaux documents, il sera traité de la mise en place d'une organisation partielle de l'activité en télétravail.

Les équipes techniques reviendront vers le Conseil d'Administration pour présenter ces différentes propositions d'évolution.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



8.4. Commune de SAINT-MICHEL – Meheteiborda – Information attribution SAFER

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Suite au lancement d'un premier appel à candidature, la SAFER Nouvelle Aquitaine n'a enregistré qu'une seule candidature, celle de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL. Toutefois, suite aux informations fournies par la SAFER Nouvelle Aquitaine, au moins un candidat à l'installation se serait manifesté auprès d'elle, hors délais, pour l'acquisition de cette propriété.

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

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

Le 1^{er} juillet 2020, le comité technique de la SAFER Nouvelle Aquitaine a examiné ces candidatures et a validé l'attribution de cette propriété à cet agriculteur. Dans l'attente de la finalisation de cette attribution par le candidat retenu (qui suppose la fourniture de garanties financières nécessaires, etc.), la SAFER Nouvelle Aquitaine proposait de conserver la candidature de l'EPFL Pays Basque en deuxième choix, afin d'éviter de relancer toute la procédure en cas d'annulation de cette première candidature. Cette information a été communiquée au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque le 10 juillet 2020.

Il s'avère que la bonne instruction de ce dossier a depuis été confirmée par la SAFER Nouvelle Aquitaine et que le candidat s'apprête à devenir propriétaire de cette ensemble foncier bâti et non bâti.

La candidature de l'EPFL Pays Basque, pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL, auprès de la SAFER Nouvelle Aquitaine peut donc être officiellement et définitivement retirée.

M. PORTIER commente le rapport.

M. PENACQ précise qu'un accord a été trouvé, en lien avec la mairie, pour qu'un jeune achète directement la propriété, et que l'acte a été signé la semaine dernière.

Le Président propose de prendre acte de cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8.5. SAFER Nouvelle Aquitaine – Désignation représentant comité technique Pays Basque

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La SAFER Nouvelle Aquitaine, suite à sa fusion, a harmonisé un nouveau Règlement Intérieur concernant le fonctionnement de ses Comités Techniques Départementaux et a revu ses accords de confidentialité.

Elle demande à l'EPFL Pays Basque de bien vouloir désigner un membre titulaire et un membre suppléant pour représenter l'établissement au sein du Comité Technique Section Pays Basque à Saint Palais.

Concrètement, chaque comité technique est territorialement compétent sur l'ensemble du périmètre de la circonscription départementale au sein de laquelle il est établi, et en l'occurrence ici, du Pays Basque.

A l'initiative du Président du Comité technique, peuvent également être soumis à l'avis du comité, sans qu'il y soit fait pour autant obligation les projets d'acquisition amiable et par voie de préemption, les projets de convention entre une collectivité ou un établissement public ou une personne privée et la SAFER.

Le comité technique est un organe consultatif, il donne son avis sur les projets d'attribution par cession ou par substitution, sur les projets de louage, sur les baux (notamment COPP, CMD), sur toutes les demandes de dérogation aux cahiers des charges ainsi que sur toute question qui lui est soumise par le Président de la SAFER.

Les avis du comité technique sont destinés à éclairer le Président et le Directeur général de la SAFER qui sont seuls habilités à prendre des décisions, par délégation du Conseil d'administration, sous réserve de l'approbation par les deux commissaires du Gouvernement (agriculture et finance).

Il entend les avis locaux s'il en existe et s'attache, pour chaque dossier étudié, à respecter notamment les orientations prises par le conseil d'administration et le projet d'entreprise contenu dans le PPAS. Il s'attache aussi à motiver ses avis au regard des critères d'attribution prévus à l'article R.142-1 du code précité ainsi que des priorités légales et des politiques publiques et, notamment, le cas échéant, des priorités du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA).

Le comité technique départemental est composé de membres de droit, avec voix délibérative, qui sont des actionnaires de la SAFER Nouvelle Aquitaine, des représentants des organisations syndicales à vocation générale d'exploitants agricoles représentatives au niveau national et départemental, des représentants de l'Etat, de l'environnement. Selon les départements, d'autres organismes sont invités à participer, avec voix consultative.

Les représentants restent en poste jusqu'à nomination d'une nouvelle personne et ne peuvent être âgés de plus de 70 ans.

Les débats des comités techniques départementaux sont secrets. Les membres titulaires, suppléants et invités du comité technique sont donc tenus au secret professionnel pour les faits, actes et renseignements dont ils ont pu avoir connaissance en raison de leurs fonctions.

Après discussion en bureau, le Président de l'EPFL Pays Basque propose de désigner :

- M. INCHAUSPE Laurent comme membre titulaire au Comité technique secteur Pays Basque ;
- M. LABORDE Jean-Baptiste comme membre suppléant au Comité technique secteur Pays Basque.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



M. PORTIER commente le rapport.

M. SAINT-JEAN tient à remercier M. BUSSIRON pour ses différentes participations aux travaux du Comité Technique.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de désigner M. INCHAUSPE Laurent comme membre titulaire au Comité technique secteur Pays Basque et M. LABORDE Jean-Baptiste comme membre suppléant au Comité technique secteur Pays Basque.**

* * * *



8.6. Mise à disposition de locaux de l'EPFL à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier reçu en date du 10 décembre 2020, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sollicite de l'EPFL Pays Basque la mise à disposition d'un local commercial situé 9-10 Quai de Lesseps à Bayonne, anciennement à usage de Bar PMU.

Suite à la fermeture du Point d'Accueil Jour de Bayonne situé 14 rue ST Ursule à Bayonne, ne pouvant garantir le respect des mesures de distanciation sociale dans le cadre de la pandémie liée au covid-19, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite déplacer l'APJ dans le local susmentionné.

Cette mise à disposition se fera par l'intermédiaire d'une convention à titre gratuit.

Pendant toute la durée de la convention, à savoir jusqu'au 31 décembre 2021 :

1. La Communauté d'Agglomération Pays Basque se voit confier la mission de gardiennage des biens, avec transfert de garde au sens de l'article 1384 du Code Civil, mis à disposition sachant que les biens considérés restent la propriété de l'EPFL Pays Basque.
2. La Communauté d'Agglomération Pays Basque prendra toutes dispositions sous son contrôle et sa responsabilité, pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris ainsi qu'à l'usage des biens mis à disposition après travaux, en conformité avec les règles applicables en la matière, et notamment en ce qui concerne la signalisation urbaine ou le mobilier urbain et en prémunir l'EPFL Pays Basque, de façon que ce dernier et elle-même ne soient en aucun cas inquiétés pour un problème de sécurité.
3. La Communauté d'Agglomération Pays Basque s'engage à souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, notamment une assurance « dommage ouvrage » en cas de travaux. Aussi elle veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que :
 - Les entreprises mandatées soient assurées pour :
 - Les garanties biennale, décennale, de parfait achèvement et de livraison,
 - Les personnes travaillantes ou accueillies dans les lieux mis à disposition.
 - Les tiers utilisateurs ou occupants du fait de la Communauté d'Agglomération Pays Basque soient assurés annuellement au titre de leurs risques.
4. La communauté d'Agglomération Pays Basque prendra à sa charge l'ensemble des frais liés aux travaux et à l'occupation du local, et remboursera à l'EPFL Pays Basque les frais liés aux impôts et taxes ainsi que les frais liés à l'assurance du bien.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'EPFL Pays Basque. Elle exercera à l'égard des tiers l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution des travaux et de l'usage du bien.

Enfin, avant toute occupation, la Communauté d'Agglomération Pays Basque devra remettre à l'EPFL Pays Basque le rapport de la commission de sécurité ERP validant la bonne conformité des lieux pour l'usage qui en sera fait.

M. PORTIER commente le rapport.



M. MAILLEY complète la présentation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser la mise à disposition du local telle que mentionnée ci-dessus à la condition que le rapport de la commission de sécurité ERP validant l'usage du bien soit remis à l'EPFL.**

* * * *

Hors ordre du jour :

M. PORTIER précise que le prochain Conseil d'Administration se tiendra le 28 janvier au matin à la Maison des Associations de Bayonne et qu'il est envisagé d'alterner les séances entre Saint-Palais et Bayonne.

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

LA SEANCE EST LEVEE A 12h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 28 JANVIER 2021

