

OBJET / GAIA

**Etablissement
Public Foncier
Local (EPFL) :
portage pour
l'acquisition des
biens de la SCA
Dieudonne et Cie**

**DATE DE
CONVOCATION :**
DEIALDIAREN DATA :
22 septembre 2021

Nombre de conseillers en
Exercice / ordezkarien
kopuru orokorra : 29

Nombre de présents / 22
hor zirenak:

Nombre de votants / 29
bozkatu dutenak :

**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil municipal
Herriko Kontseiluaren
Delibero Erregistroaren Agiria**

SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-neuf septembre, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur **Christian DEVEZE**, Maire.

Etaient présents / Hor zirenak : M. Christian Devèze, Maire, Mme Eliane Aizpuru, M. Jean-Noël Magis, Mme Yolande Huguenard, M. Didier Irastorza, M. Robert Poulou, Mme Christiane Hargain-Despéries, M. Vincent Goytino, adjoints, Mme Véronique Cadepond-Larronde, Mme Corinne Othatceguy, M. Jean-Paul Eyherachar, Mme Nicole Amestoy, Mme Isabelle Ayerbe, M. Jean-François Lacosta, Mme Maud Gastigard, M. Roger Barbier, Mme Carmen Gonzalez, Mme Argitxu Hiriart-Urruty, M. Philippe Bacardatz, M. Jean-Paul Alaman, Mme Lilian Hirigoyen, conseillers municipaux.

Absents ou excusés / Barkatuak : Mme Marie Aristizabal, adjointe, M. Peio Etcheleku, M. Jean-Jacques Lassus, Mme Bernadette Remeau, M. Sébastien Carre, Mme Nathalie Aïçaguerre, Mme Amaia Beyrie, M. Michel Duthilleul, conseillers municipaux.

Procuration / Ahalordea : Mme Marie Aristizabal à Mme Yolande Huguenard, M. Jean-Jacques Lassus à M. Vincent Goytino, Mme Bernadette Remeau à Mme Véronique Cadepond-Larronde, M. Sébastien Carre à M. Christian Devèze, Mme Nathalie Aïçaguerre à Mme Argitxu Hiriart-Urruty, Mme Amaia Beyrie à M. Philippe Bacardatz, M. Michel Duthilleul à Mme Lilian Hirigoyen.

Secrétaire / Idazkaria : **A l'unanimité** des membres présents, M. Jean-Paul Eyherachar est désigné secrétaire de séance.

M. le Maire expose :

La vente d'un ensemble de parcelles (*ainsi que les constructions qui y sont édifiées*) dit « CENTRE BEAULIEU » avait été autorisée par ordonnance du 1^{er} octobre 2020 du Juge Commissaire de la liquidation judiciaire du propriétaire, par voie d'enchères à la barre du Tribunal Judiciaire de BAYONNE. Suite à une offre d'acquisition faite par la Commune, le juge a annulé la vente par voie d'enchères.

Pour rappel, par délibération du 12 avril 2021, le Conseil municipal a dès lors sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque pour se substituer à la commune et acquérir les propriétés de l'ancien centre médical BEAULIEU actuellement à l'état de friche. Par délibération du 6 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation de la commune et a engagé les démarches destinées à maîtriser les biens ciblés.

Par délibération du 9 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a décidé d'acquérir pour le compte de la commune de Cambo-les-Bains les biens inclus dans le périmètre d'intervention « CENTRE BEAULIEU » pour un prix global de 2.000.000,00 € (*deux millions d'euros*) hors frais. Ce montant global est ventilé en fonction de la nature des différents biens. Il est par ailleurs indiqué que les parcelles BO n°22 et 23 intégrées dans le périmètre d'intervention demeurent à

négozier et à acquérir. Elles feront le cas échéant l'objet d'une nouvelle décision d'acquisition par l'EPFL Pays Basque et intégreront le capital stocké du secteur dit « PETIT FRANCKET ».

Dans le cadre de cette intervention, une convention partenariale doit désormais être établie entre l'EPFL Pays Basque et la commune de Cambo-les-Bains afin d'entériner les modalités de portage, de gestion et de rétrocession des biens. Au regard de la structuration et de l'emprise des biens, cinq secteurs de portage ont été définis auxquels correspondent des modalités de portage spécifiques :

- Secteur dit « VILLA LORRAINE » cadastré AR n°5 et 6.

Prix d'acquisition fixé à 575.000,00 € hors frais.

Modalités de portage : 12 ans par annuités avec application de frais de portage annuel de 1% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû.

Il est ici précisé que les emprises des parcelles mentionnées ci-dessus soumises à emplacements réservés seront directement rétrocédées au Conseil Départemental au plus tard dans les douze mois consécutifs de l'acte d'acquisition des biens par l'EPFL Pays Basque.

- Secteur dit « CENTRE BEAULIEU » cadastré BP n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 117, 118, 119, 120, 168.

Prix d'acquisition fixé à 701.200,00 € hors frais.

Modalités de portage : 12 ans par annuités avec application de frais de portage annuel de 1% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû.

- Secteur dit « PETIT FRANCKET » cadastré BO n°16, 22, 23, 265, 266, 267, 268.

Prix d'acquisition fixé à 178.000,00 € hors frais et hors parcelles BO 22 et 23 qui demeurent à négocier et acquérir.

Modalités de portage : 12 ans par annuités avec application de frais de portage annuel de 1% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû.

- Secteur dit « HARAMBURUYA » cadastré BP n°14 et 16.

Prix d'acquisition fixé à 295.000,00 € hors frais.

Modalités de portage : 12 ans par annuités avec application de frais de portage annuel de 1% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû.

- Secteur dit « VILLA BRU » cadastré BP n°19.

Prix d'acquisition fixé à 250.800,00 € hors frais.

Il est précisé que les deux appartements de type 3 acquis dans ce secteur d'intervention ne feront pas l'objet d'un portage foncier. En accord avec la ville, l'EPFL Pays Basque engagera directement la rétrocession des deux appartements pour le compte de la commune de Cambo-les-Bains.

Conformément au fonctionnement de l'EPFL Pays Basque, celui-ci assume les responsabilités et les charges du propriétaire durant la durée des portages. Considérant les caractéristiques singulières des biens objet des portages et des problématiques sous-jacentes en matière de surveillance et sécurisation, un groupe de travail spécifique sera initié entre les services de l'EPFL et les représentants de la commune. Il visera notamment à déterminer les modalités de surveillance et de sécurisation ainsi que la répartition de leur prise en charge financière. En outre, au vu de l'état fortement dégradé des biens au moment de l'acquisition, il est précisé que l'ensemble des frais engagés par l'EPFL au titre des gros travaux d'entretien et de grosses réparations seront intégrés dans le capital stocké et feront l'objet d'un remboursement lissé via les annuités. Les travaux de Gros Entretien et Grosses Réparations (GEGR) actuellement identifiés concernent les travaux de remise en état

des espaces verts et de nettoyage des bâtiments (*évacuation des déchets principalement générés par les occupations illégales*). Des travaux de proto-aménagement liés à des démolitions pourront être également menés par l'EPFL. Ceux-ci seront à évaluer en fonction de l'état des biens, de la temporalité et de la nature des projets. A l'instar des frais de GEGR, les dépenses inhérentes aux travaux de proto-aménagement seront intégrées dans le capital stocké et remboursées annuellement via les annuités.

Dans le cadre de la convention liant la Commune à l'EPFL Pays Basque, les biens portés seront directement rétrocédés par l'EPFL aux maîtres d'ouvrage des opérations d'aménagement/construction qui pourront être la commune ou un opérateur aménageur/constructeur désigné par la commune signataire de la convention. Etant entendu que la(les) consultations d'opérateurs ne pourront pas porter sur les conditions de cession. Celles-ci seront précisées dans le(s) cahier(s) des charges de consultation et ne pourront pas correspondre à un montant supérieur au capital stocké par l'EPFL Pays Basque. Il est enfin convenu que les cessions ou montages spécifiques (*baux à réhabilitation, baux emphytéotiques, transfert OFS*) pourront être engagés en fin de portage ou par anticipation. Dans le cadre d'un projet impliquant un montage de type « bail à réhabilitation ou bail emphytéotique », les modalités de portage initialement conventionnées pourront être rééchelonnées.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les termes de la convention partenariale « CENTRE BEAULIEU » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque.


Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet de convention ci-annexé précisant les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque, en particulier, les modalités de portage foncier, les conditions de cession des fonciers acquis par l'EPFL Pays Basque, le dispositif d'animation ainsi que l'ensemble des conditions particulières,
- **AUTORISE** M. le Maire à signer la convention de portage dénommée « OPERATION – CENTRE BEAULIEU »

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait conforme :




Christian DEVEZE
Maire de Cambo-les-Bains
Kanboko Auzapeza