

## PROCÈS VERBAL

---

### *CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2021*

---

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

Et le onze mars à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle polyvalente d'Aïcirits-Camou-Suhast, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

*Présents votants* : MMES BOUR, NADAUD, LEICIAGUECAHAR et MM. PRÉBENDÉ, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, DELGUE, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, DIRATCHETTE, IRIART, ALDANA-DOUAT, LABORDE, TELLIER.

*Excusés votants* : MMES AROSTEGUY, DUBARBIER-GOROSTIDI, DERVILLE et MM. URRUTIAGUER, LACASSAGNE, ALZURI, BARETS, ITHURRALDE, DARRICARRERE, DAMESTOY, ARLA, MARTIN.

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

*Excusés non votants* : MMES CASCINO, PITRAU, DUTOYA et M. URRUTICOECHEA.

#### *Assistaient également :*

M. HIRIBARREN – Maire d'Ixassou,  
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,  
M. MOULIA – Alternant Chargé d'étude à l'EPFL Pays Basque.

#### *Absents ayant donné procuration :*

M. ALZURI a donné procuration à Mme BOUR,  
M. DAMESTOY a donné procuration à M. DIRATCHETTE,  
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. OLIVE,  
M. URRUTIAGUER a donné procuration à M. PRÉBENDÉ,  
M. DARRICARRERE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

M. MASSÉ a été désigné secrétaire de séance.

## 1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 28 janvier 2021

Le Procès-Verbal du 28 janvier 2021 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **56 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 **27.745.527,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	15 726 621,00 €	56,7%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 943 500,00 €	35,8%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	5,6%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1,9%
<b>Total général</b>	<b>27 745 527,00 €</b>	

**M. OLIVE** commente le rapport.

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

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

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

\* \* \* \*

### **3. Réflexions préalables au(x) conventionnement(s) opérationnel(s)**

#### 3.1. Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT – Accompagnement pour la mise en place d'une stratégie foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Commune centre du pôle territorial de GARAZI BAIGORRI, SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT bénéficie depuis de nombreuses années d'une attractivité susceptible de perturber l'équilibre socio démographique de son territoire.

Dans le cadre des réflexions prospectives portant sur l'aménagement et le développement de la commune, plusieurs enjeux ont été ainsi identifiés dont celui de diversifier l'offre de logements au bénéfice notamment des jeunes ménages ainsi que de proposer des activités de services, de commerces de proximité et des équipements publics aux habitants de la commune.

Au cœur de ces enjeux, la question foncière revêt donc une dimension particulièrement importante. Compte tenu de l'étroitesse du territoire communal il convient d'élaborer une politique d'anticipation et de mise en œuvre d'une stratégie foncière publique offensive permettant de réguler les effets des initiatives privées.

Afin de définir la stratégie foncière la plus adaptée à son contexte, 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.

Cette volonté de partenariat a pour objectif d'assurer à la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT un accompagnement suivi en matière de conseils ainsi qu'une capacité d'intervention foncière (*acquisition/portage foncier*) adaptée aux besoins identifiés.

Dans un premier temps, la sollicitation de l'EPFL se traduira par l'engagement d'une étude visant à identifier et qualifier les gisements fonciers bâtis et non bâtis et de mettre ces derniers en perspective avec les objectifs portés par la municipalité.

Il s'agira ensuite de définir, selon les éléments d'analyse produits, la nature des outils, moyens et partenariats permettant de mener une action foncière efficace.

Considérant l'ambition de la ville de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT 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,
- Développer une offre de services de proximité et d'équipements publics,

Il vous est proposé d'accepter la demande d'accompagnement présentée par la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT pour l'élaboration de stratégies foncières et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.

**M. INCHAUSPÉ** présente le projet de sa commune.

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-JEAN-PIED-DE-PORT pour l'élaboration de stratégies foncières et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune de SAINT-MICHEL – Programme d’actions foncières

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Les études et réflexions menées dans le cadre du Plan Local d’Urbanisme ont conduit la commune de SAINT-MICHEL à resserrer les capacités d’urbanisation, à assurer la maîtrise des fonciers nécessaires au projet d’extension du bourg et à renforcer l’attention portée sur la réhabilitation des immeubles du centre bourg.

A l’instar de nombreuses communes rurales, la commune de SAINT-MICHEL anticipe la diminution des fonciers constructibles et poursuit l’objectif de lutter contre la vacance structurelle de logements situés en centre bourg. A travers la réhabilitation du patrimoine bâti non occupé, il s’agira principalement de favoriser la production de logements en résidence principale à des prix abordables. Dans la continuité des actions foncières menées avec l’appui de l’EPFL Pays Basque depuis plusieurs années, la commune entend ainsi poursuivre sa dynamique d’intervention publique en priorisant son action sur les biens bâtis. Elle sollicite à cet effet l’accompagnement de l’EPFL Pays Basque pour définir et mettre en œuvre les actions foncières permettant la maîtrise progressive des biens vacants

L’accompagnement de l’EPFL se traduira dans un premier temps par le repérage et la qualification des bâtiments vacants. Il s’agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières publiques à l’intérieur d’un cadre d’intervention hiérarchisé.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



### 3.3. Commune d'IRISSARRY – Programme d'actions foncières

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Concilier le développement d'IRISSARRY lié notamment à l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant son identité rurale, tel est le principal enjeu auquel la commune doit apporter des réponses. L'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal va nécessairement travailler à recentrer le développement dans l'objectif de préserver les espaces agricoles et naturels du mitage. Ces orientations globales, affirmées à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale, devront par conséquent être traduites dans le projet du PLUi. Elles mettront naturellement en avant les fonciers bâtis et les fonciers proches du bourg comme les futurs espaces de développement qui concentreront à la fois l'offre en logements mais également de potentiels nouveaux équipements publics.

Dans l'objectif de décliner des stratégies foncières dédiées, la commune d'IRISSARRY a élaboré un diagnostic foncier à l'échelle du territoire communal permettant de mettre en avant les disponibilités foncières au regard de l'application de la carte communale opposable. L'analyse qui en ressort met en évidence les besoins de reconstruction de stocks fonciers publics, la présence de dents creuses privées dans le centre bourg et de capacités de densification d'un quartier situé en prolongement Nord du centre bourg. Au vu des potentiels que représentent ces secteurs pour l'aménagement du territoire, la commune entend mener des actions foncières ciblées avec l'objectif global de pouvoir phaser et impulser dans le temps des projets d'initiative publique.

L'accompagnement de l'EPFL se traduira par la qualification des fonciers à enjeux et la définition selon les éléments de contexte, des outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières publiques à l'intérieur d'un cadre d'intervention hiérarchisé.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



#### 4. Sollicitation(s) d'intervention

##### 4.1. Commune d'ITXASSOU – Opération « MAISON MUTXATXONIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ITXASSOU souhaite réorienter le développement de son territoire en confortant son centre bourg et en limitant l'extension urbaine qu'elle a connu au cours de la période précédente.

Par ailleurs la forte attractivité de cette zone intermédiaire du Pays Basque a vu les conditions d'accès au logement devenir plus sélectives et, de fait, de nombreux jeunes ménages sont confrontés à des difficultés importantes pour se loger, tant en locatif qu'en accession à la propriété.

Aussi la commune souhaite-t-elle maîtriser le secteur du centre bourg qui dispose aujourd'hui de nombreuses emprise bâties et non bâties qui pourraient muter au cours des prochaines années. Pour ce faire, la mise en œuvre d'une ZAD est actuellement à l'étude et sa prochaine instauration permettrait à la commune de disposer de moyens d'observation et d'intervention foncière en cas de besoin.

Parmi les biens intéressant la commune, une propriété bâtie vient d'être mise en vente par ses propriétaires :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
MUTXATXONIA	<i>Hiribarnia</i>	<i>Parcelle AB 130</i>	Négociations foncières	UA

De par sa configuration, la maîtrise de ce bien est stratégique car elle permettrait de développer une offre de logements aux coûts maîtrisés tout en favorisant le positionnement de la commune en entrée du secteur de son futur développement.

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 HIRIBARNIA,
- le biens acquis pour le compte de la commune à l'échelle du secteur d'intervention fera l'objet des modalités de portage conventionnées : 8 ans avec 4 ans de différé d'annuités,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé au maître d'ouvrage de l'opération.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. HIRIBARREN, Maire d'ITXASSOU,** présente le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ITXASSOU,**
- **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 de 4 ans des annuités proposée par l'EPFL Pays Basque,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « HIRIBARNIA » actant les modalités partenariales avec la commune d'ITXASSOU et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



#### 4.2. Commune de GABAT – Opération « LE TRINQUET »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la mairie de GABAT avait sollicité l'EPFL Pays Basque en 2016 pour maîtriser la maison dite « ERTORANIA » située dans le centre bourg. Acquis en 2017, ce bien fait actuellement l'objet d'études préalables destinées à initier un montage en bail à réhabilitation. En parallèle de cette démarche, la commune va désormais lancer une étude destinée à la réalisation d'un plan de référence pour l'aménagement de son centre bourg.

Situé en cœur du bourg en continuité des principaux équipements publics, le secteur dit « LE TRINQUET » a été ciblé comme un espace à fort enjeu pour la commune. Principalement classé en zone constructible de la carte communale, il constitue un secteur sur lequel la commune entend porter une intervention avec l'appui de l'EPFL Pays Basque dans l'objectif de constituer une réserve foncière publique. A terme, la maîtrise foncière de cette emprise donnera des possibilités pour améliorer le fonctionnement des équipements publics et entreprendre la production de logements.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE CC
LE TRINQUET	<i>ZI 31 ≈ 12.000 m<sup>2</sup> dont 7.486 m<sup>2</sup> en zone U</i>	Négociations foncières	U et NC

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 « LE TRINQUET », 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 GABAT sera porté à l'échelle du secteur d'intervention selon la modalité de portage conventionnée,
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé au maître d'ouvrage de l'opération.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. PRÉBENDÉ, Maire de GABAT**, présente le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de GABAT,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 20 ans par annuités à l'échelle du secteur « LE TRINQUET »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « LE TRINQUET » actant les modalités partenariales avec la commune de GABAT et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*

#### 4.3. Commune de BIDART – Opération « LES ECOLES »

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

Pour rappel, la mairie de BIDART a sollicité fin 2019 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, deux priorités d'intervention ont été définies dont l'opération « LES ECOLES ».

Ce secteur constitue en effet, de par sa situation, sa proximité avec des équipements publics existants (*bibliothèque, théâtre, groupe scolaire, etc.*), un enjeu majeur dans le développement du centre-ville. Sa maîtrise foncière permettra à la commune de développer, en plus d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire (*conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat*), les équipements et infrastructures publics nécessaires au renforcement de la centralité et à la structuration des différents îlots et espaces composant le quartier. A ce titre, l'opération s'inscrit dans la continuité de la démarche instituée sur le secteur Eglise - Trois Couronnes et du programme de reconversion des anciennes écoles et de leurs abords, en procédant à l'aménagement d'espaces publics, qu'ils soient existants ou à créer, permettant à terme de renforcer les liens entre le centre-ville et les quartiers périphériques, en l'occurrence ici ceux d'Uronéa et de la Chapelle.

De même, la constitution de cette réserve foncière permettra de faire face, le cas échéant, au développement des besoins en termes d'équipements et de services complémentaires à ceux déjà présents dans le site (*bibliothèque, théâtre, groupe scolaire, services publics et locaux associatifs*).

Enfin, la maîtrise publique de ce secteur dit « LES ECOLES » par une seule et même entité permettra de décliner une opération d'ensemble, pensée non pas à l'échelle d'unités foncières individuelles mais à celle du site. Il s'agira de garantir des conditions satisfaisantes d'accessibilité et l'optimisation de l'usage du sol.

Dans l'objectif de construire progressivement la maîtrise publique des secteurs identifiés dans le périmètre global dit « LES ECOLES », la commune de BIDART sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager des négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers prioritaires en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier et assurer en parallèle une mission de veille foncière.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONES PLU
LES ECOLES 1	<i>AP0165, AP0166, AP0292p, AP0331, AP0332, AP0458, AP0459, AP0460, AP0461, AP0479, AP0480, AP0520, AP0582.</i>  <i>&gt;&gt; 1 ha</i>	Négociations foncières	UA

LES ECOLES 2	<i>AP0292p (bâtie)</i> <i>&gt;&gt; 0,1 ha</i>	Veille foncière	UA
LES ECOLES 3	<i>AP0288, AP0289, AP0291,</i> <i>AP0515, AP0517, AP0519,</i> <i>AP0583</i>  <i>&gt;&gt; 0,35 ha</i>	Veille foncière	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 « LES ECOLES », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations conformément aux orientations définies dans la convention d'action foncière,
- les biens acquis pour le compte de la commune de BIDART seront portés à l'échelle des secteurs d'intervention selon les modalités de portage conventionnées,
- 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 maitre d'ouvrage de l'opération.

**M. BERARD, adjoint à la mairie de Bidart,** présente l'opération « Les écoles ».

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 BIDART,**
- **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 la modalité de portage de 20 ans par annuités à l'échelle du secteur « LES ECOLES 1 »,**



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

\* \* \* \*



#### 4.4. Commune de BIDART – Opération « GARE/UHABIA »

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

Pour rappel, la mairie de BIDART a sollicité fin 2019 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, deux priorités d'intervention ont été définies dont l'opération « GARE UHABIA ».

Fléché comme un espace stratégique au regard de sa localisation et de sa surface, le secteur dit de la « GARE » doit permettre la conception d'un projet d'aménagement d'ensemble adapté aux caractéristiques du site, favorisant les connexions inter-quartiers et garantissant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat Communautaire.

Pour ces raisons, un périmètre de Zone d'Aménagement Différé destiné à saisir les opportunités d'acquisition avait été instauré en 2008 puis renouvelé en 2016. Néanmoins, la seule application d'un dispositif de veille foncière n'a pas permis de constituer de la réserve foncière publique. Face à ce constat, la collectivité entend désormais mener une action foncière volontariste à travers l'engagement de négociations foncières actives devant permettre à terme la mise en œuvre d'un projet d'initiative publique.

En parallèle, la commune a engagé avec l'appui du GIP littoral, une réflexion sur l'aménagement du secteur dit « PLAGE - UHABIA – Plaines des sports » avec l'ambition de définir les conditions de renaturation du site et de réaménagement de l'interface « ville / plage ». Si la majorité des fonciers concernés par ce projet structurant sont déjà sous le giron public, la commune a identifié plusieurs fonciers complémentaires dont il convient également d'assurer la maîtrise pour mener à bien ce projet.

Dans l'objectif de construire progressivement la maîtrise publique des secteurs identifiés dans le périmètre global dit « GARE/UHABIA » et se donner le temps d'étudier les conditions de réalisation des projets portés par la collectivité, la commune de BIDART sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager des négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers prioritaires en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier et assurer en parallèle une mission de veille foncière.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONES PLU
GARE 1	<i>AN0165, AN0310, AN0305, AI0782, AI0783, AN0080, AN0301, AN0303, AN0307, AN0309, AN0330, AN0304, AN0308, AI0239, AI0242, AI0243, AI0247, AI0240.</i>  <i>&gt;&gt; 3,6 ha</i>	Négociations foncières	UB, UC, 1AU, Nk, 2AU



GARE 2	<i>AN0068, AN0074, AN0075, AN0076, AN0077, AN0174, AN0175, AN0176, AN0177.</i>  <i>&gt;&gt; 2 ha</i>	Veille foncière	UB, UC, Nk
GARE 3	<i>AI0785, AI0787, AI0788, AI0789, AN0313, AN0316, AN0317.</i>  <i>&gt;&gt; 0,3 ha</i>	Veille foncière	UB
GARE 4	<i>AI0842, AI1248, AI0916, AI0917, AI0918, AI1249.</i>  <i>&gt;&gt; 0,47 ha</i>	Veille foncière	UB, UC, 1AU
UHABIA 1	<i>AO0334, AN0350, AO0336, AO0339, AO0340, AO0337, AO0341, AO0342, AO0335, AO0338, AN0037, AN0036.</i>  <i>&gt;&gt; 2,1 ha</i>	Négociations foncières	UB, NCUs, NCUsi
UHABIA 2	<i>AI0261, AI0718, AI0641.</i>  <i>&gt;&gt; 0,45 ha</i>	Veille foncière	UB, UGs, UGsi, NCUsi,

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 « GARE UHABIA », il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est mandaté pour engager les négociations conformément aux orientations définies dans la convention d'action foncière,
- les biens acquis pour le compte de la commune de BIDART seront portés à l'échelle des secteurs d'intervention selon les modalités de portage conventionnées,
- 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. BERARD, adjoint à la mairie de Bidart,** présente l'opération « Gare/Uhabia ».



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 BIDART,**
- **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 du secteur « GARE 1 » et de 8 ans par annuités à l'échelle du secteur « UHABIA 1 »,**
- **d'approuver les termes de la Convention d'Action Foncière « GARE UHABIA » actant les modalités partenariales avec la commune de BIDART et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



## 5. Etat des procédures

### 5.1. Intervention par expropriation

#### 5.1.1. *CAPB - Commune de BAYONNE – RGA - prorogation des effets de l'arrêté de DUP*

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

L'Agglomération Côte Basque Adour, devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque, est à l'initiative d'un projet d'aménagement, sur le secteur dit de Rive Gauche Adour-Ilot 3 à BAYONNE (64100).

Depuis 2012, notre organisme assiste la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie et sa politique foncières et acquiert des biens immobiliers pour son compte. De nombreux actes ont été signés, mais l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet n'ont pas été acquis.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet, articulé autour de :

- une opération d'urbanisme en renouvellement urbain sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- la production de logements (y compris de logements financés par des prêts aidés de l'Etat) ; la production de commerces de proximité ;
- l'aménagement d'espaces publics.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a sollicité notre intervention y compris par expropriation.

Dès lors, nous mettons en œuvre les procédures adéquates et permettant d'obtenir l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement sur le secteur dit de Rive Gauche Adour sur la commune de Bayonne.

Par arrêté n°16-12 du 20 avr. 2016, Mr le Préfet déclarait d'utilité publique « *le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation l'aménagement de l'ilot 3 du secteur Bayonne Rive Gauche Adour situé sur le territoire de la commune de Bayonne* », au profit de l'EPFL Pays Basque.

L'article 3 dudit arrêté précisait que « *les expropriations éventuellement nécessaires devront être accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté* ».

Depuis le lancement de sa mission, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de plusieurs biens dans le périmètre, qu'il s'agisse d'immeubles, de terrains ou de lots de copropriété. Il a également indemnisé des occupants commerciaux qui bénéficiaient de baux commerciaux, permettant ainsi la libération de locaux acquis. Ces acquisitions, dont le montant total (frais d'actes compris) s'élève à plus de 3 (trois) millions d'euros, ont été réalisées amiablement (avant ou sous la DUP). D'autres tentatives d'acquisition sont en cours, toujours par voie amiable. Enfin, une longue procédure de préemption et fixation judiciaire de prix a été réalisée mais s'est conclue par l'exercice de notre droit de repentir, la procédure ayant été basée sur une DIA entachée de fraude.

A ce jour, l'EPFL Pays Basque n'a jamais encore eu besoin de recourir à l'expropriation.

Ces éléments prouvent, s'il en était encore besoin, que la politique foncière mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération Pays Basque grâce à l'EPFL Pays Basque a été efficace. Cependant, toutes les acquisitions d'immeubles et de terrains nécessaires à l'aménagement du secteur dit de BAYONNE Rive Gauche Adour-ilot 3 n'ont pu être réalisées, bien que des négociations soient toujours actives.

Une rupture dans le rythme de ces acquisitions :

- serait préjudiciable à l'opération dont les objectifs n'ont pas été modifiés ;
- rendrait plus complexes, les conditions de sa réalisation.



Il est donc nécessaire de solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, une prorogation pour 5 années supplémentaires, des effets de l'arrêté n°16-12 pris par lui le 20 avr. 2016.

La procédure ayant été engagée à notre demande, nous sommes les seuls habilités à solliciter cette prorogation.

Il convient désormais :

- de rappeler l'exigence de poursuivre et conclure les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit de BAYONNE Rive Gauche Adour-ilot 3 ;
- d'approuver la nécessité de proroger les effets de la DUP n°16-12 du 20 avr. 2016 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la prorogation des effets de la DUP n°16-12 du 20 avr. 2016 pour 5 années supplémentaires ;
- 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 :**

- **de rappeler l'exigence de poursuivre et conclure les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit de BAYONNE Rive Gauche Adour-ilot 3 ;**
- **d'approuver la nécessité de proroger les effets de la DUP n°16-12 du 20 avr. 2016 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la prorogation des effets de la DUP n°16-12 du 20 avr. 2016 pour 5 années supplémentaires ;**
- **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.**

\* \* \* \*



5.1.2. Commune de HALSOU – Secteur Karrika – requête en annulation de l'arrêté de DUP  
- protocole

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 31 janv. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la requête en annulation de l'arrêté préfectoral de cessibilité n°19-28 du 24 juin 2019, enregistrée par le Tribunal Administratif de PAU le 10 déc. 2019 et déposée par la [REDACTED], ses associés et [REDACTED] (dossier 1902787) ;
- de prendre acte de la sollicitation de Me LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS) pour nous assister et nous représenter dans cette procédure ;
- de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux ;
- d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Les échanges de mémoires ont été réalisés et l'instruction a été clôturée le 30 oct. 2020.

Depuis, le dossier est suspendu à la décision du Tribunal Administratif de le mettre au rôle d'une audience.

Il vous est également rappelé que par ordonnance n°2020/06 du 07 fév. 2020, Mme le Juge de l'Expropriation a déclaré expropriés immédiatement et pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire de la commune HALSOU, et désignés dans l'état parcellaire annexé.

Parmi ces immeubles, les suivants appartenaient aux requérants :

- AC 23 d'une emprise partielle de 508m<sup>2</sup> (devenue AC 112) ;
- AC 27 d'une emprise partielle de 368m<sup>2</sup> (devenue AC 114) ;
- AC 108 d'une emprise totale de 761m<sup>2</sup>.

Cette ordonnance a été notifiée individuellement par LRAR du 05 mars 2020 à chacun des titulaires et déposée au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BAYONNE en vue de sa publication. Elle n'a fait l'objet d'aucune requête en annulation.

Parallèlement, des discussions relatives aux conditions de réalisation de l'opération et des travaux se sont poursuivies directement entre les requérants et la commune de HALSOU.

Ces discussions pourraient aboutir à un désistement de l'instance de la part des requérants sous réserve que la commune et l'EPFL Pays Basque s'engagent à ne réaliser aucun travaux (de voirie ou de construction) sur les parcelles expropriées susmentionnées à savoir AC 108, 112 et 114, et ce tant que la maison édifiée sur le surplus de la propriété expropriée est occupée par [REDACTED] et pendant une période maximale de 9 (neuf) années.

Un projet de protocole transactionnel a été communiqué aux parties par l'avocat des requérants. Il a été transmis par nos soins à Me LOUIS (Cabinet ADALTYS-LYON) qui nous représente à l'instance, pour avis et remarques éventuelles.

Nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte des informations communiquées et de l'état de ce dossier ;

- de se faire assister par Me LOUIS pour parfaire le projet de protocole en vue de sauvegarder et privilégier les intérêts de l'EPFL Pays Basque et de la commune pour laquelle nous intervenons ;
- d'autoriser d'ores et déjà Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer un protocole dès lors qu'il satisfera aux intérêts de chacune des parties ;
- d'être régulièrement informés des démarches réalisées et des conclusions de celles-ci.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. MASSÉ** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte des informations communiquées et de l'état de ce dossier ;**
- **de se faire assister par Me LOUIS pour parfaire le projet de protocole en vue de sauvegarder et privilégier les intérêts de l'EPFL Pays Basque et de la commune pour laquelle nous intervenons ;**
- **d'autoriser d'ores et déjà Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer un protocole dès lors qu'il satisfera aux intérêts de chacune des parties ;**
- **d'être régulièrement informés des démarches réalisées et des conclusions de celles-ci.**

\* \* \* \*

### 5.1.3. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – enquête parcellaire n°2

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 11 déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

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

Le dossier d'enquête parcellaire concernait les immeubles cadastrés section BZ n°9 et 19 et les portions de l'immeuble cadastrée section BZ n°19 – lots 8 et 12 qui restaient à acquérir.

Vous étiez également informés que des offres avaient été notifiées aux propriétaires de ces biens, courant novembre 2020 et des discussions se poursuivaient.

Un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires de l'immeuble cadastré section BZ n°9.

L'enquête parcellaire ne porterait donc plus que sur le seul immeuble cadastré section BZ n°19 et les portions de l'immeuble cadastré section BZ n°19 – lots 8 et 12.

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

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire ainsi modifié et ne portant plus que sur le seul immeuble cadastré section BZ n°19 et les portions de l'immeuble cadastrée section BZ n°19 – lots 8 et 12 ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - o à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire avec dispense de publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation ;
  - o à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;
  - o à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **d'approuver le dossier d'enquête parcellaire ainsi modifié et ne portant plus que sur le seul immeuble cadastré section BZ n°19 et les portions de l'immeuble cadastrée section BZ n°19 – lots 8 et 12 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire avec dispense de publicité, en application de l'art. R. 131-12 du Code de l'Expropriation ;**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (à l'issue de l'enquête) la prise de l'arrêté de cessibilité pour les immeubles concernés ;**
  - **à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;**
- **plus généralement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



## 5.2. Intervention par préemption

### 5.2.1. *Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Coeur Ibarron : AC 113*

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

Par délibération n°16 du 28 janvier 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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 :
  - 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 470.000,00 €, commission d'agence comprise d'un montant de 23.500,00 € 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 recommandé électronique reçu le 25 janvier 2020, Me BRISSON (notaire à BIDART) nous communiquait les pièces demandées.

Par recommandé électronique reçu le 28 janvier 2021, l'agence immobilière Guy Hoquet nous informait que son client acceptait la visite.

Cette visite a été réalisée le 03 février 2021, 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°2021-12-P du 25 février 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 428.000,00 € (Quatre cent vingt-huit mille euros).

Ledit arrêté a également été notifié :

- au mandataire du propriétaire (notaire) par huissier le 26 février 2021 ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA par LRAR le 26 février 2021.



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°2021-12-P du 25 février 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. DURGE** 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°2021-12-P du 25 février 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 déclaration d'intention d'aliéner n°064024 21 B0007 datée du 28 déc. 2020 reçue en mairie d'ANGLET le 31 déc. 2020, Maître Anne COLOMB-BERTHET (Notaire à Paris) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 5 chemin des Jorlis à ANGLET et cadastrée AX n° 452 (cont. cad. : 4.172 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un terrain à bâtir :

- d'une surface cadastrale de 4.172 m<sup>2</sup> ;
- à usage de parking ;
- grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 2.070.000,00 € hors taxes auquel il y a lieu d'ajouter une TVA sur marge au taux de 20% d'un montant de 269.169,19 € soit un prix toutes taxes comprises de 2.339.169,19 €.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 08 janvier 2021 par les services de la communauté d'agglomération Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Par décision du 22 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 délègue son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 05 février 2021 et 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 visite du bien a été réalisée le 23 fév. 2021, en présence de Mme Annick VEPIERRE 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 visite du bien.

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 ;
  - o 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 Madame 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°064024 21 B0007 adressée par Me Anne COLOMB-BERTHET ;
- 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 :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. FAUT** 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°064024 21 B0007 adressée par Me Anne COLOMB-BERTHET ;**
- **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 :**
  - 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.**

\* \* \* \*



### 5.2.3. Commune d'ANGLET – Secteur Beaulieu : CO 168 (lot 7)

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 102 21 B 0005 datée du 31 déc. 2020 reçue en mairie d'ANGLET le 05 janv. 2021, Maître Benoît LAPORTE (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien constituant le lot n°7 d'un immeuble en copropriété sis 1 av. d'Espagne à ANGLET et cadastrée CO n°168 (cont. cad. : 372 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un bien :

- constituant le lot n°7 (et les 159/1000èmes des parties communes) d'un immeuble bâti en copropriété ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface CARREZ déclarée de 31,49 m<sup>2</sup> ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition ;
- non grevé de droits réels ou personnels.

Le prix mentionné dans la DIA est de 360.000,00 €, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 18.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 29 janvier 2021 par les services de la commune d'ANGLET, pour avis, au service des Domaines.

Par décision en date du 01 fév. 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 renforcée pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 09 février 2021 et par l'EPFL 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, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 09 février 2021 et par l'EPFL 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.

La promesse de vente ainsi que les annexes ont été reçues par lettre recommandée électronique le 12 février 2021.

La visite a été effectuée en présence de l'évaluatrice des domaines le 24 février 2021.

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 visite du bien.

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'acquiescer ce terrain pour le compte de la Commune d'ANGLET ;
- 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 21 B 0005 adressée par Me LAPORTE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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 :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. 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 la DIA n° 64 102 21 B 0005 adressée par Me LAPORTE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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 :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64102 21 B 0045 datée du 04 fév. 2021 reçue en mairie de BAYONNE le 05 fév. 2021, Maître Valérie FLESSELLE-BORT (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 33 Allées Marines à BAYONNE et cadastrée BM 13 (cont. cad. : 351 m<sup>2</sup>).

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 150 m<sup>2</sup> ;
- d'une surface habitable déclarée de 360 m<sup>2</sup> ;
- de 3 niveaux et 8 logements ;
- partiellement occupé ;
- grevé de droits réels et/ou personnels.

Le prix mentionné dans la DIA est de 550.000,00 €, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 30.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Par décision en date du 25 fév. 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 renforcé pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 07 mars 2021 par nos services, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 08 mars 2021 et par l'EPFL Pays Basque 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, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 08 mars 2021 et par l'EPFL Pays Basque 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.

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 après réception de l'avis des Domaines ;
  - o 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° 64102 21 B 0045 adressée par Me Valérie FLESSELLE-BORT ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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 :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n° 64102 21 B 0045 adressée par Me Valérie FLESSELLE-BORT ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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 :**
  - 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.**

\* \* \* \*



#### 5.2.5. CAPB - Commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY – Kurutxeta

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

Par demande d'acquisition d'un bien en date du 27 janv. 2021 reçue en mairie de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY le 28 janv. 2021, la propriétaire demandait à la collectivité d'acquérir ses biens compris dans le périmètre de la ZAD dite de Kurutxeta sis lieux-dits Kurutcheta/Irey à SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY et cadastrés section F n° 865 et n° 1471 (cont. cad. : 13.516 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de terrains partiellement à bâtir, occupés par bail agricole, non grevé de droits réels ou personnels.

Le prix mentionné dans la demande d'acquisition est de 226.000,00 €.

Par décision en date du 25 fév. 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 ZAD pour la demande d'acquisition susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 07 mars 2021 par nos services, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 08 mars 2021 et par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire 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, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 08 mars 2021 et par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire 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.

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 ;
  - o 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 demande d'acquisition n° 64477 21 B 0002 adressée par la propriétaire ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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 :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

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

- **de prendre acte de la demande d'acquisition n° 64477 21 B 0002 adressée par la propriétaire ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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 :**
  - 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.**

\* \* \* \*



### 5.2.6. Commune de BIDART – ZAD de la Gare – AN 305 : Fixation judiciaire du prix

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

Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 02 novembre 2020 reçue en mairie de BIDART le 06 novembre 2020, Me VUITON Notaire à BOURG EN BRESSE informait la collectivité de l'intention de son client de céder le bien lui appartenant et situé à BIDART (64210) CR Desieneako Bidea, figurant au cadastre sous le numéro 305 de la section AN pour une contenance cadastrale totale de 1.504 m<sup>2</sup>.

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2020, l'EPFL :

- prenait acte de la DIA n°064 125 20 B 0123 déposée par Me VUITON en mairie de BIDART ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- plus largement, donnait 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.

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

Le prix mentionné dans la DIA est de 700.000,00 €.

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

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

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

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 22 décembre 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 (*diagnostics préalables, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 22 décembre 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.

Aucune pièce ne nous a été communiquée ni par le propriétaire ni par le notaire mandataire.

La visite a été tacitement refusée.



Par arrêté n°2021-08-P du 26 janvier 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 27 janvier 2021, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption ZAD concernant le bien susmentionné :

- en refusant le prix figurant dans les DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2021-64125 V 0882 du 26 janvier 2021 en offrant la somme de 125.000,00 € ;
- aux motifs que la présente préemption s'inscrit dans le cadre de la ZAD dite « GARE UHABIA » instaurée par délibération de la communauté d'Agglomération COTE BASQUE Adour devenue COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE et ayant pour motivation de maîtriser les terrains nécessaires à l'aménagement de ce secteur en vue d'accueillir des programmes de logements, des équipements et des services en continuité de la zone urbanisée.

Ledit arrêté a été notifié :

- au notaire mentionné dans la DIA par Huissier le 29 janvier 2021 ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA par LRAR le 29 janvier 2021.

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».*

Par courrier en LRAR du 18 février 2021, reçu le 22 février 2021, le propriétaire, nous informait qu'il refusait notre offre et demandait que le prix soit dès lors fixé par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R.213.10 b du Code de l'Urbanisme.

En application des articles R. 213-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, et en vue de la fixation judiciaire du prix, nos services :

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR du 25 février 2021 adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine au propriétaire ;

Une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 18.750,00 € est en cours de consignation.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- autoriser le Directeur 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 ;
- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation ;
- donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

**M. DURGE** commente le rapport.



**M. BERARD** complète la présentation.

**M. INCHAUSPÉ** demande quel est le type d'acquéreur.

**M. DURGUE** lui répond que c'est un particulier.

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 ;**
- **d'autoriser le Directeur 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 ;**
- **de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation ;**
- **de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;**
- **de demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.**

\* \* \* \*



### 5.2.7. Commune d'ESPELETTE – Plazako Karrika – AS 163 et 166

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64213 21 B 0004 datée du 20 janv. 2021 reçue en mairie d'ESPELETTE le 22 janv. 2021, Maître Iban DE REZOLA (Notaire à CAMBO-LES-BAINS) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre leurs biens sis 70 Plazako Karrika à ESPELETTE et cadastrés AS 163 et 166 (cont. cad. : 218 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de biens :

- bâtis sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- non grevé de droits réels (servitudes).

Le prix mentionné dans la DIA est de 340.000,00 €.

Par décision en date du 08 mars 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 délèguait son droit de préemption urbain renforcé pour la DIA susmentionnée.

L'objet de la préemption est de poursuivre la politique d'intervention foncière dans le centre bourg et permettre ainsi la production de logements sociaux (*accession et/ou locatif*), et de participer à la production de logements en résidence principale en évitant la consommation de foncier non bâti.

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 ;
  - o en vue d'acquérir ce bien bâti pour le compte de la Commune d'ESPELETTE ;
- 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°64213 21 B 0004 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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°64213 21 B 0004 adressée par Me Iban DE REZOLA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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.**

\* \* \* \*



### 5.2.8. Commune d'ESPELETTE – Plazako Karrika – AS 164 et 165

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 64213 21 B 0003 datée du 21 janv. 2021 reçue en mairie d'ESPELETTE le 22 janv. 2021, Maître Iban DE REZOLA (Notaire à CAMBO-LES-BAINS) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre leurs biens sis 240 route Karrika Nagusia à ESPELETTE et cadastrés AS 164 et 165 (cont. cad. : 234 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de biens :

- bâtis sur terrain propre ;
- à usage commercial ;
- occupés par un (des) locataire(s) ;
- non grevé de droits réels (servitudes).

Le prix mentionné dans la DIA est de 130.000,00 €.

Par décision en date du 08 mars 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 renforcé pour la DIA susmentionnée.

L'objet de la préemption est de favoriser le développement de l'équipement commercial à travers l'implantation de commerces et services de proximité afin de garantir la vitalité de la commune et répondre aux besoins des populations résidentes, ainsi que d'assurer la maîtrise publique de locaux commerciaux pour consolider la pérennité de l'équipement commercial.

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 ;
  - o en vue d'acquiescer ce terrain pour le compte de la Commune d'ESPELETTE ;
- 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° 64213 21 B 0003 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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°64213 21 B 0003 adressée par Me Iban DE REZOLA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé 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.**

\* \* \* \*



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

### 6.1. CAPB - Commune de BAYONNE – Secteur MATRAS : AZ 45

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du 28. janv. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°64 102 20 B0418 déposée le 09 déc. 2020 par Me Jean-Marie PINATEL (Notaire à BAYONNE) en mairie de BAYONNE ;
- 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 13 janvier 2021, transmise au contrôle de légalité le même jour et remise en main propre le 14 janvier 2021 ;
- 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 690.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 34.500,00 € HT, à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, pour avis, 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 et ses annexes, diagnostics technique, mandat de l'agence immobilière*) 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 LRAR reçue le 25 janv. 2021, Me Jean-Marie PINATEL (notaire à BAYONNE) nous communiquait les pièces demandées.

Une visite du bien a été réalisée le 05 fév. 2021, en présence de M. Yannick ROMA, évaluateur 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°2021-13-P du 24 fév. 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 quatre cent cinquante mille euros (450.000,00 €).

Ledit arrêté a également été notifié :



- au mandataire du propriétaire (notaire) par huissier le 25 fév. 2021 ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA par LRAR le 25 fév. 2021.

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».*

Par courrier LRAR reçu le 05 mars 2021, Me Jean-Marie PINATEL nous a notifié l'accord de prix par la propriétaire.

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.

Ce portage, suite à la décision de la Commune d'Agglomération du 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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-13-P du 24 fév. 2021 et de l'acceptation par le propriétaire ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix 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. DURGE** 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°2021-13-P du 24 fév. 2021 et de l'acceptation par le propriétaire ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix 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. Commune d'ANGLET – Beaulieu : CO 259

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du 28 janvier 2021, le Conseil d'Administration avait décidé :

- 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.

Par courriers LRAR reçus entre le 05 fév. 2021 et le 09 fév. 2021, chaque indivisaire nous a notifié son accord sur le prix proposé.

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.

Ce portage, suite à la décision de la Commune d'ANGLET, sera réalisé dans le cadre d'une Convention de Veille Foncière qui reste à signer.

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 ;
- d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**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 l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.**

\* \* \* \*



### 6.3. Commune de BIARRITZ – ZAD d'Iraty : AO 117 – lots 2, 6, 7, 9, 11 et 13

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

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

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire de locaux à usage commercial et/ou professionnel compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 fév. 2021 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 11 fév. 2021 (réf. 2021 A 00436).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64200) 53 allée du Moura, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (en principal)
53 all. du Moura	Sol	AO	117	861	260.000,00 €

Les fractions suivantes :

- Lot n°2 : un local commercial au RDC du bâtiment A d'une superficie totale arrondie de 125m<sup>2</sup>, un WC et RDC du bâtiment B d'une superficie arrondie de 2m<sup>2</sup>, une partie commune aux lots n°3, 4, 6 et 7 d'une superficie totale arrondie de 2m<sup>2</sup>, avec les deux cent quarante-et-un/mille trois cent huitièmes (241/1308<sup>ème</sup>) des parties communes générales, les cinq cent quatre-vingt-quatre/mille trois cent quatorzièmes (584/1314<sup>ème</sup>) des charges du bâtiment A et les vingt-et-un/mille troisièmes (21/1003<sup>ème</sup>) des charges du bâtiment B ;
- Lot n°6 : un bureau au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B d'une superficie totale arrondie de 17m<sup>2</sup>, une partie commune avec les lots n°2, 3, 4 et 7 d'une superficie totale arrondie de 110m<sup>2</sup>, une partie commune avec le lot 7 d'une superficie totale arrondie de 9m<sup>2</sup>, avec les trente-huit/mille trois cent huitièmes (38/1308<sup>ème</sup>) des parties communes générales et les cent soixante-dix-sept/mille troisièmes (177/1003<sup>ème</sup>) des charges du bâtiment B ;
- Lot n°7 : dans le bâtiment B, au 1<sup>er</sup> étage, un local à usage de bureaux, avec les trente-quatre/mille trois cent huitièmes (34/1308<sup>ème</sup>) des parties communes générales et les cent cinquante-six/mille troisièmes (156/1003<sup>ème</sup>) des charges du bâtiment B ;
- Lot n°9 : un terrain à usage de débarras, avec le un/mille trois cent huitièmes (1/1308<sup>ème</sup>) des parties communes générales ;
- Lot n°11 : dans le bâtiment B, au 1<sup>er</sup> étage, un local à usage de bureaux, avec les trente-quatre/mille trois cent huitièmes (34/1308<sup>ème</sup>) des parties communes générales et les cent cinquante-six/mille troisièmes (156/1003<sup>ème</sup>) des charges du bâtiment B ;
- Lot n°13 : dans le bâtiment A, au 1<sup>er</sup> étage, un local commercial accessible par le lot 2, avec les quatre-vingt-un /mille trois cent huitièmes (81/1308<sup>ème</sup>) des parties communes générales et les cent quatre-vingt-sept/mille trois cent huitièmes (187/1308<sup>ème</sup>) des charges du bâtiment A ;



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

Il s'agit :

- d'un local à usage de hangar/stockage en RDC du bâtiment A, formant le lot 2, d'une surface mesurée au sol de 125,25m<sup>2</sup>
- de 2 bureaux situés au R+1 du bâtiment B, savoir :
  - o un bureau formant les lots 7 et 11, surface mesurée de 30,02m<sup>2</sup>
  - o un bureau formant le lot 6, surface mesurée de 17,12m ;
- d'un ensemble construit en mezzanine dans le lot 2 par lequel on accède, composé de cuisine, SDB, WC séparé, dégagement et 1 pièce, formant le lot 13, surface mesurée de 39,16m<sup>2</sup>.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64122 V 0218 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 juillet 2020.

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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que des transactions se sont réalisées sur lesquelles la collectivité nous a demandé de ne pas intervenir, alors qu'il était prévu que l'on intervienne sur l'ensemble du périmètre de la ZAD. Il ajoute que nous avons sollicité une entrevue avec la mairie pour faire le point à ce sujet car il y a un réel manque de cohérence et cela peut nous mettre en difficulté lors de nos interventions.

**M. BERARD** explique que lorsqu'on confie à l'EPFL le souhait d'intervenir à l'intérieur d'une ZAD, il faut s'y tenir et accepter de se retirer.

**M. MAILHARIN** intervient à son tour en précisant qu'il faut éclaircir les choses et qu'il y a un gros de travail à mener sur ce sujet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BIARRITZ, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune de BIARRITZ et l'EPFL Pays Basque ;**



- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



#### 6.4. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – 9 rue des Cordeliers

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

Par délibération n°08 du 11 juil. 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 45 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués :

- des 10, 12 et 14 quai Chaho ;
- des 6 et 8 rue Pannecau ;
- du 9 rue des Cordeliers.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur l'ensemble qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent indissociables pour la mise en œuvre de travaux nécessaires à :

- la sécurisation des immeubles (notamment au regard du risque incendie),
- l'accessibilité des personnes handicapées (installation d'un ascenseur),
- la mise aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements.

L'EPFL Pays Basque a déjà acquis de nombreux immeubles et locaux dans cet ilot.

Les négociations ont été réalisées avec les propriétaires d'un immeuble compris dans le périmètre à acquérir et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 mars 2021 et enregistrée le 08 mars 2021 (Réf. 2020 A 00630).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX principal
BAYONNE	9 rue des Cordeliers	Sol	BZ 9	143	680.909,09 €

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.

Il s'agit d'un immeuble en monopropriété, bâti sur terrain propre, élevé de 3 étages sur RDC, comportant au total 1 commerce en RDC et 6 logements dans les étages, à savoir 2 logements par pallier dont 1 sur rue et un en partie arrière.

La surface habitable totale est de 380m<sup>2</sup> construit sur une parcelle cadastrée BZ n°9 d'une surface cadastrale de 143m<sup>2</sup>.

L'immeuble est soumis à une servitude de curetage de la partie arrière (2/5 de l'emprise au sol environ), et la cage d'escalier n'est pas recensée comme élément à protéger dans le PSMV.

Description détaillée :

- RDC : couloir d'accès à l'escalier desservant les étages et local commercial de 140 m<sup>2</sup> environ à usage de bar. Il comprend une partie publique (comptoir, WC, table mixage) et une partie réserves. Accès direct depuis la rue et par la placette arrière (sortie de secours).



- R+1 : 1 T2 de 33m<sup>2</sup> SHAB (partie avant) + 1 T2 de 48,70m<sup>2</sup> SHAB (partie arrière) ;
- R+2 : 1 T2 de 36m<sup>2</sup> SHAB (partie avant) + 1 T2 de 48,70m<sup>2</sup> SHAB (partie arrière) ;
- R+3 : 1 T2bis duplex de 36m<sup>2</sup> SHAB (partie avant) + 1 T2bis duplex de 48,70m<sup>2</sup> SHAB outre une mezzanine de 34,91m<sup>2</sup> (partie arrière).

L'état d'occupation des biens est ainsi établi :

- le local du RDC est occupé par bail dérogatoire de courte durée non soumis au statut des baux commerciaux, au profit de la SARL RWJ64 (gérant : Mr Jonathan VINET) avec prise d'effet au 15/07/2020 et date d'échéance au 15/09/2021. Le montant de la redevance mensuelle pour les murs est fixé à 1.800,00 € payable d'avance tous les 1<sup>er</sup> de chaque mois.  
*NB : un loyer mensuel de 200,00 € est également prévu au contrat, au titre de l'exploitation de la licence IV. Cette licence IV restant la propriété des vendeurs, ce loyer de 200,00 €/mois restera dû par le preneur du bail dérogatoire, même après la réitération des présentes par acte authentique, aux vendeurs ;*
- le logement de type 2 situé au 1<sup>er</sup> étage en partie avant sur rue est occupé par bail d'habitation depuis le 27/01/2006 (*loyer mensuel actuel : 500,00 € HC*) ;
- le logement de type 2 situé au 1<sup>er</sup> étage en partie arrière est libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition depuis une procédure définitive de résiliation de bail. Les clés n'ont pas à ce jour été remises par l'ancien locataire au(x) vendeurs ;
- le logement de type 2 situé au 2<sup>ème</sup> étage en partie avant sur rue est occupé par bail d'habitation depuis le 01/12/2012 (*loyer mensuel actuel : 505,00 € HC*) ;
- le logement de type 2 situé au 2<sup>ème</sup> étage en partie arrière est occupé par bail d'habitation depuis le 01/02/2019 (*loyer mensuel actuel : 500,00 € HC*) ;
- le logement de type 2 situé au 3<sup>ème</sup> étage en partie avant sur rue est occupé par bail d'habitation depuis le 07/12/2017 (*loyer mensuel actuel : 530,00 € HC*) ;
- le logement de type 2 situé au 3<sup>ème</sup> étage en partie arrière sera libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque à partir du 28 fév. 2021, date indiquée dans le congé délivré.

L'immeuble est en état d'usage.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64102 V 0441 dûment établie par le service des Domaines en date du 24 septembre 2020.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Il est rappelé que l'acquisition de ces biens a été déclarée d'utilité publique et que ces biens ont été déclarés cessibles à notre profit par arrêté préfectoral n°19-57 du 26 déc. 2019.

Ainsi et à titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès des vendeurs, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de 69.090,91 €. Euros (Soixante-neuf mille quatre-vingt-dix euros et quatre-vingt-onze centimes) pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente selon les modalités précisées ci-dessous.

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



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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BAYONNE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention de d'Action Foncière (CAF) signée le 11/03/2020 entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## 6.5. Commune d'USTARITZ – ZUHARTZUA : BH 718-719

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et par délibération n°07, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'USTARITZ, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « ZUHARTZUA ».

Les négociations ont été entamées avec la propriétaire et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 février 2021 et enregistrée le 02 mars 2021 (Réf. 2021 A 00572) auquel est annexé courrier récapitulatif des parcelles vendues.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	Zuhartzua	Près	BH	718	2AU	2.098
	Zuhartzua	Près	BH	719	2AU	2.098
	Zuhartzua	Près	BH	717	2AU	296
TOTAL						4.492

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 **132.000,00 €** (Cent trente-deux mille euros).

Il s'agit de trois terrains à usage de prés.

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

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

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

L'immeuble est un terrain à bâtir, et la propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettie, 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 « ZUHARTZUA », sur la commune d'USTARITZ, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*

## 6.6. CAPB - Commune de BAYONNE – MONTALIBET - BW 2

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°13, 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 « MONTALIBET ».

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 24 février 2021 et enregistrée le 26 février 2021 (Réf. 2021 A 0555).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	9 av. Interne Jacques Loeb	Sol	BW	2	-	312

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 **528.000,00 €** (Cinq cent vingt-huit mille euros).

Il s'agit d'une maison d'habitation datant des années 1930 sur ossature bois et bardage extérieur bois d'une surface approximative de 190 m<sup>2</sup> habitable.

La maison s'établit sur deux niveaux et comporte 4 grandes chambres, deux salles de bains et deux WC, une grande cuisine équipée, un grand salon salle à manger, une buanderie, une petite salle d'exercice physique.

A l'extérieur : un abri de jardin maçonné et une terrasse sans vis-à-vis.

L'entrée en jouissance sera différée, le vendeur conservera la jouissance des locaux à titre gratuit jusqu'au 31/01/2022, exclusivement pour résidence principale à son usage personnel. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature d'une convention temporaire d'occupation gratuite non renouvelable.

A cet effet, le notaire chargé de la vente procédera au séquestre de la somme de 52.800,00 € (Cinquante-deux mille huit cents euros) représentant 10% du prix, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64102 V 0832 dûment établie par le service des Domaines en date du 18 décembre 2020.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et le propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujetti, 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 « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.



Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière 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. DURGE** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière 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.**

\* \* \* \*



## 6.7. Commune de BAYONNE – Secteur MAUBEC – Cœur Saint-Esprit : BD 393

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 26 juin 2015, et par délibération n°06, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BAYONNE, pour acquérir un ensemble de parcelles bâties inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MAUBEC – CŒUR SAINT-ESPRIT ».

A l'initiative de l'agent immobilier qui était déjà intervenu dans des transactions de biens acquis pas l'EPFL Pays Basque, les négociations ont été entamées avec le propriétaire d'un des biens inclus dans le périmètre susmentionné et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 mars 2021 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	70 rue MAUBEC	sol	BD	393	UAp	1.000

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 **300.000,00 €** (Trois Cent Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 21.000,00 € TTC (Vingt et Un Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2020 - 64102 V 0603 dûment établie par le service des Domaines en date du 6 octobre 2020.

Il s'agit d'un immeuble bâti sur terrain propre. Sa façade principale, en mur fronton maçonné peint en blanc, donne directement sur la rue Maubec. Le bâtiment, en forme de L, d'une hauteur déclarée d'environ 7m au faitage, est élevé d'un seul niveau en RDC sur une emprise au sol d'environ 500m², ainsi que d'un étage partiel accessible par un étroit escalier intérieur en bois. Le bâtiment est adossé à un grand talus à l'arrière. La toiture est composée d'une charpente métallique principale sur laquelle reposent des poutres en bois et une couverture en tuiles plates. Il n'existe d'isolation ni des murs, ni de la toiture. Le bâtiment est divisé en box qui étaient loués (divisions en parois métalliques, hauteur partielle, avec en façades, une porte métallique battante).

Le surplus du terrain, situé à l'arrière, surplombe le bâti. Il n'est accessible que depuis la voie "Cité Madim". Il n'y a pas d'accès direct des bâtiments à ce surplus de terrain. Il est aujourd'hui à usage de jardin potager (mis à disposition gratuite d'une association).

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et la propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettie, 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 « MAUBEC – CŒUR SAINT-ESPRIT », 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 ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 7. Décision(s) de rétrocession

### 7.1. Commune de MAULEON LICHARRE – Elissa Ondoa – AL n°45

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 02 JUIN 2017, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de MAULEON LICHARRE, d'une parcelle bâtie cadastrée section AL n° 45, d'une surface totale de 427 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 7 décembre 2017, par devant Me Michel HAU-PALE (notaire à MAULEON LICHARRE – 64), au prix de 20.00,00 € (frais d'acquisition en sus).

Une convention de portage sur une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes, le 15 janvier 2018.

Un commerçant de la ville a présenté un projet convenant à la collectivité. Ce dernier consiste en la création d'un commerce dédié aux producteurs et créateurs locaux, d'un espace de co-working et de bureaux ouverts à disposition des entrepreneurs locaux.

Afin d'engager ce projet, la Commune de MAULEON LICHARRE a sollicité par courrier la rétrocession du bien sans attendre le terme du portage en fin d'année.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
MAULEON LICHARRE	Rue Jeanne SIBAS	Bâtie	AL n° 45	427	20.00,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué d'un Bâtie de plus de 5 ans, la vente de la parcelle susmentionnée est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 20.000,00 € 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 1.271,90 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 09/03/2021 réf : 2021-64371-11180.

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.**

\* \* \* \*



## 8. Question(s) Diverse(s)

### 8.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 Quai Chaho – Désignation des membres CAO ad'hoc – Mise à disposition de patrimoine à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par avenant n°3 de Décembre 2018 à la Convention PNRQAD de Bayonne, il a été acté que l'EPFL Pays Basque, jusqu'alors opérateur foncier de l'ensemble des îlots du programme, mobilise sa compétence d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour la réalisation du projet concernant l'îlot 45 Quai Chaho.

Cet avenant précise qu'à ce titre, **l'EPFL Pays Basque procède à l'acquisition de l'ensemble des immeubles constituant l'îlot, ainsi qu'aux travaux de curetage permettant d'assainir le cœur d'îlot.**

Pour assurer la réalisation de ces travaux de curetage, il a été convenu que **l'EPFL délègue sa maîtrise d'ouvrage au COL dans le cadre d'une convention spécifique**, signée en date du **03 juin 2020**.

Pour la fonction résidentielle du projet, l'EPFL Pays Basque consentira dans les prochains mois un Bail Réel Solidaire (BRS) opérateur au **COL qui sera chargé de réaliser les travaux de réhabilitation (à minima 22 logements)** et de commercialiser aux ménages éligibles les logements produits dans le cadre de Baux Réels Solidaires utilisateurs.

Afin d'assurer la plus grande cohérence opérationnelle, architecturale et administrative possible entre ces deux maîtres d'ouvrages, les parties prenantes ont convenu de mettre en œuvre une convention de groupement de commandes afin de désigner une seule et unique équipe de maîtrise d'œuvre et de contrôle des ouvrages à réaliser.

Cette équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée et est chargée de définir l'ensemble du projet dans ses composantes urbaine, résidentielle et commerciale.

Pour l'attribution de ce marché, et pour les marchés qui suivront, notamment ceux attribués aux entreprises chargées d'effectuer les travaux précités, le COL et l'EPFL Pays Basque ont convenu de créer une commission d'appel d'offres ad'hoc, composée de deux membres (un titulaire et un suppléant) de chacune des commissions de ces structures.

Par délibération n°68 du 13 décembre 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait désigné deux membres de sa commission d'attribution.

Depuis cette date, l'EPFL Pays Basque a connu un renouvellement de ses instances, et de sa commission d'attribution. C'est pourquoi il convient de désigner deux nouveaux membres parmi ceux siégeant dorénavant dans cette commission.

Après discussion en bureau, il est proposé de désigner les personnes suivantes :

- Mme Anne Marie NADAUD, comme membre titulaire de cette CAO ad'hoc,
- M. Yves BUSSIRON, comme membre suppléant de cette CAO ad'hoc.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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



- **de désigner Mme Anne Marie NADAUD, comme membre titulaire de cette CAO ad'hoc et M. Yves BUSSIRON, comme membre suppléant de cette CAO ad'hoc.**

\* \* \* \*



## 8.2. Commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAÏGORRY – Maison Cuburu – Cofinancement étude de faisabilité

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Saint-Etienne-de-Baïgorry s'intéresse à un bien bâti se situant dans son centre-bourg, en bordure de la voie Beherreko karrika et cadastrée AC 64.

Cette maison, dans un très mauvais état, fait actuellement l'objet d'une procédure d'abandon manifeste menée par la commune auprès de ses propriétaires.

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

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

Ainsi, il est convenu entre la commune de Saint-Etienne-de-Baïgorry et l'EPFL Pays Basque d'engager en amont une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) un projet de réhabilitation du bâti en plusieurs logements locatifs conventionnés ou en accession sociale et commerce est réalisable.

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

La commune de Saint-Etienne-de-Baïgorry a délibéré en ce sens lors de son conseil municipal du 26 février 2021, délibération rendue exécutoire après retour du contrôle de légalité le 03 mars 2021.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité co-financée entre la commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAÏGORRY et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.**

\* \* \* \*



### 8.3. Commune d'HENDAYE – Legarralde – Autorisation démolition directe par la ville

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

L'EPFL Pays Basque a acquis, pour le compte de la commune d'Hendaye, la propriété Legarralde d'une contenance d'environ 11 ha comprenant des terres, un corps de ferme, une petite bergerie en pierre à l'entrée de la propriété ainsi qu'une ancienne laiterie. L'ensemble de ces bâtiments est en relativement mauvais état et le tout est porté par l'EPFL Pays Basque sur une durée de vingt ans, tel que défini dans la convention d'action foncière signée entre les parties.

Le projet porté par la commune est de permettre l'installation de quatre agriculteurs, en agriculture raisonnée ou bio. Ceci est quasiment chose faite puisque tous les quatre ont signé une convention de mise à disposition sur les parcelles qu'ils se sont vues attribuer pour une durée initiale de six années.

S'agissant des bâtiments composant cette propriété, le souhait de la collectivité est de pouvoir étudier la réhabilitation du corps de ferme principal afin de pouvoir le mettre à disposition de ces agriculteurs.

Les autres biens bâtis, une ancienne laiterie et une soue en pierres, sont quant à eux dans un état de délabrement avancé et nécessitent d'être, pour le premier, démoli et pour le second déconstruit.

En conséquence, et conformément à la demande initialement formulée par la ville d'Hendaye, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a, par délibération n°41 du 1er octobre 2020, validé la réalisation de ces travaux par l'établissement, pour le compte de la ville d'Hendaye.

Finalement, et après présentation de plusieurs devis d'entreprises, la ville d'Hendaye a demandé à l'EPFL Pays Basque de pouvoir assurer directement la réalisation de ces travaux.

L'EPFL Pays Basque demeurant propriétaire du foncier, il est convenu que la ville d'Hendaye puisse effectuer directement ces travaux à la double condition :

- Que son conseil municipal délibère réciproquement sur ce principe avant l'engagement de quelconques travaux ;
- Que la ville d'Hendaye s'engage à prendre à sa charge l'enlèvement et le traitement des éléments contenus dans ces bâtis qui s'avèreraient polluants, ce qui semble déjà être le cas de la toiture de la laiterie (tôles fibro-amiantées) dans le respect de la réglementation en vigueur. Elle devra de ce fait fournir tous les justificatifs correspondants à l'EPFL Pays Basque.

Si l'une de ces conditions n'était pas remplie, l'EPFL Pays Basque se verrait dans l'impossibilité d'autoriser la réalisation de ces travaux.

Enfin, et dans un souci de cohérence des décisions prises par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, l'autorisation accordée à la ville pour la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de ces travaux doit entraîner l'annulation de la délibération n°41 prise en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, celle-ci prévoyant la réalisation de ces mêmes travaux par l'établissement.

**Mme TURONNET** commente le rapport.

**M. PORTIER** souligne l'inquiétude de l'EPFL face aux traitements des déchets car en tant que propriétaire l'EPFL est entièrement responsable.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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



- **d'annuler la délibération n°41 prise en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser la ville d'HENDAYE à démolir/déconstruire ces bâtiments, si et seulement si les conditions ci-dessus mentionnées sont cumulativement respectées.**

\* \* \* \*

Hors ordre du jour :

Mme TURONNET informe le Conseil d'Administration que nous avons co-candidaté avec le Conservatoire d'espaces naturels d'Aquitaine (CEN) sur le projet du Département nommé « Les 64 fantastiques » mais que notre candidature n'a pas été retenue.

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h00.**

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

**JEUDI 06 MAI 2021**

