

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 JANVIER 2021

L'an deux mille vingt et un

Et le vingt-huit janvier à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à l'UPPA de Bayonne, amphithéâtre 400, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MME BOUR et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER.

Excusés votants : MMES AROSTEGUY, NADAUD, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE et MM. LACASSAGNE, ALZURI, ALDANA-DOUAT, MARTIN.

Présents non votants : MMES ETCHAMENDY, PITRAU et MM. BERARD, MAGIS.

Excusés non votants : MMES DURRUTY, CASCINO, SAMANOS, DUTOYA et MM. CURUTCHARRY, DIRATCHELLE, IRIGOYEN, SAINTE-MARIE, CHAPUIS.

Assistaient également :

M. OÇAFRAIN – Maire de Banca,
M. QUIHILLALT – Maire de Licq-Atherey,
M. JAUREGUI-BASURCO – Adjoint à la mairie de Sare,
M. LAFITTE – Adjoint à la mairie de Sare,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET – Chargée de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante à l'EPFL Pays Basque.

Absent ayant donné procuration :

M. ALZURI a donné procuration à Mme BOUR.

M. SANSBERRO a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 11 décembre 2020

Le Procès-Verbal du 11 décembre 2020 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision réglementaire

2.1. Arrêté sur l'exonération des loyers et des redevances

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Considérant que la crise sanitaire sans précédent que traverse notre pays qui a amené le gouvernement à prolonger la fermeture depuis le 31 octobre 2020 des restaurants ;

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

Considérant qu'il n'y a pas de date définie à ce jour pour la réouverture des restaurants ;

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 27/01/2021 validé au contrôle de légalité le jour même, actant que pour les causes susmentionnées, les loyers et redevances dues par les restaurateurs occupant pour leur activité professionnelle des biens appartenant à l'EPFL Pays Basque continuent d'être supprimés jusqu'à la date de leurs réouvertures.

Pour les commerçants dont l'activité principale est l'approvisionnement des restaurants mais qui maintiennent une activité partielle, seule la moitié du montant du loyer sera appelée.

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.

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. OLIVE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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. 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 **50 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 **26.445.527,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	14 427 621,00 €	54,6%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 942 500,00 €	37,6%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	5,9%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	2%
Total général	26 445 527,00 €	

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.**

* * * *

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

4.1. Commune de SAINT-PALAIS – Programme d’actions foncières

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Commune centre du pôle territorial d’AMIKUZE, SAINT-PALAIS bénéficie depuis plusieurs mois d’une nouvelle attractivité susceptible de perturber l’équilibre socio démographique de ce territoire.

Dans le cadre des réflexions prospectives portant sur l’aménagement et le développement de la commune, plusieurs enjeux ont été ainsi identifiés dans l’objectif d’orienter la ville vers la voie d’un développement durable et maîtrisé restant accessible au plus grand nombre d’habitants et notamment des jeunes ménages.

Au cœur de ces enjeux, la question foncière revêt une dimension particulièrement importante. Compte tenu de la nouvelle dynamique que connaît le territoire qui se traduit par un vieillissement important de la commune centre et par une résidentialisation des communes périphériques, il convient d’élaborer une politique d’anticipation et de mise en œuvre d’une stratégie foncière visant à redonner toute son attractivité à la centralité de SAINT-PALAIS.

Par ailleurs, les risques liés à la récente évolution inflationniste des marchés fonciers et immobiliers sont de nature à contraindre l’installation des jeunes ménages dont la commune a besoin pour animer son projet de développement.

Afin de définir la stratégie foncière la plus efficace et la plus équilibrée, la commune, en lien avec la démarche « petites villes de demain » pour laquelle sa candidature a été retenue, s’est rapprochée de l’Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, acteur public qui assure des missions d’ingénierie foncière prospectives et opérationnelles pour le compte des collectivités locales.

Cette volonté de partenariat permettra à la commune de SAINT-PALAIS de bénéficier d’un accompagnement en matière de conseils ainsi que d’une capacité d’intervention foncière (*acquisition/portage foncier*).

Dans un premier temps, la sollicitation de l’EPFL se traduira par l’engagement d’une étude visant à identifier les gisements fonciers eu égard aux objectifs portés par la municipalité. Un regard particulier sera porté sur la vacance du centre-ville qui représente des perspectives foncières intéressantes.

Il s’agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières.

Considérant l’ambition de la ville de SAINT-PALAIS de porter des stratégies foncières pour répondre aux orientations suivantes :

- constituer des réserves foncières pour anticiper l’avenir et limiter les effets spéculatifs,
- produire des logements à prix maîtrisés,
- Limiter l’étalement urbain
- Respecter les enjeux de préservation des terres agricoles et de l’environnement,



Par conséquent, nous vous proposons d'accepter la demande d'accompagnement présentée par la commune de SAINT-PALAIS pour l'élaboration de stratégies foncières et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'accepter la demande d'accompagnement présentée par la commune de SAINT-PALAIS pour l'élaboration de stratégies foncières et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.**

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des réflexions prospectives portant sur l'avenir de la commune d'Isturits, plusieurs enjeux ont été identifiés et notamment celui de mettre en œuvre un développement durable et maîtrisé au bénéfice du plus grand nombre.

Au cœur de ces enjeux, la question foncière revêt une dimension particulièrement importante. Compte tenu de la nouvelle dynamique que connaît le territoire du Pays d'Hasparren, il convient d'élaborer une politique d'anticipation foncière et de mise en œuvre d'une stratégie visant à redonner à la commune la pleine maîtrise de son développement.

En effet les risques liés à la récente évolution inflationniste des marchés fonciers et immobiliers sont de nature à contraindre l'installation des jeunes ménages dont la commune a besoin pour animer son projet de développement.

Afin de définir une stratégie foncière efficace et équilibrée, la commune s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, acteur public qui assure des missions d'ingénierie foncière prospectives et opérationnelles pour le compte des collectivités locales.

Cette volonté de partenariat permettra à la commune d'Isturits de bénéficier d'un accompagnement en matière de conseils ainsi que d'une capacité d'intervention foncière le cas échéant. (*acquisition/portage foncier*).

Dans un premier temps, la sollicitation de l'EPFL se traduira par l'engagement d'une analyse visant à identifier et qualifier les gisements fonciers eu égard aux objectifs portés par la municipalité. Un regard parallèle sera porté sur la vacance du centre-bourg qui représente quelques perspectives foncières intéressantes.

Il s'agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières à court, moyen et longs termes.

Considérant l'ambition de la ville de la commune d'Isturits de porter des stratégies foncières pour répondre aux orientations suivantes :

- constituer des réserves foncières pour anticiper l'avenir et limiter les effets spéculatifs,
- produire des logements à prix maîtrisés,
- Limiter l'étalement urbain,
- Respecter les enjeux de préservation des terres agricoles et de l'environnement.

Par conséquent, nous vous proposons d'accepter la demande d'accompagnement présentée par la commune d'ISTURITS pour l'élaboration de stratégies foncières et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'accepter la demande d'accompagnement présentée par la commune d'ISTURITS pour l'élaboration de stratégies foncières et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.**

* * * *

4.3. Commune de LA BASTIDE CLAIRENCE – Programme d’actions foncières

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Les études et réflexions menées dans le cadre du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal du Pays de Hasparren ont conduit la commune de LA BASTIDE CLAIRENCE à resserrer les capacités d’urbanisation et à renforcer l’attention portée sur la réhabilitation des immeubles du centre bourg.

Dans la continuité des actions foncières menées avec l’appui de l’EPFL Pays Basque depuis plus d’une dizaine d’années, la commune entend poursuivre cette dynamique d’intervention publique à travers la définition de stratégies ciblées à court/moyen et long terme. Elle sollicite à cet effet l’accompagnement de l’EPFL Pays Basque pour définir et mettre en œuvre les actions foncières inscrites dans une vision anticipatrice et opérationnelle de l’aménagement du territoire.

L’accompagnement de l’EPFL se traduira dans un premier temps par l’engagement d’une étude visant à identifier et qualifier les gisements fonciers eu égard aux objectifs portés par la municipalité. Il s’agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières publiques via un cadre d’intervention hiérarchisé.

Dans le cadre de cette démarche globale, une priorité d’intervention se dégage dans le centre bourg en continuité du parking public localisé face à la salle polyvalente. Informée par les propriétaires de leur intention de céder une emprise non bâtie adjacente d’une propriété publique, la commune sollicite l’EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) du foncier identifié en vue de procéder à son acquisition et son portage foncier.

PARCELLE	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
<i>Parcelle issue de la division de la A n°1264</i>	≈ 1.200 m ²	Négociations foncières	UBbc1

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d’approuver la demande d’accompagnement sollicitée par la commune de LA BASTIDE CLAIRENCE visant l’élaboration d’un programme d’actions foncières,**
- **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,**
- **d'assurer une mission de veille foncière parallèle au temps d'élaboration du programme d'actions foncières.**

* * * *



4.4. CAPB – Etude de recherche de sites favorables à la réalisation d'équipements d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Dans le cadre de sa compétence « aménagement, gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage », la Communauté d'Agglomération Pays Basque lance une étude de recherche de sites favorables à la réalisation d'équipements d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Cette étude vient s'appuyer sur les prescriptions et recommandations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage signé le 17 février 2020, ainsi que sur le diagnostic, les orientations et le programme d'actions du projet de PLH 2020-2025.

Par courrier daté du 30 décembre 2020 signé par M. Roland HIRIGOYEN, Vice-Président à l'habitat, la Communauté d'Agglomération sollicite l'appui technique de l'EPFL dans le cadre de cette étude. L'EPFL sera principalement chargé d'établir un diagnostic foncier des secteurs pré-identifiés. Les éléments produits seront restitués à la CAPB sous forme de fiches descriptives.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la demande d'accompagnement sollicitée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la ville de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **d'engager les moyens techniques nécessaires à la mission confiée à l'EPFL Pays Basque.**

* * * *



5. Sollicitation(s) d'intervention

5.1. Sollicitation d'intervention : Commune de BANCA – Opération « BATITAINEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Les 3 communes de la vallée des Aldudes ont initié depuis plusieurs années une démarche collective de résorption de la vacance qui marque leur territoire.

Par ailleurs, la vallée est depuis quelque temps confrontée à un engouement croissant pour les résidences secondaires.

Soutenues par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL qui co-financent les études programmatiques, les 3 communes ont donc identifié un certain nombre de biens qui pourraient faire l'objet d'opérations de réhabilitations portées par des opérateurs, publics ou privés, et qui seraient destinées à la constitution d'une offre de résidences principales.

Parmi les biens étudiés, l'ancienne maison Batitainea située dans le centre de la commune de Banca, cadastrée parcelle **C 2 pour une surface de 384 m²**, est à vendre et la commune souhaite saisir cette opportunité.

Compte tenu des résultats liés à l'étude de faisabilité, il apparaît que le montage le plus adapté est un bail à réhabilitation qui pourrait être consenti par l'EPFL Pays Basque à un bailleur social, chargé pour sa part de réaliser les travaux et de mettre en location les logements pendant la durée d'amortissement de ces travaux.

A l'issue de ce bail et à la fin de la période de portage, le bien réhabilité et entretenu redeviendrait propriété de la commune.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, il est donc convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur Batitainea intégré dans la Convention d'Action Foncière « Centre Bourg »,
- le biens acquis pour le compte de la commune à l'échelle du secteur d'intervention fait l'objet des modalités de portage conventionnées : 25 ans par annuités constantes,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé au maître d'ouvrage de l'opération.

M. OCAFRAIN, Maire de BANCA, présente le projet de sa commune.

M. FIEUX complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

5.2. Commune de BANCA – Opération « XAPATERO »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BANCA enregistre depuis plusieurs années un regain d'attractivité lié à la politique globale menée par les 3 communes de la vallée des Aldudes, tant sur le plan de l'habitat que sur les plans du développement économique, de la mobilité ou encore de l'animation générale.

L'une des conséquences de cette nouvelle dynamique est le développement de besoins de services de proximité et plus particulièrement celui de l'accueil des jeunes enfants.

Malgré la création récente d'une micro crèche d'une dizaine de places, une liste d'attente de 12 enfants s'est progressivement constituée au cours de l'année 2020.

A la faveur d'une opportunité foncière située à côté de la Mairie, la commune souhaite donc solliciter l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir l'ensemble foncier suivant :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale
XAPATERO	<i>CENTRE BOURG (parcelles C 18 et C 808)</i>	Négociations foncières	440 m ²

Par ailleurs et compte tenu de ses moyens, la commune souhaite bénéficier d'un montage en Bail emphytéotique inversé ce qui lui permettrait d'étaler la charge foncière sur une longue période tout en disposant du bien pour mettre rapidement le projet en phase opérationnelle.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, il est donc convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur Xapatero intégré dans la Convention d'Action Foncière « Centre Bourg »
- le biens acquis pour le compte de la commune à l'échelle du secteur d'intervention fait l'objet des modalités de portage conventionnées : 25 ans par annuités constantes
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé au maître d'ouvrage de l'opération.

M. OCAFRAIN, Maire de BANCA, présente le projet de sa commune.

M. FIEUX complète la présentation.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.3. Commune de LICQ-ATHEREY – Opération « AHEREY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LICQ AHEREY située en Haute Soule est confrontée depuis quelque temps au développement d'une demande de logements de la part de jeunes ménages su secteur.

Particulièrement marquée par le poids des résidences secondaires, 60% du parc de logements, la commune est dans l'incapacité de répondre favorablement à ces demandes, à la fois par le manque d'opportunités ainsi que par des moyens financiers qui resteront limités pour les 5 prochaines années.

Afin de maîtriser la dynamique immobilière de son territoire, la commune envisage de créer une ZAD lui permettant d'intervenir en cas de besoin en préemption.

Récemment contactée par la propriétaire de 2 parcelles non bâties situées dans le secteur d'Atherey dans une zone d'habitat individuel, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir l'ensemble foncier suivant :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale
LOTISSEMENT	<i>ATHEREY (parcelles H 106 et H 197)</i>	Négociations foncières	10 762 m ²

Le projet de la commune est de mettre en œuvre un lotissement communal en 2 tranches. La première tranche pourrait permettre la constitution de 3 lots à bâtir. Disposant de la proximité des réseaux et d'un accès direct sur une voirie communale, cette première tranche ne nécessiterait pas de travaux d'aménagement.

La seconde tranche pourrait être engagée à plus long terme. Le projet de la commune est de constituer un stock foncier qui lui permettra le cas échéant d'engager une seconde phase opérationnelle.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, il est donc convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations dans le secteur AHEREY intégré dans la Convention d'Action Foncière « LICQ AHEREY »,
- le biens acquis pour le compte de la commune à l'échelle du secteur d'intervention fait l'objet des modalités de portage conventionnées : 8 ans avec différé d'annuités de 4 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé au maître d'ouvrage de l'opération.



M. QUIHILLALT, Maire de LICQ ATHEREY, présente le projet de sa commune.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de LICQ ATHEREY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec différé d'annuités de 4 ans proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention « ATHEREY »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ATHEREY » actant les modalités partenariales avec la commune de LICQ ATHEREY et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.4. Commune d'URRUGNE – Opération « ENTREE DE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la mairie d'URRUGNE a sollicité l'appui de l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans l'élaboration de sa politique foncière et la définition des conditions d'intervention dans les secteurs identifiés à enjeux de maîtrise publique.

Dans le cadre de cette démarche, une priorité d'intervention a été définie et a déjà fait l'objet de procédures de préemption engagées fin 2020. Situé à l'entrée Ouest du bourg, le site dit « Entrée de bourg » revêt une importance stratégique pour l'aménagement de la commune en raison notamment :

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

Engagée dans la démarche visant à mener une opération publique d'aménagement, la commune d'URRUGNE sollicite désormais 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.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONES PLU
ENTREE DE BOURG 1	<i>AR n° 74, 94 ; 108, 140, 68, 83, 109, 137, 138, 84, 110. > 2,1 ha</i>	Négociations foncières	1 AU ; UB ; UC ; A
ENTREE DE BOURG 2	<i>BX n° 69, 70, 74. > 2,5 ha</i>	Négociations foncières	1 AU ; UC ; A
ENTREE DE BOURG 3	<i>BX n° 59, 61, 62, 303, 304 > 4,4 ha</i>	Négociations foncières	1 AU ; UC ; A

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 « ENTREE DE BOURG », 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'URRUGNE seront portés à l'échelle des secteurs d'intervention selon les modalités de portage conventionnées : 20 ans pour le secteur « ENTREE DE BOURG 1 », 20 ans pour le secteur « ENTREE DE BOURG 2 » et 20 ans pour le secteur « ENTREE DE BOURG 3 ».
- des frais de portage (1%HT) seront 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. MOCORREA commente le rapport.

M. TELLIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'URRUGNE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant les prix définitifs ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider les modalités de portage de 20 ans par annuités à l'échelle de chacun des trois secteurs d'intervention,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « ENTREE DE BOURG » actant les modalités partenariales avec la commune d'URRUGNE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.5. Commune de CIBOURE – Opération « REDYNAMISATION COMMERCIALE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans un contexte où les services (*banques, assurances, agences immobilières, etc.*) prennent le pas sur les commerces de proximité, le dynamisme commercial devient un véritable enjeu d'attractivité, de développement et de maintien de la population à CIBOURE. Les commerces de proximité sont des acteurs territoriaux forts, moteurs, qui doivent ainsi être valorisés. En ce sens, la collectivité entend se positionner sur une démarche active pour que le commerce local prospère mais aussi s'installe dès que c'est possible, dès qu'une opportunité concrète, réaliste et pérenne se présente.

Dans le cadre de cette démarche globale initiée par la ville, des linéaires commerciaux ont été définis au sein des secteurs « Centre-ville », « Socoa » et « Untxin ». A l'intérieur du périmètre dit Centre-ville, deux locaux se dégagent d'ores et déjà comme des opportunités d'intervention à très court terme. Le premier concerne le local situé au 29 quai rue Maurice Ravel. La maîtrise de ce local permettrait notamment de structurer l'amorce d'un front commercial. Le second local situé au 3 rue Aristide Bourousse, permettrait quant à lui de positionner la puissance publique dans une des deux rues permettant de renforcer le lien entre le cœur de ville historique et l'Encan.

Dans l'objectif de maîtriser ces deux locaux et se donner le temps d'étudier les conditions de réalisation de projets impulsés par la commune, la commune de CIBOURE sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier. En parallèle, la commune sollicite également l'EPFL Pays Basque pour assister la commune dans la définition des actions foncières nécessaires à la conduite de cette démarche globale de redynamisation commerciale.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CIBOURE,**
- **d'accompagner la commune dans la définition actions foncières nécessaires à la conduite de cette démarche globale de redynamisation commerciale du centre-ville de CIBOURE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **d'assurer une veille foncière à l'échelle des linéaires commerciaux définis dans les plans annexés permettant d'agir sur les locaux présentant un intérêt de maîtrise publique.**
- **de demander, en cas d'accords, que les dossiers comprenant les prix définitifs ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

* * * *



5.6. Commune de SARE – Opération « KURIERTEGIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SARE, membre de l'EPFL Pays Basque, nous sollicite pour négocier et acquérir une emprise foncière bâtie située sur la place du village.

Engagée dans une dynamique globale de revitalisation du centre bourg, la commune de SARE a initié et réalisé plusieurs projets d'aménagement destinés notamment à renforcer les lieux de vie collectifs dans le cœur du village. Dans la continuité des démarches engagées, la commune souhaite désormais saisir une opportunité d'intervention au niveau de la Maison KURIERTEGIA et initier un projet d'initiative communale. Actuellement vacant, cet immeuble bâti était aménagé pour une activité d'hôtellerie. Elevé sur quatre niveaux, ce bien intègre un bar/restaurant (rez-de-chaussée et niveau 1) et des chambres (niveau 2 et 3). Au regard des premières réflexions menées, il s'agira d'entreprendre un projet de réhabilitation permettant notamment de relancer une activité de type bar/restaurant.

Pour ces motifs, la commune de Sare sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) de la maison dite « KURIERTEGIA » en vue de procéder à son acquisition et son portage foncier.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
MAISON KURIERTEGIA	MAISON KURIERTEGIA	AK n°163	Négociations foncières	UA

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 KURIERTEGIA », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations conformément aux orientations définies dans la convention d'action foncière,
- le bien acquis pour le compte de la commune de SARE sera porté à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée : 8 ans par annuités avec différé de 4 ans,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- selon la nature et le montage du projet porté, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera rétrocédé au maître d'ouvrage de l'opération ou affecté à un montage de type « bail emphytéotique » (*portage longue durée puis rétrocession à la commune*).

M. JAUREGUI-BASURCO, adjoint à la mairie de SARE, présente l'opération « Maison Kuriertegia ».

M. LABORDE complète la présentation.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SARE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans par annuités avec un différé de 4 ans à l'échelle du secteur d'intervention « MAISON KURIERTEGIA »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « MAISON KURIERTEGIA » actant les modalités partenariales avec la commune de SARE 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. CAPB – Commune de MOUGUERRE - Grand Echangeur Adour / ZAD Z.I. de MOUGUERRE – Secteur Salines : approbation du dossier de DUP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur du nœud autoroutier A63-A64, qui concerne les communes de BAYONNE, LAHONCE, MOUGUERRE et SAINT-PIERRE-D'IRUBE à l'entrée Est de l'agglomération bayonnaise, concentre de nombreux enjeux de développement urbain et économique. En effet, ce secteur – aujourd'hui dénommé « Grand Echangeur Adour » - s'inscrit dans un vaste ensemble économique aux nombreuses étapes historiques de développement autour de l'Adour et notamment du quartier du Port de MOUGUERRE, des Salines de MOUGUERRE puis du Centre Européen de Fret et plus récemment de la zone commerciale d'Ametzondo. Dans le même temps, les infrastructures autoroutières ont évolué significativement, les plus récentes concernant l'amélioration de la connexion de l'A63 et de l'A64 et l'élargissement à 2x3 voies de la première.

Dans ce secteur dit du Grand Echangeur Adour, la cessation d'activités de l'usine des salines laisse le site d'environ 10 ha sans exploitation ni occupation, ce qui cristallise l'intérêt de nombreux porteurs de projets. Mais pour des raisons notamment foncières (démembrement de propriété, pollution, dureté foncière...), le site est depuis plusieurs années en état de « friche industrielle ».

Mesurant l'intérêt d'une opération de renouvellement urbain à caractère économique sur ce site, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a :

- renouvelé, par délibération du 29 juin 2019, la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite de la Zone Industrielle de Mouguerre, pour une durée de 6 (six) années ;
- souhaité anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du futur projet d'aménagement dont le programme global reste à définir ;
- sollicité l'EPFL Pays Basque, par délibération du 17 sept. 2019, pour acquérir les terrains dits des Salines, y compris par voie d'expropriation.

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

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

- 1°/ une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifient l'utilité publique des acquisitions ;
- 2°/ le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
- 3°/ le périmètre délimitant les immeubles à exproprier : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
- 4°/ l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, établie à la somme de 5.300.000,00 € toutes indemnités incluses (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de emploi), selon avis des Domaines n°2020 – 64407 V 0820 du 21 déc. 2020.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP ;



- à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette procédure ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER précise qu'il y a eu un acte de dissociation de la propriété, c'est-à-dire une cession du tréfond.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 06 nov. 2020, nous avons décidé :

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

Pour rappel, la CAPB vise, par l'action publique, à accompagner la dynamique artisanale et industrielle du quartier en proposant une alternative qualitative (services, aménités urbaines, accessibilité aux grands axes, proximité aux fonctions portuaires) aux offres périphériques, certes moins contraintes mais monofonctionnelles et peu denses. Elle a ainsi affirmé sa volonté d'engager les réflexions préalables à une opération de restructuration et de développement de cette zone d'activités par une délibération en date du 31 juillet 2020.

Cependant, il est constaté des tentatives de mutations foncières qui pourraient contrarier voire rendre l'intention d'opération de la CAPB inopérante, notamment au vu des prix pratiqués. Il y a donc urgence à procéder aux acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération future initiée par la CAPB, alors même que les objectifs programmatiques ne sont pas définis ni arrêtés.

Nos services, avec l'aide des services de la CAPB, ont donc constitué un dossier d'enquêtes conjointes composé :

- d'un dossier d'enquête préalable à la DUP établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et comprenant :
 - o 1°/ une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
 - o 2°/ le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
 - o 3°/ le périmètre délimitant les immeubles à acquérir : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
 - o 4°/ l'estimation sommaire et globale du coût des acquisitions à réaliser (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de remploi), selon avis des Domaines n°2020 - 64024 V 968 du 27 Janvier 2021 ;
- d'un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles cadastrées AX 198 et AX 420 pour lesquelles une acquisition rapide était nécessaire et comprenant :
 - o une notice explicative ;
 - o un plan parcellaire ;
 - o un état parcellaire.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;
 - à engager tous moyens humains, techniques et financiers 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;**
 - **à engager tous moyens humains, techniques et financiers 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. *CAPB – Commune de BAYONNE - Secteur MATRAS AZ 45*

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 B0418 datée du 08 déc. 2020 reçue en mairie de BAYONNE le 09 déc. 2020, Maître Jean-Marie PINATEL (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 23 et 25 avenue Louis de Foix à BAYONNE et cadastrée AZ n° 45 (cont. cad. : 2.865 m²).

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

- d'une surface utile de 495 m² comprenant un atelier sur 2 niveaux ;
- à usage commercial ;
- non grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 690.000,00 €, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 34.500,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par l'EPFL à la 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, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par l'EPFL à la 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 13 janv. 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. 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 :



- par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - au vu de l'avis des Domaines ;
 - en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la 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 M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°64 102 20 B0418 adressée par Me PINATEL ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. DURGE commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64 102 20 B0418 adressée par Me PINATEL ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 495 20 00114 datée du 02 déc. 2020 reçue en mairie de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE le 07 déc. 2020, Maître Nicolas BRISSON (Notaire à BIDART-64) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 736 route de Saint-Jean-de-Luz à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et cadastré AC n°113 (cont. cad. : 280 m²).

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

- D'une surface utile de 310 m² et composé de 6 appartements et un bureau réparti sur 3 niveaux ;
- à usage d'habitation et commercial ;
- non grevé de droits réels (servitudes) ;
- occupé pour partie par des locataires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 470.000,00 €, commission d'agence comprise d'un montant de 23.500,00 € TTC.

Par décision en date du 13 janv. 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Dans le cadre des réflexions portées lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, l'analyse du quartier IBARRON a mis en exergue la faible prise en compte du rapport entre développement urbain et traitement des espaces publics. Considérant le positionnement géographique du Cœur d'IBARRON et les capacités de développement urbain qu'il permet pour répondre aux besoins résidentiels, d'équipements et de services, il devient nécessaire de porter une réflexion globale d'aménagement avec pour finalité de :

- redonner un rôle de centralité au Cœur d'IBARRON en agissant sur la qualité et le fonctionnement des espaces publics,
- améliorer et sécuriser les connexions entre le cœur du quartier et les espaces adjacents,
- valoriser un espace fortement traversé en atténuant les contraintes générées par les flux de véhicules motorisés sur la RD 918,
- résorber les situations de vacance et de bâtis dégradés.

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, copie 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.

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 ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;

- en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE ;
- 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 M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°64 495 20 00114 adressée par Me BRISSON ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64 495 20 00114 adressée par Me BRISSON ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



6.2.3. Commune de BIARRITZ - ZAD IRATY : 19 rue de la Négresse

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64102 20 B0317 datée du 06 nov. 2020 reçue en mairie de BIARRITZ le 09 nov. 2020, Maître Nicolas JOLY (Notaire à BIARRITZ-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 19 rue de la Négresse à BIARRITZ et cadastré AO n°273 (cont. cad. : 361 m²).

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

- sur terrain propre d'une surface utile d'env. 197m² ;
- à usage commercial ;
- grevé de droits réels et/ou personnels ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 400.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 35.200,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 23 nov. 2020 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 23 nov. 2020 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR du 27 nov. 2020 reçue le 1^{er} déc. 2020, le notaire des propriétaires nous communiquait copie des pièces demandées.

Par LRAR du 1^{er} déc. 2020 reçue le 02 déc. 2020, les propriétaires nous informaient accepter la visite.

La visite a été réalisée le 07 déc. 2020 et toujours en application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à partir de cette visite pour prendre sa décision.

Par arrêté n°2020-34-P du 22 déc. 2020 visé 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 le bien en révision de prix conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme.

Les courriers de notification au notaire des propriétaires, aux propriétaires et à l'acquéreur évincé ont été signés par M. le Directeur le 23 déc. 2020.

Le même jour, la commune de BIARRITZ nous demandait expressément de ne pas procéder à l'expédition de ces courriers.

L'arrêté de préemption n°2020-34-P, bien qu'exécutoire, n'a donc produit aucun effet, mettant un terme à la procédure de préemption engagée.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de prendre acte de ces décisions.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption avec offre d'achat prise par le Directeur par arrêté n°2020-34-P du 22 déc. 2020 ;**
- **de prendre acte de la demande expresse de la Ville de BIARRITZ de ne pas poursuivre la préemption de ce bien ;**
- **de constater que la décision de Mr le Directeur n'a pas eu d'effets et que la vente du bien, dans les conditions notifiées dans la DIA, a été réitérée entre les parties.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 02 oct. 2020 reçue en mairie d'ANGLET le 07 oct. 2020, Me François CHALVIGNAC, Notaire à BIARRITZ, informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre un bien non bâti, actuellement à usage de parking mais destiné à construire un ensemble résidentiel, loué à la [REDACTED], situé Route Nationale 10 à ANGLET, cadastré section CO numéro 259, d'une emprise cadastrale de 80 m².

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 132.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 6.600,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Par décision en date du 19 déc. 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 21 déc. 2020, 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 22 déc. 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 voie électronique.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR aux propriétaires indivisaires 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.

Par courrier électronique du 30 nov. 2020, Me Georges PONTOIZEAU (notaire à SALIES-DE-BEARN) nous communiquait les pièces demandées.

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.

Par arrêté n°2020-35-P du 22 déc. 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 quatre-vingt mille euros (80.000,00 €).

Ledit arrêté a été notifié par LRAR le 23 déc. 2020 :

- aux propriétaires indivisaires ;
- au notaire ayant notifié la DIA ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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



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

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entendent donner les propriétaires indivisaires à ce dossier.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2020-35-P du 22 déc. 2020 ;
- dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2020-35-P du 22 déc. 2020 ;**
- **dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



6.2.5. Commune d'ANGLET – Secteur Beaulieu / St-Jean : CO 191 - lots 1 et 2

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 02 oct. 2020 reçue en mairie d'ANGLET le 06 oct. 2020, Me François CHALVIGNAC, Notaire à BIARRITZ, informait la collectivité de l'intention de son client de vendre un ensemble de biens :

- constituant les lots n°1 et 2 (et les 685/1000 des parties communes) dans un immeuble en copropriété bâti sur terrain propre,
- d'une surface utile déclarée de 450,44 m²,
- à usage de locaux d'activité commerciale,
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition,
- situé à ANGLET, 3 avenue de Biarritz et 4 avenue d'Espagne et figurant au cadastre sous le numéro 191 de la section CO pour une contenance cadastrale totale de 550 m².

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1.160.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 60.000,00 € HT à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, par la commune d'ANGLET, au service des Domaines, par voie électronique.

Une demande de visite de ces biens a été adressée par la CAPB (Communauté d'Agglomération Pays-Basque) par LRAR au 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 la CAPB par LRAR au 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.

Par courrier électronique reçu le 04 déc. 2020, le représentant du vendeur informait la CAPB qu'il acceptait la visite.

Par courrier électronique reçu le 09 déc. 2020, le représentant du vendeur communiquait les pièces demandées à la CAPB.

Cette visite a été réalisée le 15 déc. 2020, en présence de l'évaluatrice des Domaines, d'un agent de la Ville d'Anglet, d'un agent de la CAPB et d'un représentant de la société BNP PARIS Re..

Par décision en date du 19 déc. 2020, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 21 déc. 2020, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain renforcé pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus. Cette décision de délégation nous a été remise en main propre, contre récépissé, le 22 déc. 2020.

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.

Par arrêté n°2021-01-P du 12 janv. 2021 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 Quarante Mille Euros (840.000,00 €).

Ledit arrêté a également été signifié par huissier le 13 janv. 2021 :

- au propriétaire ;
- au notaire ayant établi la DIA ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-01-P du 12 janv. 2021 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-01-P du 12 janv. 2021 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du 11. Déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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 :
 - 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 1.377.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 78.000,00 € TTC.

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

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR au 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 au 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.

Par LRAR reçue le 16 déc. 2020, Me LAFONT (notaire à BAYONNE) nous communiquait les pièces demandées.

Par LRAR reçue le 16 déc. 2020, Me LAFONT (notaire à BAYONNE) nous informait que son client acceptait la visite.

Cette visite a été réalisée le 21 déc. 2020, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

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.

Par arrêté n°2021-03-P du 18 janv. 2021 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 d'Un Million Cent Cinquante Deux Mille Euros (1.152.000,00 €).

Ledit arrêté a également été signifié par huissier le 19 janv. 2021 :

- au propriétaire ;



- au notaire ayant établi la DIA ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-03-P du 18 janv. 2021 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

M. BUSSIRON comprend que, pour ce dossier, c'est la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui intervient car cela fait partie de ses compétences. En revanche, pour Iraty, il demande pourquoi la Communauté d'Agglomération Pays Basque n'est pas intervenue à la place de la commune de Biarritz.

M. PORTIER explique que pour le dossier de Jorlis, c'est une sollicitation qui a été faite directement par la Communauté d'Agglomération Pays Basque tandis que pour la ZAD d'Iraty, le dossier a été initié par la commune de Biarritz à l'EPFL.

M. FAUT précise que le choix de la personne publique qui prend l'initiative dépend aussi de l'objectif de l'opération. Pour le dossier de Jorlis, on est sur un secteur économique à vocation économique, qui est donc une compétence propre de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Pour Iraty, on est sur un secteur pour partie à usage économique mais avec une destination future de renouvellement urbain, donc de l'habitat, qui est une politique communale. C'est la raison pour laquelle la commune de Biarritz a pris l'initiative de cette future opération. Cela pourrait changer si la commune de Biarritz, avec l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, demandait que cette future opération puisse être déclarée d'intérêt communautaire.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-03-P du 18 janv. 2021 ;**



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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°19 du 11 déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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 DPU 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 :
 - 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était 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.

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

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR au 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 au 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.

Par LRAR reçue le 15 déc. 2020, Me Claire PAYA (notaire à ANGLET) nous communiquait les pièces demandées.

Par LRAR reçue le 15 déc. 2020, Me POEY-NOGUEZ (notaire à PAU) nous informait que son client acceptait la visite.

Cette visite a été réalisée le 21 déc. 2020, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

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.

Par arrêté n°2021-05-P du 18 janv. 2021 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 trois cent soixante mille euros (360.000,00 €).

Ledit arrêté a été signifié par huissier :

- le 19 janv. 2021 :



- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA ;
- le 20 janv. 2021 :
 - au propriétaire.

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.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-05-P du 18 janv. 2021 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

M. OLIVE complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-05-P du 18 janv. 2021 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



6.3. Procédure contentieuse

6.3.1. Commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 12 - arrêté de DUP et cessibilité (annulation)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du 28 sept. 2018, nous avons :

- pris acte de l'arrêté préfectoral n°18/33 du 21 août 2018 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE au profit de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;
- autorisé 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 (ou d'indemnisation) notifiée, solliciter la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession et la libération des locaux ;
- donné mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Lors de notre séance du 26 avr. 2019 et par délibération n°11, nous avons :

- pris acte de la requête en annulation de l'arrêté préfectoral du 21 août 2018, déposée par les [REDACTED] ;
- autorisé spécialement Mr le Directeur à représenter l'EPFL Pays Basque dans tous les actes de la procédure contentieuse, tant en 1ère instance qu'en appel ou en cassation devant le Conseil d'Etat ;
- autorisé Mr le Directeur à solliciter l'assistance d'un avocat ;
- plus généralement, autorisé Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.

Après les nombreux échanges de mémoires et pièces, l'audience s'est tenue au Tribunal Administratif de PAU le mardi 15 déc. 2020. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS – LYON 69) nous y représentait. Les requérants étaient quant à eux représentés par leur avocat, Me RAMDENIE (SELARL GRANGE-MARTIN-RAMDENIE, avocats au barreau de PARIS).

Le 12 déc. 2020, le rapporteur public proposait :

- l'annulation des décisions attaquées ;
- la mise à la charge de l'Etat d'une somme de 1.200,00 € à verser aux requérants au titre des frais d'instance ;
- le rejet des conclusions présentées à ce même titre par l'EPFL Pays-Basque.

Au vu des propositions du rapporteur public, de son rapport lors de l'audience, Me LOUIS transmettait au Tribunal, le 22 déc. 2020, une note en délibéré.

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

- art. 1 : l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 21 août 2018 et la décision de cette même autorité du 07 déc. 2018 sont annulés ;
- art. 2 : L'Etat versera à [REDACTED] une somme de 1.200,00 € (Mille Deux Cents Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;



- art. 3 : les conclusions présentées par l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque sur le fondement des articles L. 761-1 et R. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées ;
- [...].

Après débat avec la Ville de BAYONNE et avec son accord, le Président propose de :

- de prendre acte de ce jugement ;
- de faire appel de ce jugement par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX ;
- de poursuivre toutes les démarches et procédures entamées en vue de la prise de possession des biens expropriés afin de permettre la réalisation des études techniques préalables à la réalisation du PNRQAD ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter, à cet effet, l'assistance et la représentation d'un avocat,
- et plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de ce jugement ;**
- **de faire appel de ce jugement par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX ;**
- **de poursuivre toutes les démarches et procédures entamées en vue de la prise de possession des biens expropriés afin de permettre la réalisation des études techniques préalables à la réalisation du PNRQAD ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter, à cet effet, l'assistance et la représentation d'un avocat ;**
- **et plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *



7. Décision(s) d'acquisition(s)

7.1. CAPB – Commune d'ANGLET - Jorlis AY 290

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du 11. déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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 :
 - 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.

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

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.

Par courrier LRAR reçue le 16 déc. 2020, Me LAFONT (notaire à BAYONNE) nous communiquait les pièces demandées.

Par LRAR reçue le 16 déc. 2020, Me LAFONT (notaire à BAYONNE) nous informait que sa cliente acceptait la demande de visite.

La visite a été réalisée le 21 déc. 2020 en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Par arrêté n°2021-04-P du 18 janv. 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien en validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 1.000,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2020 - 64102 V 0941 du 06 janv. 2021.

Ledit arrêté a été notifié par huissier le 19 janv. 2021 tant :

- au notaire ayant notifié la DIA (Maître Pierre LAFONT, notaire à BAYONNE - 64),
- à la propriétaire ;
- à l'acquéreur évincé.

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



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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté n°2021-04-P d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 18 janv. 2021.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-04-P du 18 janv. 2021 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-04-P du 18 janv. 2021 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



7.2. CAPB – Commune de BAYONNE - Secteur MATRAS AZ 60

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°14, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MATRAS ».

Précédemment l'EPFL intervenait par préemption sur le bien objet des présentes aux termes d'un arrêté n°2019-21-P en date du 17 décembre 2019, préemption en révision de prix non suivie d'effet, le propriétaire renonçant tacitement à poursuivre la vente de leur bien.

Ce dernier a néanmoins récemment repris contact avec nos services afin d'envisager un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 janv. 2021 et enregistrée le 21 janv. 2021 (Réf. 2021 A 00218).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	5 chemin de Laharie	Sol	AZ	60	.	1.700
TOTAL						1.700

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 **600.000,00 €** (Six cent mille euros).

Il s'agit d'une maison d'habitation élevée sur sous-sol partiel, d'un simple rez-de-chaussée, comprenant : entrée, séjour-salon, trois chambres, salle de bain et WC, abri voitures et abri jardin, jardin autour.

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

Il est prévu en tant que condition particulière que le propriétaire puisse une fois la vente signée, louer le bien objet des présentes le temps que le nouveau bien qu'il envisage d'acheter puisse être achevé et livré. Ainsi l'EPFL signera concomitamment à la signature de l'acte une convention de mise à disposition d'un an renouvelable moyennant un loyer de 800 € mensuel, ce loyer étant déterminé compte tenu des négociations ayant permis d'aboutir à la présente acquisition.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019 - 64102 V 0940 dûment établie par le service des Domaines en date du 28 nov. 2019.

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 « MATRAS », sur la commune de BAYONNE, 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 de Veille Foncière à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER précise que nous avons été saisis au dernier moment pour ce dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



7.3. CAPB – Commune de BAYONNE - Secteur MATRAS AZ 46

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°21 du 11 déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°064 102 20 B0357 déposée par Me Jean-Brice DASSY en mairie de BAYONNE ;
- de prendre acte de la décision de délégation du DPUR applicable à la DIA susmentionnée, prise par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix en application des lois et règles en vigueur.

Pour suivre :

- une demande de visite a été adressée par LRAR du 08 déc. 2020 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 a été adressée par LRAR du 08 déc. 2020 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 ;
- une demande d'avis des Domaines a été déposée par voie électronique également le 24 nov. 2020, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme.

La visite a été réalisée le 22 déc. 2020.

Par courriel RAR du 11 janv. 2020, le notaire du propriétaire nous communiquait les pièces demandées.

Par arrêté n°2021-02-P du 15 janv. 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien en validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 560.000,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2021 - 64102 V 0784 du 05 janv. 2021.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 19 janv. 2021 au notaire ayant notifié la DIA (Maître Jean-Brice DASSY, notaire à BAYONNE - 64), et notifié par lettre RAR le même jour à l'acquéreur évincé.

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

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

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil d'Administration d'être informé de l'intervention de l'EPFL Pays Basque par arrêté n°2021-02-P d'exercice du Droit de Préemption Urbain pris par le Directeur en date du 15 janv. 2021.



Ce portage, suite à la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sera réalisé dans le cadre d'une Convention de Veille Foncière qui reste à signer.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-02-P du 15 janv. 2020 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-02-P du 15 janv. 2020 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



7.4. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE – Secteur Argongue : parcelles C 290 à 292

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 11 décembre 2020 et par délibération n°10, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « ARGONGUE ».

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 18 janv. 2021 et enregistrée le 25 janv. 2021 (Réf. 2021 A 0250) ;
- avec le concours d'un intermédiaire. La commission dudit intermédiaire (████████████████████), sis à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT – 21 place Charles de Gaulle), à la charge des propriétaires vendeurs, s'élève à la somme de 9.000,00 € TTC (Neuf Mille Euros Toutes Taxes Comprises)

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)
	Argongue	Terres	C	290	Zone Constr.	12.830
	Argongue	Jardins	C	291	Zone Constr.	610
	Argongue	Sols		292	Zone Constr.	1.255
TOTAL						14.695

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 **139.000,00 €** (Cent Trente Neuf Mille Euros).

Il est précisé que les propriétaires ont accepté ce prix notamment au vu de l'identité de l'acquéreur et de son statut (personne publique).

Il s'agit d'une propriété composée :

- d'une partie bâtie ancienne d'un seul tenant, à usage :
 - d'habitation pour la partie la plus à l'Est, élevée d'un étage et combles sur RDC et comprenant :
 - o en RDC : un couloir, une cuisine, une salle à manger, 3 chambres dont une avec WC et lavabo séparés ;
 - o en R+1 : une cuisine, une salle à manger, 4 chambres et un débarras ;
 - o des combles partiels non aménagés et non isolés ;
 - de grange et stockage, élevés d'un étage (plancher bois) sur RDC.

L'ensemble bâti n'est pas entretenu et souffre des outrages du temps. Sont relevées des infiltrations d'eau dans la partie habitation, venant de la toiture (tuiles manquantes ou cassées) et traversant l'intégralité des étages. Les planchers, au droit des infiltrations, sont abimés et peu solides. Des défauts de structures sont également relevés sur un point du bâti (étais installé pour



soutenir un linteau de porte au R+1). La partie grange est également abimée. Les planchers du R+1 sont fragiles et partiellement percés.

L'ensemble bâti élevé sur terrain propre (parcelles C 291 et 292), avec jardin d'agrément, est hors d'état d'usage et est directement desservi depuis la RD 11 et le chemin communal n°1.

- d'un terrain à bâtir (parcelle C 290), d'une surface cadastrée de 12.830m², compris dans la zone constructible telle que définie par la carte communale actuellement opposable. Ce terrain desservi par le chemin communal n°1 dit de Lohitzun et de la Barthe, a une topographie relativement plane et est situé sur une crête.

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

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

Les 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.

Pour les besoins de la publicité foncière, le prix sera détaillé comme suit :

- parcelle C 290 (en nature de terrain à bâtir) : 89.000,00 € ;
- parcelles C 291 et 292 (en nature de bâti très ancien et jardin d'agrément) : 59.000,00 €

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « ARGONGUE », sur la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE, 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 DOMEZAIN-BERRAUTE et l'EPFL Pays Basque.

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

M. FAUT commente le rapport.

M. URRUTIAGUER présente le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8. Retrait de dossier

8.1. Commune de BAYONNE – PRISSE LANA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL avait été sollicité par la ville de BAYONNE pour intervenir sur ce secteur, aux termes d'une délibération en date du 28 septembre 2018.

Cette sollicitation concernait le foncier ci-après :

PRISSE LANA	Négociations foncières	CY n° 93, 92, 95, 104 et 127 (partielle)	2,9 ha	2AU
PRISSE LANA	Veille foncière	CY n° 110, 109, 105, 106, 288 (partielle)	1,8 ha	2AU

La ville souhaitait positionner l'EPFL pour constituer progressivement une réserve foncière publique structurante et envisager sereinement une ouverture à l'urbanisation à plus long terme orientée vers le développement d'une offre résidentielle en mixité sociale.

Ce secteur n'est pas règlementairement constructible et les conditions d'accès ne sont pas réunies pour engager une ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme.

Nous avons tenté d'entrer en contact avec les propriétaires.

Malgré plusieurs courriers adressés à ce propriétaire dont le dernier en date du 09 janvier 2020, nous n'avons réellement pu établir de contact permettant d'engager une discussion.

Une DIA en date du 22 décembre 2020, réceptionnée par les services de la ville de BAYONNE le 23 décembre 2020 a été déposée par le propriétaire au profit d'Habitat Sud Atlantique moyennant le prix de 5.660.000,00 € (Cinq millions six cent soixante mille euros) et concerne du terrain situé en zone 2AU pour environ 43.834 m², et 18.157 m² situés en zone N.

Cette opération n'ayant pas donné lieu à une suite opérationnelle nous vous proposons de la retirer du plan de charge de l'EPFL Pays Basque. Toute nouvelle sollicitation qui intégrerait tout ou partie du périmètre concerné devra faire l'objet d'une nouvelle sollicitation.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

M. HIRIGOYEN ajoute que les terrains grisés sur la carte ont été achetés à la demande de la commune de Bayonne par Habitat Sud Atlantic. Il précise que c'est de la réserve foncière dans le but de construire des logements.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du retrait de ce dossier.**

* * * *

9. Décision(s) de rétrocession

9.1. Commune de MOUGUERRE - Oyhenartia - Parcelle BV n°32

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 25 octobre 2013, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de MOUGUERRE, d'une parcelle cadastrée section BV n° 32, d'une surface totale de 45.162 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 12 février 2014, par devant Me François BOUSQUET (notaire à BAYONNE – 64), au prix de 508.734,74 € (frais d'acquisition en sus).

La Commune de MOUGUERRE souhaite réaliser sur le secteur dit d'OYHENARTIA une opération d'aménagement.

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

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
MOUGUERRE	Chemin d'Oyhenartia	Pré	BV n° 32	45.162	508.734,74 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 508.734,74 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières, du remboursement des frais liés à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 6.933,93 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 07/12/2020 réf : 2020-64407 V 0876.

Il convient donc de :

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

M. PORTIER commente le rapport.

M. HIRIGOYEN précise que l'objectif est de réaliser 400 à 500 logements.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



9.2. Commune d'USTARITZ – Propriété 141 Chemin d'Etxeberria

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 08 février 2013, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, sur la commune d'USTARITZ, d'une propriété bâtie cadastrée section AN n° 113, 196 et 213, d'une surface totale de 1.160 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 18 février 2013, par devant Me Pierre FAGOAGA (notaire à ST-JEAN-DE-LUZ – 64), au prix de 250.000,00 € (frais d'acquisition en sus).

La Commune d'USTARITZ souhaite développer une offre commerciale sur ce secteur.

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

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
USTARITZ	141 Chemin d'Etxeberria	Bâtie	AN n ° 113, 196 et 213	1.160	250.000,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 250.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières, du remboursement des frais liés à l'acquisition par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 4.018,86 € et du remboursement des frais d'agence immobilière pour un montant de 12.000,00 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 14/01/2021 réf : 2020-64547 V 0962.

Il convient donc de :

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

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



10. Question(s) Diverse(s)

10.1. Information – Mise à disposition de patrimoine à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier reçu en date du 21 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 32 allées Marines à Bayonne.

La communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite occuper ce local pour la mise à l'abri hivernale de personnes sans domicile fixe. L'occupation sera contractualisée jusqu'à la fin de la trêve hivernale, à savoir jusqu'au 31 mars 2021.

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 mars 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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.**

* * * *



10.2. Information – Gouvernance de BIZITEGIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Agréé par arrêté Préfectoral du 18 Avril 2019, l'EPFL Pays Basque dispose des prérogatives d'un Organisme Foncier Solidaire.

Cette activité nouvelle, exercée sous la dénomination de **Bizitegia** a pour objectif de proposer aux jeunes ménages du territoire des logements en accession à la propriété à des coûts définitivement maîtrisés.

Pour la mise en œuvre des différentes missions liées à **Bizitegia**, l'EPFL Pays Basque souhaite mobiliser des partenaires opérationnels ainsi que des partenaires associés à la gouvernance de l'activité.

➤ **Les partenariats opérationnels :**

1- La maîtrise foncière :

Tout naturellement, **l'EPFL Pays Basque** alimentera l'OFS par l'apport d'emprises foncières ou de biens bâtis. Ces biens auront été acquis par l'EPFL à des coûts maîtrisés et pourront faire l'objet de modalités préférentielles de mise à disposition de **Bizitegia**.

2- La maîtrise d'ouvrage des logements :

La maîtrise d'ouvrage sera dans la grande majorité des cas confiée à des opérateurs publics ou parapublics, sensibilisés à la dimension sociale de la démarche.

La liste des opérateurs potentiels est la suivante :

- **Opérateurs locaux : Office 64 de l'habitat, Comité Ouvrier du Logement, SA Habitat Sud-Atlantic, Habitelem**
- **Opérateurs Régionaux : Aquitanis, Domofrance, Clairsienne**

3- Commercialisation des logements :

La commercialisation initiale doit être confiée à l'opérateur qui bénéficie du BRS constructeur. En tout état de cause elle doit être encadrée par **Bizitegia**.

4- Suivi des mutations :

Le suivi des mutations dans le temps doit être le fait de **Bizitegia**. Cette mission essentielle sera directement réalisée par l'EPFL Pays Basque.

5- Accompagnement des familles :

L'AIS de SOLIHA Pays Basque pourra être mobilisée pour l'accompagnement des familles en cas de difficultés.

6- Communication et information sur le dispositif :

Le principe retenu est d'associer **l'ADIL 64** à la démarche de communication. En effet leur capacité à orienter les publics en recherche de solutions de logements peut s'avérer intéressante pour diffuser l'alternative BRS auprès du grand public.



Par ailleurs l'EPFL Pays Basque dispose d'un Plan Communication et de moyens affectés qui permettent d'assurer un relais médiatique à l'OFS.

Par ailleurs, en milieu rural, le rôle des Maires est prépondérant pour diffuser une connaissance du dispositif auprès des jeunes ménages.

➤ **La gouvernance de l'OFS EPFL Pays Basque :**

Le principe retenu pour constituer la gouvernance de l'OFS est **d'associer aux membres du bureau de l'EPFL des partenaires dont la compétence spécifique doit apporter une plus-value aux réflexions engagées.**

Afin de favoriser l'efficacité recherchée, l'organisation suivante a été mise en œuvre :

- Des comités techniques seront organisés en tant que de besoin et réuniront autour des membres du bureau les compétences liées à la spécificité des ordres du jour.
- Un Comité de Pilotage annuel réunira l'ensemble des partenaires pour établir un bilan d'activité qui devra être validé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Les partenaires potentiels associés à la gouvernance :

Afin de compléter les compétences propres de l'EPFL Pays Basque, il est envisagé de constituer une instance consultative dédiée à l'animation du dispositif selon les modalités suivantes :

- **Elus du bureau de l'EPFL Pays Basque**
- Pour représenter le territoire : **CAPB** (services Foncier et habitat)
- Pour la dimension juridique : **Un représentant de la chambre des notaires, un représentant de la chambre des géomètres**
- Pour la dimension financière en lien avec les ménages : **un représentant de la profession bancaire, en lien avec l'EPFL : La CDC**
- Pour la dimension institutionnelle et suivi de l'activité : **un représentant de l'Etat**
- Pour la dimension technique : **un représentant du CAUE** (architecte)
- Pour le lien avec les opérateurs : **AROSHA**
- Pour la double compétence patrimoine bâti et gestion sociale : **SOLIHA Pays Basque**
- Pour le lien avec la société civile : **le Conseil de Développement du Pays Basque**
- Pour le lien avec la demande : **l'ADIL 64**

Ce comité consultatif a pour mission de préparer les décisions du Conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque et, le cas échéant, de proposer de nouvelles orientations.

Le prochain Comité Consultatif sera réuni courant Février 2021.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



10.3. Marchés Publics – Marché d'assurances - Attribution

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

L'EPFL Pays Basque en tant que propriétaire est donc tenu d'assurer l'ensemble de son patrimoine auprès d'une compagnie d'assurance.

La difficulté d'assurer des biens vacants représentant un risque élevé pour les compagnies d'assurance a conduit l'EPFL PB à se rapprocher d'un seul prestataire acceptant ainsi de « diluer » le risque sur l'ensemble de ses contrats.

Sur l'année 2019 le montant global des contrats d'assurance ayant augmenté de près de 52%, pour atteindre la somme de 134.000,00 €, l'EPFL PB s'est rapproché de la société ARIMA afin de se faire assister dans la rédaction d'un cahier des charges et la passation d'un marché d'assurance.

Par délibération en date du 01 octobre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la publication de l'avis d'appel public à concurrence lié à ce marché public qui s'étendra sur quatre ans à compter d'avril 2021.

La procédure est allotie conformément aux dispositions du code de la commande publique en 4 lots distincts à savoir :

- Lot n°1 : assurance des dommages aux biens et risques annexes,
- Lot n°2 : assurance des responsabilités et risque annexes (Responsabilité Civile),
- Lot n°3 : assurance des véhicules et risques annexes,
- Lot n°4 : assurance de la protection juridique et de la protection fonctionnelle des agents et élus.

Critères de jugement des offres

1 - Valeur technique de l'offre (notée sur 25 points)

Valeur technique notée sur 25 points (adéquation de la réponse des candidats par rapport à la demande figurant au dossier de consultation. Il s'agit d'apprécier les réserves et observations formulées par les candidats à l'appui de leurs offres).

2 - Prix (notés sur 25 points)

Le candidat le moins disant se verra attribuer la note maximale (25), la notation obtenue se fait sur la base d'une règle de trois avec pour référence le tarif le moins élevé :

La notation a été effectuée de la manière suivante : Note = (note du candidat / 25) x coefficient pondérateur



Critères	Pondération
1- Valeur technique	55
2- Prix	45

Valeur technique: Pour l'ensemble des lots, les échelles de notation des sous-critères seront les suivantes :

Grille de notation sur 5
5 : Correspond exactement à la demande
4 : Se rapprochant
3 : Différente mais acceptable
2 : Éloignée
1 : Très éloignée

Grille de notation sur 10
10 : Correspond exactement à la demande
Entre 7 et 9 : se rapprochant
Entre 5 et 6 : différente mais acceptable
Entre 3 et 4 : éloignée
Entre 1 et 2 : très éloignée

Afin d'examiner les offres reçues et dans l'objectif de proposer un/des lauréat(s) pour l'ensemble des lots précités, la Commission d'Appel d'Offre de l'EPFL PB s'est réunie le 27 janvier à 17h00.

Sur la base des précisions techniques apportées par la société ARIMA, et des échanges entre les membres de la CAO, les notes suivantes ont été attribuées à chaque des candidats :

Pour le lot n°1, la valeur technique de l'offre est jugée selon les sous critères suivants :

- Biens assurés (sur 5 points)
- Evènements garantis (sur 5 points)
- Montant des garanties (sur 5 points)
- Méthode d'indemnisation (sur 5 points)
- Franchise (sur 5 points)

Note sur 25 (pondération 55)

Formule de base : franchise de 600 € en incendie – événements naturels

Notation pondérée					
Candidats	Coût au m ² Prime TTC	Critères	Points	Note finale	Total
PILLIOT/VHV	0,2034 €	Valeur technique	24	52,80	97,80
	11.255,30 €	Prix	25	45,00	

A titre d'information, il est rappelé que la prime payée en 2020 avec l'actuel assureur de l'EPFL PB s'élevait à 97 568,84 € TTC.

Pour le lot n°2, la valeur technique de l'offre est jugée selon les sous critères suivants :

- Structure du contrat (sur 5 points)
- Etendue des garanties (sur 10 points)
- Montant des garanties (sur 5 points)
- Franchise (sur 5 points)

Note sur 25 (pondération 55)



Formule de base : sans franchise

Notation pondérée					
Candidats	Taux HT Prime TTC	Critères	Points	Note finale	Total
PILLIOT/VHV	0,3544% 2.289,23 €	Valeur technique Prix	24 25	52,80 45,00	97,80

A titre d'information, il est rappelé que la prime payée en 2020 avec l'actuel assureur de l'EPFL PB s'élevait à 20 458,38 € TTC.

Pour le lot n°3, la valeur technique de l'offre est jugée selon les sous critères suivants :

- Véhicules assurés (sur 5 points)
- Garanties accordées (sur 5 points)
- Garanties annexes (sur 5 points)
- Gestion du contrat (sur 5 points)
- Franchise (sur 5 points)

Note sur 25 (pondération : 55)

Formule de base franchise de 150 € pour véhicules légers/300 € véhicules lourds/Néant en auto collaborateurs.

Notation pondérée						
Candidats	Prime TTC	Critères	Points	Note finale	Total	Classement
GROUPAMA	5.584,29 €	Valeur technique Prix	23 19,76	50,60 35,56	86,16	4
PILLIOT/GREAT LAKES	4.412,85 €	Valeur technique Prix	23 25	50,60 45,00	95,60	1
SMACL	6.234,87 €	Valeur technique Prix	25 17,69	55 31,85	86,85	2
GAN	4.657,10 €	Valeur technique Prix	20 23,69	44,00 42,64	86,64	3

A titre d'information, il est rappelé que la prime payée en 2020 avec l'actuel assureur de l'EPFL PB s'élevait à 4 469,60 € TTC.

Pour le lot n°4, la valeur technique de l'offre est jugée selon les sous critères suivants :

- Etendue des garanties (sur 10 points)
- Montant des garanties (sur 10 points)
- Seuil d'intervention (sur 5 points)

Note sur 25 (pondération : 55)



Notation pondérée					
Candidats	Prime TTC	Critères	Points	Note finale	Total
PILLIOT/MALJ	2008,00 €	Valeur technique Prix	19 25,00	41,80 45,00	86,80

A titre d'information, il est rappelé que la prime payée en 2020 avec l'actuel assureur de l'EPFL PB s'élevait à 744,03 € TTC.

A l'issue de cette séance, les membres de la CAO ont donc proposé d'attribuer ce marché de la manière suivante :

Pour le **lot n°1**, désigner les assurances **PILLIOT/VHV** lauréates de cette consultation ;
 Pour le **lot n°2**, désigner les assurances **PILLIOT/VHV** lauréates de cette consultation ;
 Pour le **lot n°3**, désigner les assurances **PILLIOT/GREAT LAKES** lauréates de cette consultation ;
 Pour le **lot n°4**, désigner les assurances **PILLIOT/MALJ** lauréates de cette consultation.

En conclusion, ce marché sera attribué pour un **montant global annuel de 19 965,38 € TTC**. A titre de comparaison, en 2020, le montant total des primes versées par l'EPFL PB pour ces mêmes marchés s'élevaient à 123 240,85 € TTC. Par conséquent, ce nouveau marché devra permettre à l'EPFL PB de réaliser une économie de l'ordre de 103 275,47 € TTC par an.

Mme TURONNET commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Après avoir fait part des conclusions de la CAO de l'EPFL Pays Basque, le Président soumet la proposition suivante au débat et au vote.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'attribuer le marché des assurances, pour l'ensemble de ses lots et pour une durée de quatre ans à compter du 01 avril 2021, à la société PILLIOT dans ses différents groupements ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à sa finalisation et à signer les marchés afférents.**

* * * *



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 11 MARS 2021

