

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 06 MAI 2021

L'an deux mille vingt et un

Et le six mai à huit heures et quarante-cinq minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MMES CASCINO, NADAUD, LEICIAGUECAHAR, DERVILLE et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER.

Excusés votants : MMES AROSTEGUY, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. LACASSAGNE, DELGUE.

Présents non votants : MMES BOUR, SAMANOS, PITRAU et MM. DIRATCHETTE, BURET, MAGIS.

Excusés non votants : MMES DEMARCQ-EGUIGUREN, DUTOYA et MM. CHAPUIS, BERARD.

Assistaient également :

M. JAUREGUIBERRY – Adjoint à la mairie d'Hasparren,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MEHEUT – Chargé d'opérations de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Alternant Chargé d'étude de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme MENDEZ – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

Mme AROSTEGUY a donné procuration à Mme CASCINO,
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. OLIVE.

M. INCHAUSPÉ a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 11 mars 2021

Le Procès-Verbal du 11 mars 2021 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Examen et vote du Compte Administratif 2020 – BP EPFL

Le Président de séance, M. Roland HIRIGOYEN, présente le Compte Administratif 2020, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	64 471 877,28
	Réalisé :	36 431 413,88
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	64 471 877,28
	Réalisé :	53 216 862,97
	Reste à réaliser :	0,00

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	40 344 604,92
	Réalisé :	29 575 343,78
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	40 344 604,92
	Réalisé :	29 433 739,86
	Reste à réaliser :	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	+ 16 785 449,09
Fonctionnement :	- 141 603,92
Résultat global :	+16 643 845,17

M. PORTIER commente le rapport.

M. Roland HIRIGOYEN propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2020.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le compte Administratif 2020, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *



2.2. Examen et vote du Compte de Gestion 2020 – BP EPFL

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par le Comptable M. Joël Texier, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice. Il est rappelé que le compte de gestion constitue le véritable bilan, au sens comptable du terme, de l'EPFL Pays Basque. Il présente une photographie de la situation financière et patrimoniale de notre établissement.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2019	PART AFFECTÉE À L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2020	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2020	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2020
Budget principal				
Investissement	-11 590 574,36		16 785 449,09	5 194 874,73
Fonctionnement	16 165 609,28	11 590 574,36	- 141 603,92	4 433 431,00
TOTAL	4 575 034,92	11 590 574,36	16 643 845,17	9 628 305,73

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	EXCÉDENT	+ 5 194 874,73
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ 4 433 431,00
TOTAL DES SECTIONS :			+ 9 628 305,73

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2020.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le Compte de Gestion 2020, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *

2.3. Affectation des résultats 2020 – BP EPFL

Le Président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2020, par délibération n°1 du 06 mai 2021.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2020
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un déficit de fonctionnement de :	- 141 603,92
- un excédent reporté de 2019 :	+ 4 575 034,92
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 4 433 431,00
- un excédent d'investissement de :	+ 16 785 449,09
- un déficit reporté de 2019 :	- 11 590 574,36
Soit un excédent de financement de :	+ 5 194 874,73

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2020 comme suit :

RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	+ 4 433 431,00
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT	+ 5 194 874,73

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2020 de l'exercice 2020.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

A l'unanimité d'affecter les résultats de l'exercice 2020 comme suit :

RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	+ 4 433 431,00
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT	+ 5 194 874,73

* * * *

2.4. Budget supplémentaire 2021 – BP EPFL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2021 le résultat budgétaire de 2020, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	192.563,00 €	6.338.922,54 €	6.531.485,54 €
022	Dépenses imprévues	0,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
011	Charges à caractère général	16.878.000,00 €	4.716.222,00 €	21.594.222,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.300.000,00 €	140.000,00 €	1.440.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	7.328.000,00 €	68.998.144,78 €	76.326.144,78 €
65	Autres charges de gestion courante	160.000,00 €	90.000,00 €	250.000,00 €
66	Charges financières	33.057,00 €	40.000,00 €	73.057,00 €
67	Charges exceptionnelles	1.471.000,00 €	- 1.014.713,54 €	456.286,46 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	110.000,00 €	0,00 €	110.000,00 €
69	Impôts sur les Bénéfices et assimilés	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		27.477.620,00 €	79.608.575,78 €	107.086.195,78 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	4.433.431,00 €	4.433.431,00 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	15.610.000,00 €	75.175.144,78 €	90.785.144,78 €
70	Prestations de services	5.470.000,00 €	0,00 €	5.470.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.282.120,00 €	0,00 €	6.282.120,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		27.477.620,00 €	79.608.575,78 €	107.086.195,78 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	15.610.000,00 €	75.175.144,78 €	90.785.144,78 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	15.000.000,00 €	4.442.813,81 €	19.442.813,81 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.457.875,00 €	0,00 €	7.457.875,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	4.000.000,00 €	5.356.797,27 €	9.356.797,27 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		42.108.875,00 €	84.974.755,86 €	127.083.630,86 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	5.194.874,73 €	5.194.874,73 €
021	Virement de la section de fonctionnement	192.563,00 €	6.338.922,54 €	6.531.485,54 €
10	Dotation fonds divers réserves	0.00 €	0.00 €	0.00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	10.588.312,00 €	0,00 €	10.588.312,00 €
27	Autres Immobilisations financières	9.000.000,00 €	0,00 €	9.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	7.328.000,00 €	68.998.144,78 €	76.326.144,78 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	15.000.000,00 €	4.442.813,81 €	19.442.813,81 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		42.108.875,00 €	84.974.755,86 €	127.083.630,86 €

Le budget total est donc :

- porté à 234.169.826,64 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 107.086.195,78 €, et en section d'investissement à hauteur de 127.083.630,86 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2021 de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *



2.5. Examen et vote du Compte Administratif 2020 – BA OFS

Le Président de séance, M. Roland HIRIGOYEN, présente le Compte Administratif 2020 du Budget Annexe pour l'activité OFS, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative. Le compte administratif du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	4 516 510,00
	Réalisé :	4 261 510,00
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	4 516 510,00
	Réalisé :	0,00
	Reste à réaliser :	0,00

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	4 681 510,00
	Réalisé :	108 117,51
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	4 681 510,00
	Réalisé :	217 831,05
	Reste à réaliser :	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	- 4 261 510,00
Fonctionnement :	+ 109 713,54
Résultat global :	- 4 151 796,46

M. PORTIER commente le rapport.

M. Roland HIRIGOYEN propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2020 de l'OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le compte Administratif 2020 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *



2.6. Examen et vote du Compte de Gestion 2020 – BA OFS

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion du Budget Annexe pour l'activité OFS est établi par le Comptable M. Joël Texier, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2019	PART AFFECTÉE À L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2020	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2020	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2020
Budget principal				
Investissement			- 4 261 510,00	- 4 261 510,00
Fonctionnement			109 713,54	109 713,54
TOTAL			- 4 151 796,46	- 4 151 796,46

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	DEFICIT	- 4 261 510,00
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ 109 713,54
TOTAL DES SECTIONS :			- 4 151 796,46

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2020 de l'OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'approuver à l'unanimité le Compte de Gestion 2020 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *



2.7. Affectation des résultats 2020 – BA OFS

Le Président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2020 du Budget Annexe, par délibération n°5 du 06 mai 2021.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2020
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	+ 109 713,54
- un excédent reporté de 2019 :	0,00
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 109 713,54
- un déficit d'investissement de :	- 4 261 510,00
- un déficit reporté de 2019 :	0,00
Soit un déficit de financement de :	- 4 261 510,00

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2020 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2020 : EXCÉDENT	+ 109 713,54
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	109 713,54
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 4 261 510,00

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2020 de l'exercice 2020 de l'activité OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

A l'unanimité d'affecter les résultats de l'exercice 2020 de l'activité OFS comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2020 : EXCÉDENT	+ 109 713,54
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	109 713,54
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 4 261 510,00

* * * *



2.8. Budget supplémentaire 2021 – BA OFS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget annexe 2021 le résultat budgétaire de 2020, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	1.205.000,00 €	- 1.014.713,54 €	190.286,46 €
011	Charges à caractère général	45.000,00 €	0,00 €	45.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	120.000,00 €	0,00 €	120.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		1.370.000,00 €	- 1.014.713,54 €	355.286,46 €
RECETTES				
77	Produits exceptionnels	1.370.000,00 €	- 1.014.713,54 €	355.286,46 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		1.370.000,00 €	- 1.014.713,54 €	355.286,46 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	4.261.510,00 €	4.261.510,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00 €	190.287,27 €	190.287,27 €
20	Immobilisations incorporelles	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	300.000,00 €	0,00 €	300.000,00 €
23	Immobilisations en cours	900.000,00 €	0,00 €	900.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		1.205.000,00 €	4.451.797,27 €	5.656.797,27 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	1.205.000,00 €	- 1.014.713,54 €	190.286,46 €



10	Dotation fonds divers réserves	0.00 €	109.713,54 €	109.713,54 €
16	Emprunts et dettes assimilées	0,00 €	5.356.797,27 €	5.356.797,27 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		1.205.000,00 €	4.451.797,27 €	5.656.797,27 €

Le budget annexe total est donc :

- porté à 6.012.083,73 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 355.286,46 €, et en section d'investissement à hauteur de 5.656.797,27 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire pour le Budget Annexe tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2021 de l'OFS.**

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **60 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 **30.244.527,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	18 225 621,00 €	60,3%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 943 500,00 €	32,9%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 556 000,00 €	5,1%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1,7%
Total général	30 244 527,00 €	

M. OLIVE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *

4. Réflexions préalables aux sollicitations opérationnelles

4.1. Commune de BRISCOUS – Approbation du référentiel foncier

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

A travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hasparren, la commune de BRISCOUS a défini son projet d'aménagement du territoire dont l'élaboration a notamment été encadrée autour des enjeux de réduction de la consommation foncière, de resserrement des capacités d'urbanisation et de mixité sociale.

Si le document d'urbanisme exprime les enjeux d'aménagement auquel devra répondre la collectivité et arrête en fonction les modalités et règles d'urbanisme, la seule planification urbaine ne peut pas régir la programmation opérationnelle des opérations d'aménagement et de construction. Ce besoin d'articulation entre la planification urbaine et l'urbanisme opérationnel induit la définition de stratégies foncières ciblées permettant d'organiser dans le temps la réalisation des secteurs de projet.

Dans un contexte de pression foncière accru, la commune de BRISCOUS s'est engagée dans la construction d'une politique foncière principalement orientée vers la constitution de réserves foncières publiques avec pour objectif de privilégier la réalisation d'opérations d'aménagement d'initiative publique, la dynamisation de son centre bourg et le confortement des équipements publics. A cet effet, la commune s'est rapprochée de l'EPFL Pays Basque pour construire un « référentiel foncier » soit le repérage des sites à enjeux d'intervention publique.

Après un premier volet d'expertise et d'analyse des disponibilités foncières, le référentiel foncier cible les périmètres d'intervention foncière (*bâtis et non bâtis*) exprimés et définis par la commune comme relevant d'une intention de maîtrise publique eu égard à leur localisation, leurs caractéristiques (*surface, enjeux paysagers, desserte*), leur programmation et aux besoins de régulation des opérations d'aménagement dans le temps.

Cet outil d'anticipation constitue dès lors la « feuille de route » des actions foncières potentielles à mener directement par la commune ou via la mobilisation de l'EPFL Pays Basque (*cibles et modalités d'intervention, anticipation des sollicitations...*). Il porte ainsi l'ambition de permettre ce trait d'union entre stratégies d'aménagement et réalisations opérationnelles.

Considérant que les réflexions menées par la commune sont de nature à évoluer et à s'adapter en fonction des contextes, le référentiel foncier fera l'objet d'un pilotage régulier permettant d'assurer les ajustements rendus nécessaires. En ce sens, il se caractérise par sa dimension évolutive, par l'échange permanent entre partenaires mais aussi et surtout, par une nécessaire anticipation du développement.

Le tableau ci-après et la carte de synthèse annexée à la présente délibération désignent les secteurs retenus pour intégrer le référentiel foncier de la commune de BRISCOUS.

SECTEURS	OBJECTIFS
ROUTE DE BARDOS (ZAC)	Réalisation d'une opération d'aménagement venant renforcer la centralité du village (mixité sociale et mixité fonctionnelle). Secteur intégrant une OAP (chronologie programmation : 1)
ERREKALDIA NORD	Réalisation d'une opération d'aménagement destinée à proposer des logements en mixité sociale en continuité du centre bourg et de ses équipements. Secteur intégrant une OAP (chronologie programmation : 2)
ERREKALDIA SUD	Réalisation d'une opération d'aménagement destinée à proposer des logements en mixité sociale (confortement du secteur résidentiel) Secteur intégrant une OAP (chronologie programmation : 3)
HARAMBURUA	Réalisation d'une opération d'aménagement destinée à proposer des logements en mixité sociale (confortement du quartier résidentiel existant) Secteur intégrant une OAP (chronologie programmation : 4)
EQUIPEMENT	Espace réservé pour l'accueil d'équipement(s) public(s).
CENTRE BOURG	Secteur bâti présentant des enjeux de réhabilitation/transformation destinés à renforcer l'attractivité du centre bourg.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le référentiel foncier de la commune de BRISCOUS et d'assurer une mission de veille foncière sur les fonciers identifiés.**

* * * *



Commune de BRISCOUS « REFERENTIEL FONCIER »

Représentation des secteurs identifiés



ROUTE DE BARDOS
OAP - Chronologie : n°1



ERREKALDIA NORD
OAP - Chronologie : n°2



ERREKALDIA SUD
OAP - Chronologie : n°3



HARAMBURUA
OAP - Chronologie : n°4



EQUIPEMENT
OAP hors chronologie



CENTRE BOURG
> zone UAbr & Tranges UBbr

Source : DGFIP Fichiers Fonciers 2019, IGN BD ORTHO 2018.
Réalisation : EPFL Pays Basque, « Pôle Conseil, Etudes & Développement », avril 2021.



4.2. CAPB – Commune de BAYONNE Rive Droite Adour – 9 quai de Lesseps : relogement

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit de la Rive Droite Adour à BAYONNE. A ce titre, elle a sollicité l'EPFL Pays Basque en vue de l'acquisition et du portage des biens bâtis et/ou non bâtis inclus dans le périmètre de l'opération.

Lors de sa séance du 30 octobre 2008, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition du bien bâti occupé cadastré section BI n°240, d'une surface totale de 888 m² au sol, situé 9-10 Quai de Lesseps et 14-15 rue Sainte Ursule à Bayonne (64).

Cet immeuble de trois étages à usage mixte d'habitation et d'activités a été acquis partiellement occupé, notamment en ce qui concerne un local commercial situé à droite, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, à usage de salle de sport et d'école de danse, suivant acte contenant CESSION DE FONDS DE COMMERCE en ce compris le droit au bail commercial, reçu par Maître BOMPOINT, notaire associé à BIARRITZ, le 29 avril 1994, lequel droit au bail commercial consenti en vertu, savoir :

- d'un bail commercial pour le 1^{er} étage, initialement consenti pour une durée de 9 années à compter du 15 août 1987, renouvelé depuis, moyennant un loyer initial de 48.000 francs par an, stipulé payable à concurrence de 4.000 francs par mois, révisable conformément aux lois en vigueur sur la révision des loyers commerciaux (l'indice de base étant celui du 4^{ème} trimestre 1986 s'élevant à 881)
 - o étant observé que lors de la conclusion de ce bail, aucun dépôt de garantie n'a été versé,
 - o et que le loyer actuel s'élève à la somme de 11.063,00 € / an.
- d'un bail commercial pour le 2^{ème} étage, initialement consenti pour une durée de 9 années à compter du 17 juin 1988, renouvelé depuis,
 - o étant observé que lors de la conclusion de ce bail, aucun dépôt de garantie n'a été versé,
 - o et que le loyer actuel s'élève à la somme de 3.284,00 € / an.

En date du 24 oct. 2011 et par arrêté préfectoral n°11-56, l'acquisition des immeubles compris dans le périmètre dit de BAYONNE Rive Droite Adour a été déclarée d'utilité publique au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

Afin de libérer l'immeuble dans le but de l'affecter à l'opération pour laquelle il a été acquis, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché depuis plusieurs années de l'occupante (NB : les autres parties d'immeuble acquises occupées ont toutes été libérées).

La Communauté d'Agglomération ainsi que la Ville de BAYONNE, soucieuses du devenir de cette entreprise, nous ont mis en contact avec la société qui a acquis le RDC de la résidence MARINADOUR dans le but de réaménager la totalité de ce niveau à usage professionnel et commercial.

Après plusieurs rencontres, l'hypothèse d'une relocalisation de l'activité « Salle de sport-Ecole de danse » dans cet ensemble immobilier pouvait satisfaire aux intérêts de chacune des parties concernées :

- pour la collectivité : proposer une offre dans un secteur de la ville qui en est dépourvu ;
- pour l'exploitante : conserver un outil de travail à développer dans un périmètre attractif (rés. Marinadour, Hôtel 4 étoiles, quartier des Arènes) ;
- pour l'EPFL Pays Basque : satisfaire à ses obligations de bailleurs.

La solution envisagée serait que l'EPFL Pays Basque :

- acquiert le local qui pourrait être dédié à cette activité (560m² env.) pour un prix estimé à 900.000,00 € HT,
- finance les travaux d'aménagements intérieurs nécessaires au transfert de l'activité, pour un coût prévisionnel estimé à 476.000,00 € TTC ;
- consente un bail commercial sur ledit local.

Afin de poursuivre les discussions et négociations avec :

- le propriétaire des locaux cessibles ;
- le bénéficiaire du droit au bail ;

Il est demandé d'autoriser les services à engager toutes études et conseils nécessaires à la finalisation d'un accord, éventuellement signer tout contrat préalable (promesse de vente, promesse de bail...) permettant de fixer les conditions et modalités de réalisation de cette opération.

Bien évidemment, tout engagement définitif serait soumis à votre décision préalable.

M. FAUT commente le rapport.

M. BUSSIRON demande si l'EPFL intervient pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque ou pour la ville de Bayonne.

M. FAUT lui répond que sur la partie Rive Droite du bâtiment, nous agissons pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser les services à engager toutes études et conseils nécessaires à la finalisation d'un accord, éventuellement signer tout contrat préalable (promesse de vente, promesse de bail...) permettant de fixer les conditions et modalités de réalisation de cette opération.**

* * * *

5. Sollicitation(s) d'intervention

5.1. Commune d'ASCARAT – Opération « Bassaburu »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ASCARAT, confrontée à une nouvelle dynamique immobilière et au développement important de résidences secondaires, souhaite proposer aux jeunes ménages du secteur des logements en accession sociale à la propriété. Cette offre de logements viendrait compléter un projet de logements locatifs sociaux qu'elle met parallèlement en œuvre dans le cadre d'un bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque.

Pour ce faire, la commune s'est rapprochée de l'EPFL Pays Basque et notamment de sa compétence d'Organisme Foncier Solidaire pour étudier l'opportunité d'acquérir un bien à vendre situé dans le secteur BASABURU.

Ce bien, bâti et non bâti, constitué d'un corps de ferme relativement dégradé est le suivant :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	SURFACE
BASSABURU	<i>BASSABURU</i>	<i>Parcelles B 304 B 305 et B 306 (partielle)</i>	Négociations foncières	2500 m2

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 la présence de jeunes ménages sur son territoire.

Le montage opérationnel envisagé est un Bail Réel Solidaire réalisé par Bizitegia. En cas de BRS, la convention de portage ci-dessous évoquée deviendrait caduque.

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 BASSABURU,
- le bien acquis pour le compte de la commune à l'échelle du secteur d'intervention fera l'objet des modalités de portage conventionnées : 8 ans dont 4 ans de différé de remboursement,
- 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.

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'ASCARAT,**
- **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 4 ans de différé de remboursement de capital,**
- **d'approuver les termes de la Convention « BASSABURU » actant les modalités partenariales avec la commune d'ASCARAT et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.2. Commune d'ALOS SIBAS ABENSE – Opération « ALOSSE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ALOS SIBAS ABENSE œuvre depuis plusieurs années au confortement de ses centralités en recherchant à installer durablement de jeunes ménages sur son territoire.

Confrontée au développement important du nombre de résidences secondaires, la commune, après avoir mis en œuvre dès 2017 2 procédures d'abandon manifeste, a par ailleurs mobilisé l'EPFL Pays Basque pour acquérir en 2019 un bien destiné à une opération en BRS pour un logement en accession à la propriété.

Compte tenu de l'attractivité récente de l'intérieur du Pays Basque, la commune souhaite anticiper les futures tensions foncières en saisissant une opportunité qui se présente en Centre bourg d'Alosse et qui permettrait de créer un ou deux logements locatifs à loyers maîtrisés.

Ce bien vient d'être mis en vente par ses propriétaires :

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	SURFACE
ALOSSE	<i>ALOSSE</i>	<i>Parcelle A 658</i>	Négociations foncières	99 m2

De par sa configuration, la maîtrise de ce bien est stratégique car elle permettrait de développer une offre de logements aux couts maîtrisés tout en favorisant la présence de jeunes ménages sur son territoire.

Le montage opérationnel envisagé est un Bail à Réhabilitation.

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 ALOSSE,
- le biens acquis pour le compte de la commune à l'échelle du secteur d'intervention fera l'objet des modalités de portage conventionnées : 20 ans par annuités constantes,
- des frais de portage (1%HT) sont annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- en fin de portage ou par anticipation, le bien acquis par l'EPFL Pays Basque sera directement rétrocédé au maitre d'ouvrage de l'opération.

M. FIEUX commente le rapport.

M. IRIART 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'ALOS SIBAS ABENSE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 20 ans,**
- **d'approuver les termes de la Convention « Centre Bourg d'ALOS » actant les modalités partenariales avec la commune d'ALOS SIBAS ABENSE et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



5.3. Commune de SAINT-MICHEL – Opération « CENTRE BOURG – MAISON 1 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de la démarche de référentiel foncier engagée par la commune de SAINT-MICHEL avec l'appui de l'EPFL Pays Basque, la commune se fixe principalement pour objectif d'anticiper la diminution des fonciers constructibles et de lutter contre la vacance structurelle de biens bâtis situés en centre bourg.

Parmi les fonciers identifiés, la commune souhaite désormais mobiliser l'EPFL pour engager les négociations foncières sur le secteur « CENTRE BOURG – Maison 1 » situé le long de la voie communale du Saint-Esprit. A travers la réhabilitation de ce patrimoine bâti non occupé, il s'agira de favoriser la production de logements en résidence principale à des prix abordables.

La commune sollicite ainsi l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à l'acquisition et au portage du bien identifié.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
MAISON CENTRE BOURG 1	<i>Parcelle : B 371, 295 et 296 Emprise cadastrale : 463 m²</i>	Négociations foncières	UA

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-MICHEL pour l'opération « CENTRE BOURG MAISON 1 »,**
- **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,**
- **d'entériner les modalités de portage dans des conventions dédiées dès lors que celles-ci auront été définies avec la commune.**

* * * *



5.4. Commune d'IRISSARRY – Opérations « LA PLACE NORD » et « CELHAY NORD »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

En collaboration avec l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, 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 notamment en évidence les besoins de reconstruction de stocks fonciers publics qui font actuellement défaut. La commune d'IRISSARRY, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, et l'EPFL Pays Basque ont ensuite porté une réflexion partenariale sur l'intérêt de créer une Zone d'Aménagement Différé Multisites dans la centralité du village pour favoriser la création de réserves foncières.

Dans la continuité de cette démarche, la commune souhaite désormais mobiliser l'EPFL sur l'engagement de négociations foncières ciblées destinées à créer des stocks fonciers de moyen et long terme. Deux secteurs « LA PLACE NORD » et « CELHAY NORD », essentiellement composés de terrains nus et intégrés dans le périmètre de ZAD, ont été priorisés par la commune.

La commune sollicite ainsi l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE CARTE COMMUNALE
LA PLACE NORD	<i>Parcelles : AB 374, 377 et 106 Emprise cadastrale : 46.485 m²</i>	Négociations foncières	NC
CELHAY NORD	<i>Parcelles : AC 104, 215, 227, 229,230 Emprise cadastrale : 37.469 m²</i>	Négociations foncières	U & NC

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'IRISSARRY pour l'opération « LA PLACE NORD » et « CELHAY NORD »,**
- **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,**

- **d'entériner les modalités de portage dans des conventions dédiées dès lors que celles-ci auront été définies avec la commune.**

* * * *



5.5. Commune d'HASPARREN – Opération « LA POSTE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération en date du 17 septembre 2020, le conseil municipal d'Hasparren a décidé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque pour l'assister dans l'élaboration d'une stratégie foncière, la conduite d'actions foncières et la constitution de réserves foncières.

L'établissement « la Poste » projette de déménager d'ici la fin de l'année 2021 ses services de tri-distribution. Situé au cœur du centre bourg de la commune, le bâtiment occupé par la Poste occupe une position stratégique dans le cadre du projet global d'aménagement/dynamisation du bourg. Sa maîtrise publique offrirait à la commune de nouvelles capacités d'aménagement. Si aucun projet n'est pour le moment arrêté, les premières réflexions orientent cet immeuble vers un usage d'équipement public.

Elevé sur deux niveaux principaux auquel s'ajoute des combles et un sous-sol, l'immeuble est implanté sur une parcelle de 1.246 m² comprenant un espace de stationnements et un bâtiment annexe.

Ainsi pour permettre la maîtrise publique du secteur « LA POSTE » 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 le propriétaire du foncier identifié en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
LA POSTE	<i>Parcelles : AC 600 et 489 Emprise cadastrale : 1.256 m²</i>	Négociations foncières	UE

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'HASPARREN pour l'opération « LA POSTE »,**
- **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,**

- **d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celles-ci auront été définies avec la commune.**

* * * *



5.6. Commune d'HASPARREN – Opération « ARTEETA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération en date du 17 septembre 2020, le conseil municipal d'Hasparren a décidé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque pour l'assister dans l'élaboration d'une stratégie foncière, la conduite d'actions foncières et la constitution de réserves foncières.

Dans le cadre de cette démarche, le secteur « Arteeta » a été ciblé par la commune comme un foncier à enjeu de maîtrise publique. Ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré le 10 septembre 2019 pour un programme de 120 logements, celui-ci a fait l'objet de recours. Par ailleurs, la promesse de vente signée entre les propriétaires indivis et l'opérateur est devenu caduque rendant de nouveau ce foncier disponible à la vente.

A travers la maîtrise de ce secteur, la commune souhaite pouvoir engager à court terme un programme résidentiel en mixité sociale avec un bailleur social sur une partie du foncier. L'autre partie serait quant à elle conservée en réserve foncière.

Ainsi pour construire la maîtrise publique du secteur « ARTEETA » 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	ZONAGE PLU
ARTEETA	34.311 m ² dont 20.127 m ² en zone 1AU. Parcelles : F 81, 82, 194 et 2333	Négociations foncières	1AU et A

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'HASPARREN pour l'opération « ARTEETA »,**
- **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,**

- **d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celles-ci auront été définies avec la commune.**

* * * *



5.7. Commune de CAMBO-LES-BAINS – Opération « CENTRE BEAULIEU » et élaboration d'un référentiel foncier

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2020, date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune enregistre une accélération de la demande en matière de construction et observe un accroissement de la pression foncière. Devant la nécessité de limiter l'artificialisation des sols et de tendre en parallèle vers la production de logements et d'équipements nécessaire à l'aménagement du territoire, la commune entend structurer une politique volontariste en matière d'action foncière afin de recentrer son action sur la ville, en particulier sur les secteurs en déprise, les friches urbaines, et l'immobilier vacant du centre-ville.

Dans le cadre de réflexions prospectives portant sur l'aménagement et le développement de la commune, plusieurs enjeux thématiques ont été identifiés dans l'objectif d'orienter la ville vers la voie d'un développement durable et maîtrisé (*dynamisation du centre-bourg, production de logements abordables et adaptés, préservation des terres agricoles et naturelles...*). Ces enjeux constitueront le fil conducteur des actions municipales dans une vision à la fois anticipatrice et opérationnelle. Cette volonté d'anticiper et de convertir les enjeux en projets induit nécessairement la construction d'une politique foncière et l'engagement d'actions destinées à constituer des réserves foncières publiques. En matière de projets d'aménagement et plus particulièrement de production de logements, l'objectif sera de privilégier, dans la mesure du possible, la réalisation d'opérations d'aménagement d'initiative publique.

A cet effet, la commune s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, acteur public qui assure des missions d'ingénierie foncière pour le compte des collectivités locales. Cette volonté de partenariat permettra à la commune de bénéficier d'un accompagnement en matière de conseils ainsi que d'une capacité d'intervention foncière. L'accompagnement de l'EPFL se traduira principalement par l'animation d'une démarche visant à identifier les gisements fonciers eu égard aux objectifs portés par la municipalité. Il s'agira ensuite de définir, selon les éléments de contexte, les outils, moyens et partenaires permettant de mener des actions foncières.

En parallèle de cette réflexion portée à l'échelle communale, le foncier occupé par l'ancien centre médical « Beaulieu » se dégage d'ores et déjà comme une priorité d'intervention à très court terme. Actuellement à l'état de friche, ce secteur revêt une importance stratégique pour l'aménagement de la commune en raison notamment :

- de sa localisation en entrée de ville,
- de la surface totale qui requière des réflexions programmatiques transversales et prospectives,
- de la qualité paysagère du site,
- de la présence de plusieurs immeubles présentant des potentialités pour la production de logements à court terme en renouvellement urbain.

Par courrier du tribunal judiciaire de Bayonne, la commune a été informée que les biens désignés ci-après devaient respectivement faire l'objet d'une procédure d'adjudication le 06 mai et le 10 juin. Par ordonnance du tribunal de commerce, ces audiences ont par la suite été annulées.

Pour permettre la maîtrise publique des secteurs identifiés et se donner le temps et les moyens d'étudier les conditions de réalisation de projets d'initiative publique, la commune sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour procéder à l'acquisition des biens et à leur portage.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
CENTRE BEAULIEU	<i>Emprise cadastrale : 41.550 m² BM n°1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 13; 15; 117; 118; 119; 120; 168.</i>	Négociations foncières	UEb, N et UC
HARAMBURUYA	<i>Emprise cadastrale : 4.906 m² BP n°14 et 16.</i>	Négociations foncières	UEb
PETIT FRANCELET	<i>Emprise cadastrale : 1.193 m² BO n° 265; 266; 267; 268; 22 et 23</i>	Négociations foncières	UC
VILLA LA LORRAINE	<i>Emprise cadastrale : 9.731 m² AR n°6.</i>	Négociations foncières	UC et N
VILLA BRU	<i>Emprise cadastrale : 1.050 m² BP n°19</i>	Négociations foncières	UC

M. MOCORREA commente le rapport.

M. MAGIS, adjoint à la mairie de Cambo-Les-Bains, complète la présentation.

M. MAILHARIN se désole de l'état de dégradation de ces bâtiments. Il explique que c'est une opération emblématique au Pays Basque et approuve entièrement cette sollicitation. Il suggère que le Conseil d'Administration soit informé de toutes les évolutions du projet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CAMBO-LES-BAINS pour l'opération « CENTRE BEAULIEU » et l'élaboration d'un référentiel foncier.**
- **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,**
- **d'entériner les modalités de portage dans une ou des conventions dédiée(s) dès lors que celle(s)-ci aura(ont) été définie(s) avec la commune.**

* * * *



5.8. Commune de BIARRITZ- Opération « LAHONTINE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La ville de Biarritz a été contactée en fin d'année 2020 par la société MANEO HABITAT qui souhaite réaliser une opération de logements en mixité sociale, comprenant des logements inclusifs pour des personnes souffrant de handicaps ainsi que des logements sociaux dont une partie en Baux réels Solidaires.

Pour ce faire, la société MANEO HABITAT a signé le 11 janvier 2021 une promesse de vente avec le propriétaire d'une ensemble foncier bâti, sis 8 rue Lahontine à Biarritz et cadastré AK 623 pour une contenance de 2 333 m².

Pour mettre en œuvre son projet, qui consiste à désartificialiser partiellement le terrain et à construire en élévation en R+2, la société MANEO HABITAT a toutefois besoin d'une évolution des règles actuelles du PLU ainsi que d'une modification du cahier des charges du lotissement qui contraint aujourd'hui le foncier concerné.

Compte tenu de sa volonté de produire du logement maîtrisé sur son territoire, la commune souhaite que ce projet puisse être piloté par un acteur public qui pourra garantir l'intérêt général des modifications à apporter aux règles de constructibilité.

Ainsi, après en avoir discuté avec la société MANEO HABITAT, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque qui se substituera à cette dernière pour négocier et acquérir cet ensemble foncier.

Cette maîtrise foncière, qui donnera lieu à la signature d'une convention de portage entre la commune de Biarritz et l'EPFL Pays Basque, pourra ainsi favoriser la mise en œuvre de ce projet.

Ce dernier mobilisera Bizitegia, l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque pour une partie des logements, une autre partie étant destinée à développer une offre de logements inclusifs pour des personnes en situation d'handicap. Une dernière partie du projet sera proposée en accession libre à des prix qui devront toutefois être inférieurs aux prix moyens constatés sur le Littoral Basque.

En cas de réalisation de ce projet en Baux Réels Solidaires, la convention ci-dessous évoquée deviendra caduque.

Le portage proposé par l'EPFL Pays Basque est d'une durée de 8 ans dont 4 ans avec différé de remboursement des annuités. Cette disposition permettra de finaliser le montage opérationnel sans impacter le budget communal, seuls les frais de portage seront annuellement facturés, en laissant à l'EPFL la possibilité de revendre directement les différentes charges foncières aux opérateurs concernés.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 il est convenu que le bien acquis pour le compte de la commune de Biarritz :

- sera porté durant la durée conventionnée (8 ans) avec un différé d'annuités maximum de 4 ans,
- des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû,
- L'EPFL sera associé par la commune aux réflexions relatives à l'élaboration du projet et au processus de désignation du Maître d'ouvrage de l'opération,
- 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. FIEUX commente le rapport.

Mme CASCINO complète la présentation.

M. BUSSIRON précise que des associations récupèrent et utilisent les matériaux issus des déconstructions pour ensuite les réutiliser. Il propose à la commune de Biarritz de prendre contact avec le syndicat Bil Ta Garbi pour obtenir davantage d'informations.

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 Biarritz,**
- **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 4 ans de différé de remboursement de capital,**
- **d'approuver les termes de la Convention « LAHONTINE » actant les modalités partenariales avec la commune de Biarritz et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *

6. Etat des procédures

6.1. Intervention par expropriation

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et par délibération n°09 du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- 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.

Par courrier RAR du 29 mars 2021, Mr le Directeur sollicitait Mr le Préfet de Pyrénées-Atlantiques la prorogation des effets dudit arrêté pour 5 (cinq) années supplémentaires, le projet n'ayant pas fait l'objet de modification substantielle en ce qui concerne sa nature, son objet ou son périmètre.

A ce courrier, il annexait une note :

- rappelant que l'utilité publique, les objectifs et les avantages attendus par ces acquisitions sont maintenus ;
- précisant que les caractéristiques du projet n'ont pas évolué ;
- rappelant les acquisitions déjà signées et les tentatives d'acquisitions réalisées ;
- rappelant qu'aucune requête en annulation de la DUP initiale n'avait été formée ;
- indiquant les conséquences financières et environnementale d'une absence de prorogation.

A la vue de cette demande motivée et par arrêté n°21-13 du 14 avr. 2021, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques décidait que « *sont prorogés jusqu'au 20 avr. 2026 les effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 20 avr. 2016 précité* ».

Cet arrêté a été :

- affiché au tableau d'affichage de l'EPFL Pays Basque ;
- affiché au tableau d'affichage de la mairie de BAYONNE (rue Bernède) ;
- publié dans le Sud-Ouest – Edition 12D, le mardi 27 avr. 2021.

Il vous est proposé de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°21-13 du 14 avr. 2021 et :

- d'autoriser Mr le Directeur à procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°21-13 du 14 avr. 2021 prorogeant jusqu'au 20 avr. 2026 les effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 20 avr. 2016 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



6.2. Intervention par préemption

6.2.1. *Commune de BOUCAU - secteur Biremont 2 : AO 185 et 194 Retrait DIA*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064140 21 B0031 datée du 15 mars 2021 reçue en mairie de BOUCAU le 16 mars 2021, Maître Florent LARRERE (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 39 rue Paul Biremont à BOUCAU et cadastrée AO n° 185 et 194 (cont. cad. : 1.423 m²).

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

- d'une surface cadastrale de 1.423 m² ;
- d'une surface utile ou habitable de 860 m² ;
- à usage d'habitation et commercial ;
- grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 950.000,00 € auquel s'ajoutent une commission d'agence de 47.723,24 € TTC et les frais d'acte.

Par décision du 29 mars 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 30 mars 2021, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait 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 12 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 16 avril 2021 et par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 16 avril 2021 et par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier électronique recommandé (AR 24) en reçu le 19 avril 2021, Me BORT (Notaire) :

- nous informait que la visite était acceptée par la propriétaire ;
- nous communiquait la copie de la promesse unilatérale de vente et toutes ses annexes, ainsi que la copie des baux locatifs.

La visite des biens était programmée au 28 avr. 2021.

Cependant et par courrier électronique recommandé (AR 24) reçu le 26 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque avant même que nous ayons pu exercer le droit de préemption qui nous a été délégué, Me Valérie BORT nous informait qu'elle retirait la DIA déposée en mairie de BOUCAU, le 22 janvier 2021, mettant un terme à la procédure.

Par conséquent, nous vous proposons :

- prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0031 adressée par Me LARRERE ;
- 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 sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte du retrait de la DIA par Me Valérie BORT reçu par LRAR le 26 avril 2021 ;

- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Ville de BOUCAU, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

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°64 140 21 B 0031 adressée par Me LARRERE ;**
- **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 sur la DIA susmentionnée ;**
- **de prendre acte du retrait de la DIA par Me Valérie BORT reçu par LRAR le 26 avril 2021 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de BOUCAU, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064140 21 B0032 datée du 15 mars 2021 reçue en mairie de BOUCAU le 16 mars 2021, Maître Florent LARRERE (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leurs biens constituant les lots n°1 et 3 et les 613/1000 d'un immeuble bâti sur terrain propre, en copropriété, sis 41 rue Paul Biremont à BOUCAU et cadastrée AO n°195 et 196 (cont. cad. : 1.349 m²).

Plus précisément, il s'agit de biens :

- de locaux à usages d'habitation et commercial,
- d'une surface utile déclarée de 280 m² et d'une surface habitable déclarée de 150 m²,
- grevés de droits réels,
- vendus libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 551.700,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence de 27.435,89 € TTC et les frais d'acte.

Par décision du 29 mars 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 30 mars 2021, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait 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 12 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 16 avril 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 a été adressée par LRAR du 16 avril 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.

Par courrier électronique recommandé (AR 24) en reçu le 19 avril 2021, Me BORT (Notaire) :

- nous informait que la visite était acceptée par la propriétaire ;
- nous communiquait la copie de la promesse unilatérale de vente et toutes ses annexes, ainsi que la copie des baux locatifs.

La visite des biens était programmée au 28 avr. 2021.

Cependant et par courrier électronique recommandé (AR 24) reçu le 26 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque avant même que nous ayons pu exercer le droit de préemption qui nous a été délégué, Me Valérie BORT nous informait qu'elle retirait la DIA déposée en mairie de BOUCAU, le 22 janvier 2021, mettant un terme à la procédure.

Par conséquent, nous vous proposons :

- prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0032 adressée par Me LARRERE ;
- 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 sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte du retrait de la DIA par Me Valérie BORT reçu par LRAR le 26 avril 2021 ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2024 ;

- mais conformément à la demande de la Ville de BOUCAU autorise les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

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°64 140 21 B 0032 adressée par Me LARRERE ;**
- **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 sur la DIA susmentionnée ;**
- **de prendre acte du retrait de la DIA par Me Valérie BORT reçu par LRAR le 26 avril 2021 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de BOUCAU, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064024 21 B0033 datée du 15 mars 2021 reçue en mairie de BOUCAU le 16 mars 2021, Maître Florent LARRERE (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien constituant le lot 2 et les 387/1.000 d'un immeuble bâti en copropriété, bâti sur terrain propre, sis 41 rue Paul Biremont à BOUCAU et cadastrée AO n° 195 et 196 (cont. cad. : 1.349 m²).

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

- à usage d'habitation,
- d'une surface habitable de 190 m²,
- vendu libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition,
- grevé de droits réels.

Le prix mentionné dans la DIA est de 348.300,00 € auquel s'ajoutent une commission d'agence de 17.320,86 € TTC et les frais d'acte.

Par décision du 29 mars 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 30 mars 2021, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait 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 12 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 16 avril 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 a été adressée par LRAR du 16 avril 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.

Par courrier électronique recommandé (AR 24) en reçu le 19 avril 2021, Me BORT (Notaire) :

- nous informait que la visite était acceptée par la propriétaire ;
- nous communiquait la copie de la promesse unilatérale de vente et toutes ses annexes, ainsi que la copie des baux locatifs.

La visite des biens était programmée au 28 avr. 2021.

Cependant et par courrier électronique recommandé (AR 24) reçu le 26 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque avant même que nous ayons pu exercer le droit de préemption qui nous a été délégué, Me Valérie BORT nous informait qu'elle retirait la DIA déposée en mairie de BOUCAU, le 22 janvier 2021, mettant un terme à la procédure.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0033 adressée par Me LARRERE ;
- 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 sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte du retrait de la DIA par Me Valérie BORT reçu par LRAR le 26 avril 2021 ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;

- mais conformément à la demande de la Ville de BOUCAU autorise les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

M. GONZALEZ complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0033 adressée par Me LARRERE ;**
- **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 sur la DIA susmentionnée ;**
- **de prendre acte du retrait de la DIA par Me Valérie BORT reçu par LRAR le 26 avril 2021 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de BOUCAU, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de la DIA n°64102 21 B 0045 adressée par Me Valérie BORT (Notaire à BAYONNE) ;
- prenait 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la DIA était 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.

Après instruction et par arrêté n°2021-22-P du 16 avril 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne 19 avril 2021, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de d'exercer son droit de préemption délégué :

- 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 470.000,00 € montant des frais d'agence sous réserve, notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat ;

Ledit arrêté a également été notifié :

- au mandataire du propriétaire (notaire) par huissier le 20 avril 2021 ;
- aux propriétaires par LRAR le 20 avril 2021 ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA par huissier le 20 avril 2021 ;

Par courrier LRAR du 27 avr. 2021, reçu le 29 avr. 2021, Me BORT nous indiquait que le représentant des héritiers acceptait que le prix soit fixé par la juridiction de l'expropriation.

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°2021-22-P du 16 avril 2021 ;
- prendre acte de la demande du représentant des héritiers que le prix soit fixé par la juridiction de l'expropriation ;
- autoriser Mr le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-22-P du 16 avril 2021 ;**
- **de prendre acte de la demande du représentant des héritiers que le prix soit fixé par la juridiction de l'expropriation ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



6.2.5. CAPB – Commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY: secteur Irey-Kurutxeta – RETRAIT

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 m²).

Plus précisément, il s'agit de terrains partiellement à bâtir, occupés par bail agricole.

Le prix mentionné dans la demande d'acquisition est de 226.000,00 € pour des biens proposés occupés par bail agricole.

Par décision en date du 25 fév 2021, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque délèguait à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

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

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 08 mars 2021 et par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (état des risques technologiques, ERNMT, copie du bail...) a été adressée par LRAR du 08 mars 2021 et par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR en date du 12 mars 2021, reçue le 15 mars 2021 par l'EPFL Pays Basque, la propriétaire a notifié l'EPFL qu'elle acceptait la demande de visite.

Par LRAR en date du 13 mars 2021, reçue le 15 mars 2021 par l'EPFL Pays Basque, la propriétaire transmettait :

- les documents relatifs à l'ERNMT ;
- les documents relatifs à l'état des pollutions ;
- une copie du bail à ferme.

La visite a été effectuée en présence de l'évaluatrice des domaines et de la propriétaire le 23 mars 2021.

Par courrier recommandé en date du 16 avril 2021 et reçu le 19 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque avant même que nous ayons pu exercer le droit de préemption qui nous a été délégué, la propriétaire nous informait qu'elle retirait la demande d'acquisition déposée en mairie de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY, le 27 janvier 2021, mettant un terme à la procédure.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de ce retrait par la propriétaire reçu par LRAR le 19 avril 2021 ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de ce retrait par la propriétaire reçu par LRAR le 19 avril 2021 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 21 B0053 datée du 09 février 2021 reçue en mairie de BAYONNE le 16 mars 2021, Maître Gilles COLLIN (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de sa cliente propriétaire, de vendre son bien constituant le lot n°2 d'un immeuble bâti sur terrain propre, en copropriété, sis 3 rue Sainte Catherine à BAYONNE et cadastrée BI n°82 (cont. cad. : 285 m²).

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

- à usage d'habitation,
- situé au 1^{er} étage de l'immeuble, sur rue,
- d'une surface habitable déclarée de 55,50 m²,
- vendu libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 169.000,00 € comprenant une commission d'agence de 9.000, € TTC à la charge du vendeur.

Par décision du 29 mars 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 30 mars 2021, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain renforcé pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 26 mars 2021 et par l'EPFL à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 26 mars 2021 et par l'EPFL à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Une visite du bien a été réalisée le 8 avril 2021, en présence notamment d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et de représentants de la Ville de BAYONNE.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 13 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Par courrier du 28 avr. 2021 et après instruction de la DIA, la commune de BAYONNE nous indiquait qu'elle considérait qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la préemption de ce bien.

Par courrier LRAR du 29 avr. 2021, l'EPFL Pays-Basque notifiait donc au notaire qu'il n'entendait pas faire usage de son droit de préemption délégué, l'autorisant ainsi à procéder à la réitération de la vente susmentionnée, sous réserve de l'accomplissement des autres formalités préalables, mettant ainsi un terme à la procédure.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 21 B0053 adressée par Me Gilles COLLIN ;
- 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 ;
- de prendre acte de la décision de la Ville de BAYONNE de ne pas demander l'exercice du droit de préemption délégué ;
- de prendre acte du courrier LRAR du 29 avr. 2021 adressé par l'EPFL Pays Basque au notaire mettant ainsi un terme à la procédure ouverte par le dépôt de la DIA.

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°064102 21 B0053 adressée par Me Gilles COLLIN ;**
- **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 ;**
- **de prendre acte de la décision de la Ville de BAYONNE de ne pas demander l'exercice du droit de préemption délégué ;**
- **de prendre acte du courrier LRAR du 29 avr. 2021 adressé par l'EPFL Pays Basque au notaire mettant ainsi un terme à la procédure ouverte par le dépôt de la DIA.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°13 du Conseil d'Administration en date du 11 mars 2021, l'EPFL décide :

- 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.

Pour rappel, il s'agit de la vente :

- d'un terrain à bâtir d'une surface cadastrale de 4.172 m², cadastré AX n°452 et sis 5 chemin des Jorlis à ANGLET ;
- à usage de parking ;
- grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition ;
- au prix 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 €.

Par arrêté n°2021-19-P du 19 mars 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 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 834.000,00 € HT auquel s'ajoutent la TVA sur marge et les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par actes extra judiciaires le 22 mars 2021 :

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

Par courrier en LRAR du 01 avril 2021, reçu le 06 avril 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 20 avril 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.

Par arrêté n°2021-25-C du 23 avr. 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 consigné une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 125.100,00 €.

Dès réception du récépissé de consignation, notification en sera faite à Mme le Juge et au propriétaire en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Nous sommes désormais dans l'attente :

- du mémoire en réponse du propriétaire préempté ;
- de l'ordonnance de transport sur les lieux et de fixation de l'audience.

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°2021-19-P du 19 mars 2021 ;
- prendre acte de la demande du propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 20 avr. 2021 ;
- prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 125.100,00 € ;
- 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. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-19-P du 19 mars 2021 ;**
- **de prendre acte de la demande du propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;**
- **de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 20 avr. 2021 ;**
- **de prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 125.100,00 € ;**
- **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.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°20 du 28 janv. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

Pour rappel :

- le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 1.377.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 78.000,00 € TTC ;
- le droit de préemption était exercé :
 - o en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
 - o en offrant le prix d'un million cent cinquante-deux mille euros (1.152.000,00 €) ;
- la décision de préemption était signifiée par acte extra judiciaire du 19 janv. 2021 :
 - o à la propriétaire ;
 - o au mandataire du propriétaire (notaire) ;
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

Il vous est rappelé que 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 LRAR reçu le 25 mars 2021, la propriétaire du bien vendu informait l'EPFL Pays Basque qu'elle refusait le prix proposé et renonçait à la vente dans les conditions notifiées par la DIA, comme il leur en est possible par application de l'art. R. 213-10-c) du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°22 du 28 janv. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de la préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-05-P du 18 janv. 2021 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la 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.

Ledit arrêté avait été signifié par huissier :

- le 19 janv. 2021 :
 - o au notaire ayant rédigé la DIA ;
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA ;
- le 20 janv. 2021 :
 - o au propriétaire.

Il vous est rappelé que 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».

Le délai de 2 mois susmentionné étant échu au 21 mars 2021 et aucune réponse ne nous ayant été notifiée, il y a lieu de constater la renonciation à la vente.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER précise qu'un dossier de DUP a été déposé en parallèle.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- constituant les lots n°1 et 2 (et les 685/1000 des parties communes) dans un immeuble en copropriété bâti sur terrain propre,
- d'une surface utile déclarée de 450,44 m²,
- à usage de locaux d'activité commerciale,
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition,
- situé à ANGLET, 3 avenue de Biarritz et 4 avenue d'Espagne et figurant au cadastre sous le numéro 191 de la section CO pour une contenance cadastrale totale de 550 m² ;
- au prix de 1.160.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 60.000,00 € à la charge de l'acquéreur, ainsi que les frais d'acte.

Par délibération n°19 du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-01-P du 12 janv. 2021 au prix de 840.000,00 € auquel s'ajoutent la commission d'agence sous réserve de sa régularité et de son antériorité, ainsi que les frais d'acte ;
- 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.

Par courrier RAR du 11 mars 2021 reçu par l'EPFL Pays Basque le 18 mars 2021, la société BNP PARIBAS (propriétaire) déclarait à l'EPFL Pays-Basque ne pas accepter le prix notifié.

Par courrier RAR du 22 mars 2021, l'EPFL Pays Basque informait la société BNP PARIBAS :

- avoir pris acte de son refus du prix notifié, valant renonciation ce qui, en application de l'art. R. 213-10 c) du Code de l'Urbanisme, mettait un terme à la procédure de préemption ;
- rester à sa disposition, si elle envisageait à nouveau de procéder à la vente des biens, pour toute discussion qui paraîtrait utile et nécessaire.

Par courrier RAR du 02 avr. 2021, reçu le 08 avr. 2021, la société BNP PARIBAS répondait à l'EPFL Pays Basque que « (...) *en complément de notre courrier du 11 mars 2021 et notre échange téléphonique postérieur, nous vous confirmons que notre établissement n'a pas renoncé à vendre et souhaite que l'évaluation du prix soit soumise au juge de l'expropriation (...)* »

Par courriers LRAR du 22 avr. 2021, nous :

- sollicitons de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation du prix en adressant notre mémoire (en double exemplaire) au secrétariat de son greffe ;
- adressons copie de ce mémoire à la société BNP PARIBAS (propriétaire).

Par arrêté n°2021-21-C du 29 avr. 2021, Mr le Directeur procédait à la consignation de la somme de 175.800,00 € équivalant à 15% de l'avis des Domaines. Dès réception du récépissé de consignation, notification en sera faite à Mme le Juge et au propriétaire en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Nous sommes désormais dans l'attente :

- du mémoire en réponse du propriétaire préempté ;
- de l'ordonnance de transport sur les lieux et de fixation de l'audience.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du désaccord, reçu par LRAR de la société BNP PARIBAS (propriétaire), sur le prix révisé ;
- prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-26-C du 28 avr. 2021 ;
- autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du désaccord, reçu par LRAR de la société BNP PARIBAS (propriétaire), sur le prix révisé ;**
- **de prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;**
- **de prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-26-C du 28 avr. 2021 ;**
- **d'autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°64102 21 B 0005 adressée par Me Benoit LAPORTE (Notaire à BAYONNE) ;
- 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.

Pour rappel, 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.

Par arrêté n°2021-18-P du 18 mars 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 son droit de préemption délégué :

- 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 218.000,00 € montant des frais d'agence en sus, sous réserve, notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat.

Ledit arrêté a également été signifié par acte extra judiciaire le 22 mars 2021 :

- au mandataire des propriétaires (notaire ;
- aux propriétaires ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-18-P du 18 mars 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 les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER souligne les attitudes contestables des opérateurs privés pour ces deux dossiers.

Mme NADAUD fait part de son interrogation sur de telles pratiques.

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°2021-18-P du 18 mars 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 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.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°19 du 11 mars 2021 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DA n°64 213 21 B0003 adressée par Me Iban de REZOLA (notaire à CAMBO-LES-BAINS) ;
- 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 130.000,00 €.

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).

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.

Par décision en date du 8 mars 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 DA susmentionnée.

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

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 12 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 12 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.

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.

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. La décision de préemption devra donc être notifiée au plus tard le 08 nov. 2019.

Par courrier recommandé en date du 26 mars 2021 et reçu le 29 mars 2021 par l'EPFL Pays Basque avant même que nous ayons pu exercer le droit de préemption qui nous a été délégué, la propriétaire nous informait qu'elle retirait la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie de ESPELETTE, le 22 janvier 2021, mettant un terme à la procédure.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de ce retrait par la propriétaire reçu par LRAR le 29 mars 2021 ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Ville de ESPELETTE autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de ce retrait par la propriétaire reçu par LRAR le 29 mars 2021 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de ESPELETTE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du 11 mars 2021 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DA n°64 213 21 B0004 adressée par Me Iban de REZOLA (notaire à CAMBO-LES-BAINS) ;
- 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 340.000,00 €.

Plus précisément, il s'agit de biens :

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

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.

Par décision en date du 8 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 DA susmentionnée.

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

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 12 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 12 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.

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.

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. La décision de préemption devra donc être notifiée au plus tard le 08 nov. 2019.

Par courrier recommandé en date du 26 mars 2021 et reçu le 29 mars 2021 par l'EPFL Pays Basque avant même que nous ayons pu exercer le droit de préemption qui nous a été délégué, la propriétaire nous informait qu'elle retirait la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie de ESPELETTE, le 22 janvier 2021, mettant un terme à la procédure.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de ce retrait par la propriétaire reçu par LRAR le 29 mars 2021 ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Ville de ESPELETTE autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de ce retrait par la propriétaire reçu par LRAR le 29 mars 2021 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Ville de ESPELETTE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

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 ».

Il s'agit d'une intervention par préemption s'inscrivant dans le cadre du projet de recomposition urbaine de l'îlot MONTALIBET.

Le secteur dit de Montalibet situé sur les avenues Raymond de Martres et Interne Jacques Loeb, entre le stade Jean Dauger et l'hôpital de Bayonne, va être fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour.

Les dernières réflexions menées par le Syndicat des Mobilités prévoient en effet un élargissement significatif de l'avenue Raymond de Martres dans cette section de la voie. L'emprise actuelle est nettement insuffisante pour accueillir dans de bonnes conditions l'ensemble des modes de déplacement et préserver du stationnement.

Rappelons que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège, ...) ce qui implique la réalisation d'aménagements particulièrement qualitatifs et adaptés au trafic généré par ces équipements.

Aussi, dès 2013, des réflexions ont été engagées par la Commune de Bayonne afin de préciser les modalités de circulation et les conditions de renouvellement urbain, dans l'épaisseur de ce secteur. Différentes hypothèses d'intégration de la future ligne de transport en commun ont été posées, ainsi que les conditions d'une recomposition urbaine du site esquissées en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers. Des acquisitions foncières ont ainsi été réalisées par l'EPFL pour le compte de la ville puis du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour.

Depuis lors, le projet de transport en commun en site propre a été précisé et un emplacement réservé pour élargissement de la voie a été porté au Plan Local d'Urbanisme de Bayonne. Ce projet complexe implique notamment la relocalisation de commerces, de services qui seraient à prévoir à l'intérieur d'un périmètre élargi par le biais si nécessaire d'acquisitions ciblées.

Ainsi, outre l'insertion du Tram'bus ligne T2, l'intention de projet urbain Montalibet comprend les grands enjeux programmatiques suivants :

- Projet de renouvellement en zone urbaine, dans le périmètre de réflexion concerné ;
- Insertion adaptée et aménagements d'espaces publics de qualité, répondant aux enjeux de mobilité douce aux abords d'une ligne structurante de transport en commun : la ligne 2 du Tram'bus ;
- Recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur.

Ce projet, à travers les instances concernées et les enjeux qu'il implique en termes de mobilité et de renouvellement urbain, nécessite l'implication de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sollicitée à cet effet dès 2017.

Cette dernière ayant maintenant défini les conditions de son intervention dans les opérations d'aménagement lors de sa délibération d'approbation du règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire en date du 9 novembre 2020, sera désormais en capacité d'assurer en lien avec la Commune, le pilotage du projet public d'aménagement du secteur de Montalibet dont fait partie le bien objet de la DIA.

Ainsi, la recevabilité du projet urbain Montalibet est soumise à l'examen du Conseil Exécutif communautaire du 6 octobre 2020, puis à la délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020 et enfin à la délibération concordante du Conseil Communautaire du 24 octobre 2020.

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064 140 21 B 0056 datée du 24 février 2021 reçue en mairie de BAYONNE le 26 février 2021, Maître Nicolas BERTHONDE (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 6 av. Doc Léon Moynac à BAYONNE et cadastrée BW n°32 (cont. cad. : 277 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien, bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, d'une surface habitable de 165 m², occupé par les propriétaires, grevé de droit réels ou personnels

Le prix mentionné dans la DIA est de 710.000,00 € dont 4.900€ de mobilier auquel s'ajoutent une commission d'agence de 25.000,00 €, à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 12 avril 2021 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Par décision du 29 mars 2021 M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 13 avril 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 demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 13 avril 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°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Une visite du bien a été réalisée le 27 avril 2021, en présence de l'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 visite du bien pour préempter ledit 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 en cas de préemption inférieure au prix de vente.

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme nous vous demandons d'autoriser le Directeur à régulariser l'acquisition, la décision ayant pour effet de rendre la vente définitive.

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°064 140 21 B 0056 adressée par Me Nicolas BERTHONDE ;
- 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 ;
- d'autoriser M. le Directeur, en cas de préemption au prix, à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme, ou à défaut, de consigner le prix à la Caisse des Dépôts ;
- 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. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 140 21 B 0056 adressée par Me Nicolas BERTHONDE ;**
- **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 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, en cas de préemption au prix, à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme, ou à défaut, de consigner le prix à la Caisse des Dépôts ;**
- **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 :

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 ».

Il s'agit d'une intervention par préemption s'inscrivant dans le cadre du projet de recomposition urbaine de l'îlot MONTALIBET.

Le secteur dit de Montalibet situé sur les avenues Raymond de Martres et Interne Jacques Loeb, entre le stade Jean Dauger et l'hôpital de Bayonne, va être fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour.

Les dernières réflexions menées par le Syndicat des Mobilités prévoient en effet un élargissement significatif de l'avenue Raymond de Martres dans cette section de la voie. L'emprise actuelle est nettement insuffisante pour accueillir dans de bonnes conditions l'ensemble des modes de déplacement et préserver du stationnement.

Rappelons que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège, ...) ce qui implique la réalisation d'aménagements particulièrement qualitatifs et adaptés au trafic généré par ces équipements.

Aussi, dès 2013, des réflexions ont été engagées par la Commune de Bayonne afin de préciser les modalités de circulation et les conditions de renouvellement urbain, dans l'épaisseur de ce secteur. Différentes hypothèses d'intégration de la future ligne de transport en commun ont été posées, ainsi que les conditions d'une recomposition urbaine du site esquissées en fonction des enjeux patrimoniaux et paysagers. Des acquisitions foncières ont ainsi été réalisées par l'EPFL pour le compte de la ville puis du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour.

Depuis lors, le projet de transport en commun en site propre a été précisé et un emplacement réservé pour élargissement de la voie a été porté au Plan Local d'Urbanisme de Bayonne. Ce projet complexe implique notamment la relocalisation de commerces, de services qui seraient à prévoir à l'intérieur d'un périmètre élargi par le biais si nécessaire d'acquisitions ciblées.

Ainsi, outre l'insertion du Tram'bus ligne T2, l'intention de projet urbain Montalibet comprend les grands enjeux programmatiques suivants :

- Projet de renouvellement en zone urbaine, dans le périmètre de réflexion concerné ;
- Insertion adaptée et aménagements d'espaces publics de qualité, répondant aux enjeux de mobilité douce aux abords d'une ligne structurante de transport en commun : la ligne 2 du Tram'bus ;
- Recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur.

Ce projet, à travers les instances concernées et les enjeux qu'il implique en termes de mobilité et de renouvellement urbain, nécessite l'implication de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, sollicitée à cet effet dès 2017.

Cette dernière ayant maintenant défini les conditions de son intervention dans les opérations d'aménagement lors de sa délibération d'approbation du règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire en date du 9 novembre 2020, sera désormais en capacité d'assurer en lien avec la Commune, le pilotage du projet public d'aménagement du secteur de Montalibet dont fait partie le bien objet de la DIA.

Ainsi, la recevabilité du projet urbain Montalibet est soumise à l'examen du Conseil Exécutif communautaire du 6 octobre 2020, puis à la délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020 et enfin à la délibération concordante du Conseil Communautaire du 24 octobre 2020.

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064 140 21 B 0019 datée du 31 mars 2021 reçue en mairie de BAYONNE le 06 avril 2021, Maître Florent LARRERE (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 7 av. interne Jacques Loeb à BAYONNE et cadastré BW n°244 (cont. cad. : 258 m²) et BW n°247 (cont. cad. : 59 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien, bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, d'une surface habitable de 344 m², occupé par les locataires, grevé de droit réels ou personnels.

Le prix mentionné dans la DIA est de 730.000,00 auquel s'ajoutent une commission d'agence de 45.000,00 €, à la charge de l'acquéreur.

Par décision du 27 avril 2021 M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous déléguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

En application de l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption (ou son délégataire) dispose d'un délai de 1 mois à compter de la 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 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°064 140 21 B 0119 adressée par Me Florent LARRERE ;
- 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;

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER apporte quelques précisions sur le dossier.

Le Président propose de prendre acte de cette décision.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 140 21 B 0119 adressée par Me Florent LARRERE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064 122 21 B 0071 datée du 25 février 2021 reçue en mairie de BIARRITZ le 26 février 2021, Maître Romain MILLET-BARBE (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien 12 avenue d'Etienne à BIARRITZ et cadastrée AC n°26 (cont. cad. : 880 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un terrain à bâtir, non grevé de droits réels ou personnels (sous réserve de la réception de l'état hypothécaire).

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.500.000,00 € auquel s'ajoutent une commission d'agence de 50.000,00 €, à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté n°64-2020-12-11-008 du 11 décembre 2020 et en application de l'art. 55 de la loi SRU et de l'art. L. 302-9-1 du CCH, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé la carence de la commune de BIARRITZ, laquelle a transmis la DIA à La Préfecture de PAU.

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

Nous rappelons également que cette parcelle est couverte par un emplacement réservé prévu par le Plan Local d'Urbanisme pour du logement social.

Par arrêté du 20 avril 2021 M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 22 avril 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 demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 22 avril 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°2014-1572 du 22 déc. 2014.

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Ville de BIARRITZ ;
- 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°064 122 21 B 0071 adressée par Me Romain MILLET BARBE ;
- 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. DURGUE commente le rapport.

Mme CASCINO précise que la commune a demandé la préemption de ce bien dans le but d'y construire des logements sociaux et qu'elle est actuellement en relation avec l'Etat afin de signer un contrat de mixité sociale.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 122 21 B 0071 adressée par Me Romain MILLET BARBE ;**
- **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.**

* * * *



6.3. Procédure(s) contentieuse(s)

6.3.1. *Commune d'ANGLET – Secteur Beaulieu/St Jean : CO 191 – Lots 1 et 2 : requête en annulation de l'arrêté de préemption*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°19 du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-01-P du 12 janv. 2021 au prix de 840.000,00 € auquel s'ajoutent la commission d'agence sous réserve de sa régularité et de son antériorité, ainsi que les frais d'acte ;
- 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.

Par délibération n°30 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- a pris acte du désaccord, reçu par LRAR de la société BNP PARIBAS (propriétaire), sur le prix révisé ;
- a pris acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- a pris acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-26-C du 28 avr. 2021 ;
- autorisait le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Nous vous informons que par requête n°2100623 du 12 mars 2021, le propriétaire des biens ainsi préemptés a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER la décision de préemption du 12 janvier 2021,
- de CONDAMNER l'EPFL Pays Basque à lui verser la somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative, ainsi qu'aux dépens ;
- de LUI COMMUNIQUER, quel qu'en soit le contenu, tout document ou mémoire à intervenir dans la présente procédure par l'intermédiaire de son avocat, FORESTIER-HINFRAY SCP D'AVOCATS, 4 rue Galilée – 75116 PARIS.

Cette requête nous a été communiquée par du Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le du 21 avr. 2021).

Cette procédure est en cours et vous précisons que nous serons représentés par Me Gauthier DREVET (Cabinet d'avocats PIERRE PINTAT – BORDEAUX).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2100623 déposée au Tribunal administratif de PAU ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- solliciter la représentation d'un avocat ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

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 requête n°2100623 déposée au Tribunal administratif de PAU ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de solliciter la représentation d'un avocat ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *

7. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

7.1. CAPB - Commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY : secteur Irey-Kurutxeta : F 865 et 1471

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 en date du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration avait :

- pris acte de la demande d'acquisition n°64477 21 B 0002 adressée par la propriétaire ;
- pris 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, donné 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.

Par délibération de ce jour, le Conseil d'Administration a pris acte du retrait de cette demande d'acquisition, par la propriétaire, mettant un terme à la procédure de préemption ouverte par le dépôt de la DIA.

Les négociations ont été poursuivies amiablement 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 19 avril 2021 et enregistrée le 22 avril 2021 (Réf. 2021 A 01002).

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 (m²)
-	Irey	Pré	F	865	-	2.020
-	Kurutxeta	Pré	F	1471	-	11.496
						13.516

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 **216.000,00 €**.

Pour les besoins de la Publicité Foncière, le prix sera ventilé comme suit :

- Parcelle cadastrée section F n° 865 : 42.420,00 €
- Parcelle cadastrée section F n° 1471: 173.580,00 €
 - *partie zone UY*: 170.180,00 € (8.096 m²)
 - *partie zone N*: 3.400,00 € (3.400 m²)

Il s'agit de deux parcelles en nature de pré :

- séparées par un ancien lit de cours d'eau (qui n'existe plus, le cours d'eau ayant été dévié en amont) ;

- accessibles directement par une voie ouverte à la circulation publique (chemin rural dit de la Boissellerie) ;
- à usage de prairies ;
- à la topographie légèrement pentue pour la parcelle C 865 et les 2/3 Nord de la parcelle C 1471. Le surplus de cette parcelle a une topographie plus marquée (pente Sud/Nord) ;
- occupées par bail agricole,
- classées au Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la commune
 - o en zone UY (totalité de la parcelle C 865 et partie de la parcelle C 1471) pour une surface estimée à 10.116m² ;
 - o en zone A (pour le surplus de la parcelle C 1471) pour une surface estimée à 3.400m² ;
- non viabilisées mais raccordables directement aux réseaux de viabilisation ;
- traversées d'Est en Ouest par une ligne électrique aérienne.

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°2021 - 64447 V 13633 dûment établie par le service des Domaines en date du 26 avril 2021.

S'agissant d'un foncier stratégique à vocation économique situé dans le secteur dit « IREY-KURUTXETA » sur la commune de SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY, 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 d'Action Foncière (CAF) 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. 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7.2. CAPB – GEA - Commune de MOUGUERRE – Secteur Portou : AB 230, 232 et 234

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 de notre séance du 28 sept. 2018 complétée par délibération n°13 de notre séance du 13 déc. 2019, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre global de projet dit du Grand Echangeur Adour, et plus précisément :

- la ZAD de Portou à MOUGUERRE ;
- la ZAD de la Z.I. de Mouguerre à MOUGUERRE ;
- le secteur dit de Garinde à BAYONNE.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires de biens compris dans le périmètre d'intervention foncière dit de la ZAD du POURTOU à MOUGUERRE.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 04 mai 2021 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m²)
Portou	Sol	AB	230	-	80
Portou	Sol	AB	232	-	33
258 rte Portou	Sol	AB	234	-	451
TOTAL					564

Ainsi que les immeubles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

pour un montant global de **330.000,00 €**.

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage de maison individuelle d'habitation, d'une surface habitable déclarée de 115m² env., élevée d'un seul niveau en RDC (combles non aménageables) sur parcelles cadastrées section AB n°230, 232 et 234 d'une contenance cadastrale de 564m², sis 258 Rte de Portou à MOUGUERRE, occupé par l'un des propriétaires (le couple est en séparation), en résidence principale, comprenant :

- 1 pièce à usage d'entrée et salon ;
- 1 cuisine aménagée / salle à manger (avec puit de jour)
- 1 chambre (derrière le salon) avec placard ;
- 1 buanderie / bureau ;
- 1 SDB avec lavabo double vasque et baignoire d'angle à jets ;
- 1 WC ;
- 1 couloir distribuant les autres chambres ;
- 2 chambres avec placards et/ou étagères fixes ;
- 1 chambre parentale avec placard comprenant 1 coin couchage et un coin sanitaire (lavabo double vasque et douche à l'italienne).

La maison comprend également une pièce à usage de débarras/stockage (env. 12m²), comprise dans l'emprise bâtie mais accessible uniquement par une porte extérieure.
surplus à usage de terrain d'agrément et potager (avec cabanon bois démontable).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021 - 64407 V 1130 dûment établie par le service des Domaines en date du 05/03/2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette dernière sollicite l'acquisition amiable 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) signée le 10 janv. 2020 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. 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 10 janv. 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.3. Commune d'ANGLET - Secteur Beaulieu/St Jean : CO 197

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du 12 déc. 2020, la commune d'ANGLET, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité notre intervention pour assurer à une veille foncière du secteur dit de Beaulieu / St-Jean, concomitamment aux réflexions pré-opérationnelles qu'elle mène sur ce secteur afin de déterminer les modalités et la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire de la parcelle CO 197 compris dans le périmètre d'intervention du secteur dit de Beaulieu / St-Jean et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 avril 2021 et enregistrée le 29 avril 2021 (Réf. 2021 A 01074).

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 / €€	Surface vendue (m²)
	23 rue Amédée Dufourg	Sol	CO	197	UA2	85
TOTAL						85

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 **350.000,00 €**.

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, sis 23 av. Dufourg à ANGLET, élevé d'un étage sur RDC, bâti en maçonnerie traditionnelle et couvert d'une charpente bois et couverture tuile.

- au RDC :
 - o un local commercial a usage de boucherie-charcuterie-volaille et traiteur comprenant un magasin avec accès direct depuis la rue. Le magasin est doté d'équipement immobilier par destination (chambre froide, frigos muraux encastrés, vitrine réfrigérée). Au fond, une réserve comprenant 1 partie dédiée aux préparations froides (découpe, emballage) et une partie dédiée aux préparations chaudes (avec four, plaques cuisson, ventilations/extractions) ;
 - o une porte donnant accès depuis la rue a un escalier intérieur desservant l'étage.
- au R+1 : un pallier donnant accès :
 - o des réserves de la boucherie, une pièce avec lit et sanitaire, une terrasse couverte dans laquelle sont installés les moteurs de climatisations, des chambres froides et de l'extraction) ;
 - o des bureaux (2 pièces) ;
 - o un WC indépendant (qui était loué avec les bureaux).

L'ensemble en bon état d'usage.

Pas de parking privé.

Le local commercial du RDC est occupé par bail commercial.

Les réserves situées au R+1 sont occupées par bail professionnel.

Les bureaux de l'étage sont libres d'occupation depuis quelques années (autrefois loués à un cabinet d'infirmières libérales).

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°2021 - 64024 V 18116 dûment établie par le service des Domaines en date du 31 mars 2021.

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 « Beaulieu / St-Jean », sur la commune d'ANGLET, 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'ANGLET et l'EPFL Pays Basque.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *

7.4. Commune d'ANGLET - Secteur Beaulieu/St Jean : CO 197 – Indem FC

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération précédente de ce jour, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition de l'immeuble cadastré section CO n°197, situé dans le périmètre d'intervention du secteur dit de Beaulieu / St-Jean.

Pour rappel, il s'agit de l'acquisition d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial et professionnel, sis 23 av. Dufourg à ANGLET, élevé d'un étage sur RDC, bâti en maçonnerie traditionnelle et couvert d'une charpente bois et couverture tuile.

Le local commercial du RDC est occupé par bail commercial signé le 02 oct. 2009 par devant Me Frédérick FEUILLETTE (notaire à BAYONNE), au profit du preneur, pour une durée de 9 (neuf) années consécutives et entières qui ont commencé à courir le 02 oct. 2009 pour se terminer le 01 oct. 2018. Ledit bail a été depuis tacitement reconduit. Le loyer annuel consenti et accepté est fixé à 12.000,00 € (Douze Mille Euros) payable en 12 termes égaux de 1.000,00 € (Mille Euros) chacun. Un dépôt de garantie d'un montant de 2.000,00 € (Deux Mille Euros) a été versé.

Les réserves situées au R+1 sont occupées par bail d'immeuble soumis aux seuls clauses et conditions dudit contrat de bail et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil, aucun statut spécial relatif au contrat de bail n'étant applicable, au profit du preneur, pour une durée de 6 (six) années consécutives et entières qui ont commencé à courir le 02 oct. 2009 pour se terminer le 01 oct. 2015. Ledit bail a été depuis tacitement reconduit. Le loyer mensuel consenti et accepté est fixé à 150,00 € HT (Cent Cinquante Euros Hors Taxes) payable le 1er de chaque mois. Un dépôt de garantie d'un montant de 300,00 € (Trois Cents Euros) a été versé.

Les bureaux de l'étage sont libres d'occupation depuis quelques années (autrefois loués à un cabinet d'infirmières libérales).

L'EPFL Pays Basque se substituant au bailleur et pour répondre à la commande passée par la Ville d'ANGLET, il doit indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché du bénéficiaire :

- du bail commercial,
- du bail d'immeuble,

pour mettre un terme à ces baux et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 30 avril 2021 et enregistrée le 03 mai 2021 (Réf. 2021 A 01102) à la somme globale et forfaitaire de **90.000,00 €** représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce.

La présente délibération ne concernant pas l'acquisition d'un bien immobilier, ni le consentement d'un contrat de location, est dispensée de l'avis préalable des Domaines.

La date d'effet de la résiliation du bail est fixée au plus tard le 12/05/2021 à 19h00.

Bien que la résiliation ait lieu au plus tard le 12/05/2021, il est convenu entre les parties que le bénéficiaire des baux conservera la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 11/06/2021, exclusivement pour stockage de matériel non vendu ou débarrassé à la date de résiliation. Cette conservation de jouissance sera confirmée et rappelée dans l'acte définitif de résiliation à signer par devant Me Jean-Christophe GAYMARD (notaire à DAX-40100). Cette conservation de jouissance sera gratuite. Le délai ne pourra en aucun cas être prolongé ou renouvelé.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle l'EPFL PAYS BASQUE n'aurait pas contracté, le bénéficiaire des baux s'interdit expressément la faculté de se rétablir dans un fonds de commerce de même nature en tout ou partie à celui présentement indemnisé, dans un rayon de 500m (Cinq Cents Mètres) à vol d'oiseau du siège actuel du fonds présentement éteint.

Cette interdiction ne s'entend, par suite d'un accord entre l'EPFL PAYS BASQUE et le bénéficiaire des baux, que pour le rétablissement dudit bénéficiaire à titre d'exploitant individuel.

Toute infraction à la présente clause entraînera de plein droit le droit pour l'EPFL PAYS BASQUE de demander à la juridiction compétente de faire cesser immédiatement ladite contravention, voire de faire fermer l'établissement ouvert et exploité au mépris de l'engagement pris.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour cessation d'activités et libération des locaux sis 23 avenue Dufourg à ANGLET, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Ville d'ANGLET sera remboursé selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque.

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 :

- **d'indemniser le preneur des baux, pour cessation d'activités et libération des locaux qu'il occupait au 23 avenue Dufourg à ANGLET (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté pour le compte de la Ville d'ANGLET et à rembourser par elle selon les conditions fixées la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.5. CAPB - Commune d'ANGLET – Secteur JORLIS : AY 354

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 64 0224 21 B0418 datée du 18 fév. 2021 reçue en mairie d'ANGLET le 23 fév. 2021, Maître Xavier ROBIN-LATOURE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente propriétaire, de vendre son bien sis 7 rue pont de l'aveugle à ANGLET et cadastrée AY n° 354 (cont. cad. : 289 m²).

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

- sur terrain propre ;
- d'une surface utile de 233,42 m² ;
- à usage commercial ;
- non grevé de droits réels ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 315.000,00 €, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 15.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Par décision du 15 mars 2021, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par l'EPFL le 25 mars 2021 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par l'EPFL le 25 mars 2021 à la propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier électronique recommandé (AR24) reçu le 29 mars 2021, Me Valérie FLESSELLE-BORT transmettait la copie de la promesse unilatérale de vente et toutes ses annexes (diagnostics préalables, ERNMT...).

Par courrier LRAR reçu le 01 avril 2021, la propriétaire indiquait accepter la visite de ses biens.

La visite du bien a été effectuée le 12 avril 2021 notamment en présence de Mme Annick VEPIERRE (évaluatrice - FRANCE DOMAINE) ;

Par arrêté n°2021-23-P du 20 avril 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 d'exercer son droit de préemption sur le bien :

- en validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 315.000,00 €, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 15.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2021 - 64102 V 0784 du 05 janv. 2021.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR le 20 avril 2021 :

- au notaire ayant établi la DIA,
- à la propriétaire,
- à l'acquéreur évincé.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-23-P du 20 avril 2021 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-23-P du 20 avril 2021 ;**
- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *

7.6. Commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 14 : BX 78 (lots 5 et 6)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 26 janv. 2011, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait validé la demande d'intervention de la Commune de BAYONNE pour l'acquisition, par voie amiable ou de préemption par délégation du DPUR, des immeubles ou parties d'immeubles inclus dans le périmètre des différents ilots d'intervention du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Parmi ces immeubles, figure celui dit du 13 rue Port de Castets, situé dans le périmètre de l'ilot 14.

L'EPFL Pays Basque avait déjà acquis les lots 1 et 2 de cet immeuble en copropriété, par acte notarié du 10 janv. 2020.

Depuis, l'EPFL Pays Basque a été sollicité par une autre copropriétaire pour discuter des conditions d'une cession amiable de ses biens.

Un accord a été concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 03 mai 2021 (en cours d'enregistrement).

Le bien et son prix sont ainsi définis :

Adresse	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	PRIX (Valeur vénale)
13 r. Port de Castets	Sol	BX 78	32	120.000,00 €

Lot 05 : un appartement situé au 4^{ème} étage comprenant 2 pièces principales avec les 165/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales et les 198/1000 des charges afférentes à la cage d'escalier et de l'escalier ;

Lot 06 : un appartement situé au 5^{ème} étage dans les combles, comprenant deux pièces principales et WC avec les 175/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales et les 208/1000 des charges afférentes à la cage d'escalier et de l'escalier.

La superficie privative des biens est de 41,20 m² pour les lots 5 et 6.

Etant ici précisé que lesdits lots consistent actuellement en un appartement de type T2 en duplex au 4^{ème} et 5^{ème} étage comprenant : une pièce de vie, une chambre, une cuisine ouverte et une salle de bains.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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 appartement en duplex situé dans les 4^{ème} et 5^{ème} étages d'un immeuble bâti en copropriété sur terrain propre, et comprenant :

- lot n°4 : une pièce principale avec cuisine ouverte, 2 fenêtres sur la rue, un escalier intérieur desservant l'étage 5 ;
- lot n°5 : pour partie mansardé, une pièce à usage de chambre avec lucarne de toit et lavabo, une salle de bains avec petite fenêtre, un WC séparé, des rangements sous pente. Plancher bois, toiture avec isolation apparente.

L'ensemble est en état d'usage mais des travaux sont rafraichissement sont à prévoir, notamment suite à des infiltrations d'eau en toiture. Des travaux sur les parties communes (toiture notamment) sont également à prévoir.

L'immeuble est concerné par des travaux de mise en sécurité par rapport notamment au risque incendie.



Le logement est occupé par bail d'habitation depuis le 01/05/2012 (*loyer mensuel actuel : 450,00 € + 20,00 € de charges mensuelles*).

Il est précisé que :

- l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :
 - o ayant été arrêtée amiablement ;
 - o et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.
- les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

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.

S'agissant d'un foncier stratégique pour 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, par voie amiable.

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.**

* * * *

7.7. Commune de BIARRITZ - ZAD Iraty : AP 46 – Lots 1 à 3, 5, 7, 9, 10

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 compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 avril 2021 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 20 avril 2021 (réf. 2021 A 00990).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64200) 6 rue du Chapelet, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m²)	PRIX
6 rue du Chapelet	Sol	AP	46	548	401.500,00 €

- Lot n°1 : au RDC, une place de stationnement de 14,16m² de partie privative, et les deux/millièmes (2/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°2 : au RDC, une place de stationnement de 13,31m² de partie privative, et les deux/millièmes (2/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°3 : au RDC, un local professionnel de 26,24m² de partie privative, comprenant une entrée, deux bureaux dont un avec placard, des toilettes avec WC et la jouissance exclusive d'une cour de 20m² environ, et les cinquante-quatre/millièmes (54/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°5 : au RDC, un local artisanal de 86,17m² de partie privative, comprenant un atelier, un vestiaire et des toilettes avec WC, et les cent soixante-dix-sept/ millièmes (177/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°7 : au RDC, une partie d'appartement de 71,41m² de partie privative, comprenant une entrée, un séjour, un salon, une cuisine, un WC et la jouissance exclusive d'une terrasse de 32m² env. et d'une cour de 20m² environ et les cent quarante-sept/millièmes (147/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°9 : au R+1, un débarras de 16m² de partie privative, et les trente-trois/millièmes (33/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°10 : au R+1, une partie d'appartement de 79,68m² de partie privative comprenant une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4, une salle de bains, des toilettes, un WC, un dégagement et un rangement, et les cent soixante-quatre/millièmes (164/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

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

Il s'agit d'1 appartement, 2 places de stationnement et 2 locaux d'activités.

- le local d'activité-atelier constituant le lot 5 est situé dans la partie centrale de la copropriété avec un accès direct sur les parties communes extérieures. Il comprend un atelier, un vestiaire, un WC et une salle de douche, pour une surface utile déclarée de 86,17m².

- occupation : bail commercial consenti à la sté MAISON CORRET-OLIVIER (travaux de menuiserie métallique et serrurerie). Loyer mensuel hors charges : 678,01 €.
- l'appartement en duplex constituant les lots 7 et 10 est situé au fond de l'allée en bout de bâtiment (partie Est). Il comprend en RDC (lot 7) : cour, terrasse, entrée, salon cuisine, salle à manger, WC et escaliers ; à l'étage (lot 10) : cagibi, 4 chambres, 1 SDD, 1 SDB avec WC non séparés, 1 WC séparé avec placard, pour une surface utile déclarée de 151,09m² (dont 71,41m² pour le lot 7 [RDC] et 79,68m² pour le R+1 [lot 10]).
 - occupation : libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque
- le local d'activité-atelier constituant le lot 3 est situé en RDC dans la partie avant sur rue de la copropriété avec un accès direct sur les parties communes extérieures. Il comprend une entrée, 2 bureaux, une SDD, 1 WC avec placard et cumulus et une petite cour privative pour une surface utile déclarée de 26,24 m².
 - occupation : libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque
- l'escalier et le dépôt constituant le lot 9 est situé dans la partie centrale de la copropriété, pour une surface utile déclarée de 16 m².
 - occupation : libre de toute occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque

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 0197 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 juillet 2020.

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

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

* * * *



7.8. Commune de BIARRITZ - ZAD Iraty : AP 46 – Lots 4 et 8

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire de locaux compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 avril 2021 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 20 avril 2021 (réf. 2021 A 00988).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64200) 6 rue du Chapelet, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m²)	PRIX
6 rue du Chapelet	Sol	AP	46	548	209.000,00 €

- Lot n°4 : au RDC, un hall d'entrée de 1,93m² de partie privative donnant accès à l'étage (lot 6) et les quatre/millièmes (4/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot n°8 : au R+1, un appartement de 123,97m² de partie privative, comprenant un couloir d'entrée, un séjour, un bureau 1, un salon, un dégagement 1, une chambre 1, un dégagement 2, un WC, une salle de bains 1, un rangement 1, un bureau 2, une chambre 2, une cuisine, un rangement 2 et une salle de bains 2 et les deux cent cinquante-cinq/millièmes (255/1000) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

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

Situé au 1er étage de la copropriété, dans sa partie centrale. Il s'agit d'un appartement (lot 8) complètement rénové en 2008 et divisé en 2 parties dont l'accès se fait par l'escalier (lot 4).

Dans sa partie droite d'une superficie d'environ 35 m², se trouve :

- une cuisine équipée fermée avec cagibi,
- une petite pièce à vivre d'environ 9 m² avec placard,
- une chambre avec grand placard,
- une SDD avec WC non séparé + fenêtre double vitrage.
- un long couloir qui dessert toutes les pièces.

Dans la partie gauche d'une superficie d'environ 80 m², se trouve :

- une grande pièce à vivre mansardée d'environ 41 m² avec cuisine équipée ouverte sur le salon. Doté de 3 fenêtres de toit : une au Sud (côté cuisine) – une au nord (côté salon) et une au centre (partie la plus haute de la mansarde),
- deux grandes chambres (plus de 15 m²) avec grand placard. Une chambre donnant au Sud et une chambre donnant au Nord.
- une SDD avec douche à l'italienne + WC séparé et cagibi.

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 0199 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 juillet 2020.

La vendeuse n'étant pas assujettie 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

7.9. Commune de BIARRITZ - ZAD Iraty : AP 46 – Lot 6

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 les propriétaires d'un local compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 avril 2021 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 20 avril 2021 (réf. 2021 A 00991).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64200) 6 rue du Chapelet, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m²)	PRIX (en principal)
6 rue du Chapelet	Sol	AP	46	548	71.500,00 €

- Lot n°6 : un local artisanal de 79,17m² de partie privative, comprenant un atelier, un garage, un dépôt, un dégagement et un accès à l'étage (lot 7) et les cent soixante-deux millièmes (162/1000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Ainsi que ladite fraction d'immeuble 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 local commercial ou professionnel situé au RDC de la copropriété, situé dans sa partie centrale, avec accès direct depuis les parties communes extérieures. Il comprend un atelier, dépôt, garage et dégagement pour une surface utile déclarée de 79,17 m².

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 0196 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 juillet 2020.

Les vendeurs n'étant pas assujettis 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



7.10. Commune de BERGOUHEY-VIELLENAVE : ZB 35 et 36

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 1^{er} octobre 2020 et par délibération n°10, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BERGOUHEY-VIELLENAVE, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MOULIN DE BERGOUHEY ».

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 27 avril 2021 et enregistrée le 28 avril 2021 (Réf. 2021 A 01058).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC / RNU	Surface vendue (m²)
Larribere	Sol	ZB	35		190
Larribere	Taillis	ZB	36	.	1.078
TOTAL					1.268

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 **174.000,00 €** (Cent soixante-quatorze mille euros).

Il s'agit d'une propriété bâtie située en bordure de la Bidouze, connue sous le nom de « Moulin de Bergouey » comprenant une construction anciennement à usage de moulin et terrain attenant en nature de bois, avec toutes appartenances servitudes et mitoyennetés, et notamment tous droits pouvant appartenir au promettant sur les digues, canaux et tous droits à l'exploitation et à la propriété de l'établissement hydro-électrique, le tout selon le droit d'eau et dans la mesure des énonciations des transferts de propriété antérieurs.

La partie bâtie comporte actuellement :

- Dans sa partie supérieure accessible au niveau du pont enjambant la Bidouze : entrée, couloir, trois chambres, deux salles de bains, WC, un salon en surplomb d'une salle à manger et cuisine équipée, le tout en très bon état.
- Dans sa partie inférieure, accessible par un escalier intérieur ou par la porte du garage située au niveau de la berge : diverses pièces à usage de garage et établis, les ouvrages et éléments techniques propres au fonctionnement du moulin (roues horizontales et verticales meules en pierre, bief, etc.), ainsi que les ouvrages propres à la production hydro-électriques, à l'exception des turbines.
- A l'extérieur une station d'épuration en état de marche.

Il est prévu en tant que condition particulière que le vendeur cèdera à l'EPFL Pays Basque un ensemble d'éléments mobiliers pour un total de 17.000 € en dehors de la comptabilité du notaire.

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 vendu étant achevé depuis plus de 5 années et le 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 « MOULIN DE BERGOUEY », sur la commune de BERGOUEY-VIELLENAVE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Commune de BERGOUEY-VIELLENAVE 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 de BERGOUEY-VIELLENAVE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune de BERGOUEY-VIELLENAVE et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *

7.11. Commune d'USTARITZ – Secteur LEIHORRONDO : AD 892 et 894

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de USTARITZ, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « LEIHORRONDO ».

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 29 avril 2021 et enregistrée le 30 avril 2021 (Réf. 2021 A 01087).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC / RNU	Surface vendue (m²)
LEIHORRONDO	Sol	AD	892	-	4.600
LEIHORRONDO		AD	894		4.053

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 **500.000,00 €** (Cinq cent mille euros).

Il s'agit de deux parcelles attenantes situées au lieu-dit Leyhorrondo Nord, quartier excentré entre le centre bourg et le quartier d'Herauritz. Elles forment un grand terrain plat non bâti en nature de prés, de forme rectangulaire, en bordure de route qui bénéficie de l'accès aux réseaux.

Pour rappel, le classement actuel de ces parcelles au PLU est UE, ce qui signifie que ne sont autorisées que sous conditions : les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liés aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, culturels, sportifs, administratifs. Sont donc exclus les ouvrages à destination : d'habitation, d'hôtellerie, d'industrie, d'exploitation agricole ou d'entrepôt.

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°2021 - 64547 V 01703 dûment établie par le service des Domaines en date du 12 mars 2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « LEIHORRONDO », sur la commune de 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 de 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 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.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 11 mars 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

L'acquisition du bien objet de la DIA de par sa situation en bordure de la route départementale 918, de par sa localisation en secteur urbanisé, de par sa destination envisagée dans le cadre de la révision du PLU, de par les orientations du PADD, était nécessaire et utile à la mise en œuvre du projet communal d'encadrement et de maîtrise du développement urbain par la limitation de la croissance urbaine, la modération de la consommation d'espace, la préservation de la structure urbaine autour des polarités existantes, la diversification du parc de logement, le développement de la mixité sociale et l'amélioration des modes de déplacement sur le territoire communal.

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.

Par LRAR reçu le 31 mars 2021 le notaire nous a notifié de l'accord de prix par la propriétaire.

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 ;
- 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. DURGUE 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 ;**
- **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.**

* * * *

7.13. Commune de SAMES : secteur Centre Bourg : C 823

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 en date du 06 novembre 2020 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAMES, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « Est Centre bourg ».

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

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

La commune qui a déjà sollicité l'EPFL pour la négociation et l'acquisition de biens non bâtis dans le secteur Ouest Centre Bourg, a souhaité désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires d'un bien bâti et non bâti en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

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 27 avril 2021 et enregistrée le 28 avril 2021 (Réf. 2021 A 01066).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC / RNU	Surface vendue (m²)
17 chemin de l'église	Sol	C	823	Zone UA	1.644
TOTAL					1.644

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 **255.000,00 €**

Il s'agit d'un ensemble immobilier, comprenant :

- Une maison édifiée en bord de rue, comprenant au rez-de-chaussée une partie à usage d'habitation et partie anciennement à usage de boulangerie, et un étage entièrement à usage d'habitation.
- A l'arrière, un terrain actuellement à usage de jardin, mais pouvant être considéré en tant que terrain à bâtir.

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°2021 – 64502-1330a dûment établie par le service des Domaines en date du 19 mars 2021.

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

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

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PONS complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

7.14. Commune de BANCA - XAPATERO : C 0018 et 808

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 28 janvier 2011 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BANCA, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « XAPATERO ».

La commune de Banca est confrontée à un développement important des demandes de places en crèche pour les jeunes enfants des villages de la vallée des Aldudes. Le nombre de demandes ayant récemment doublé, la commune souhaite dès lors saisir une opportunité de vente de la maison Xapatero, ci-après désignée.

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 29 avril. 2021 et enregistrée le 30 avril 2021 (Réf. 2021 A 01088).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m²)
C 0018	CARRICA	Sols	-	234
C 0808	CARRICA	Sols	-	206
TOTAL				440

Ainsi que lesdits immeubles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant global de **105.000,00 €** (Cent cinq mille euros).

Il s'agit d'un bâtiment d'une superficie habitable d'environ 100 m² composé de :

Niveau rue : Dégagement + salon, Cuisine, 1 chambre, 1 débarras, 1 garage et établi, Toilettes et WC, 1 terrasse

Premier niveau : Dégagement, 1 grande chambre

Deuxième niveau : 2 chambres, Grenier

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

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 €.

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

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

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

* * * *



8. Décision(s) de rétrocession

8.1. Commune de SAINT-ÉTIENNE-DE-BAÏGORRY – Borciriette

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 SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY d'une parcelle non-bâtie cadastrée section AB n° 82, d'une surface totale de 2.245 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 21 novembre 2017, par devant Me Jérôme GOUFFRANT (notaire à ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY- 64), au prix de 70.500,00 € (frais d'acquisition en sus).

Une convention de portage sur une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes, le 28 décembre 2018.

Le portage arrivant à son terme, il convient d'engager la rétrocession du bien.
Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m²)	PRIX (Valeur vénale)
ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY	Borciriette	Sol	AB n° 82	2.245	70.500,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué d'un TAB, la vente de la parcelle susmentionnée est taxée sur la marge, l'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge sur ses ventes, la TVA sera de 0,00 €

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 70.500,00 € 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 1.945,50 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 08/04/2021 réf : 2021-64477-24123

Il convient donc de :

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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8.2. Commune de BAYONNE - CENTRE ANCIEN - 25 rue des Tonneliers

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 16 décembre 2016, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, sur la commune de BAYONNE d'une parcelle bâtie cadastrée section BZ n° 265, d'une surface totale de 179 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 27 février 2017, par devant Me Jean-François LARCHER (notaire à BAYONNE – 64), au prix de 180.000,00 € (frais d'acquisition en sus).

Une convention de portage sur une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes, le 9 janvier 2018.

Le portage étant arrivé à son terme, il convient d'engager la rétrocession du bien.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m²)	PRIX (Valeur vénale)
BAYONNE	25 rue des tonneliers	Bâtie	BZ n° 265	179	180.000,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 180.000,00 € 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 3.303,98 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines en date du 01/04/2021 réf : 2021-64102-08373.

Il convient donc de :

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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

8.3. Commune de BAYONNE- PNRQAD- LOCAUX COMMERCIAUX- 19 rue Bourgneuf

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 07 avril 2017, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, sur la commune de BAYONNE d'un local commercial représentant le lot n°1 de la copropriété dite du 19 rue Bourgneuf, cadastrée section BZ n° 153, d'une surface totale de 460 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 12 juin 2017, par devant Me Claire PAYA (notaire à ANGLET – 64), au prix de 50.000,00 € (frais d'acquisition en sus).

Une convention de portage sur une durée de 4 ans avec un remboursement par annuités constantes, le 9 janvier 2018.

Le portage arrivant à son terme, il convient d'engager la rétrocession du bien.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
BAYONNE	19 rue Bourgneuf	Bâtie	BZ n° 153	44,50	50.000,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 50.000,00 € 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 1.950,89 €.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines.

Il convient donc de :

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

M. MAILLEY commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



9. Question(s) Diverse(s)

9.1. Commune de GUICHE - Co financement étude faisabilité - projet BRS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de GUICHE s'intéresse à un bien bâti se situant dans son centre-bourg, dans la continuité de la maison HIRIART propriété de l'EPFL Pays Basque qui va faire l'objet d'un projet de création de 3 logements et de surfaces commerciales en RDC.

Ce bien Bâti, cadastré YB 66 et 65, mis en vente par son propriétaire pourrait quant à lui permettre la réalisation d'un programme de 3 à 4 logements en accession sociale à la propriété, dans le cadre de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque.

Pour ce faire, il a été convenu entre la commune de GUICHE et l'EPFL Pays Basque d'engager en amont une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) ce projet pourrait être techniquement et financièrement réalisable.

Le cas échéant la commune pourrait à l'issue de cette étude solliciter l'EPFL Pays Basque pour négocier acquérir et porter ce bien avant transfert sur le budget annexe de Bizitegia.

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 GUICHE et cofinancée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 50% du coût de l'étude, plafonné à 5 000 € HT.

La commune de GUICHE sollicite donc un co-financement de l'EPFL Pays Basque pour la réalisation d'une étude de faisabilité.

M. FIEUX 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 cofinancée entre la commune de GUICHE et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque,**
- **de prendre acte qu'une sollicitation de l'EPFL pour engager une mission de négociation et d'acquisition foncière de ces emprises devra faire l'objet d'une nouvelle délibération.**

* * * *

9.2. Commune de CAME - Co-financement étude faisabilité - projet château DESCANDE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CAME s'intéresse à un bien bâti se situant au-dessus de son centre-bourg.

Ce bien Bâti, cadastré c 444, mis en vente par son propriétaire pourrait permettre la réalisation d'un programme de 4 à 5 logements en accession sociale à la propriété ou en locatif social, soit dans le cadre de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque, soit dans le cadre d'un bail à réhabilitation qui pourrait être passé avec un opérateur social.

Compte tenu des dynamiques immobilières qui connaissent un important regain dans le secteur, il a été convenu entre la commune de CAME et l'EPFL Pays Basque d'engager en amont une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) ce projet pourrait être techniquement et financièrement réalisable.

Le cas échéant la commune pourrait à l'issue de cette étude solliciter l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter ce bien.

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 CAME et cofinancée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 50% du coût de l'étude, plafonné à 3 000 € HT.

La commune de CAME sollicite donc un co-financement de l'EPFL Pays Basque pour la réalisation d'une étude de faisabilité.

M. FIEUX 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 cofinancée entre la commune de CAME et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque,**
- **de prendre acte qu'une sollicitation de l'EPFL pour engager une mission de négociation et d'acquisition foncière de ces emprises devra faire l'objet d'une nouvelle délibération.**

* * * *

9.3. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE - Co-financement étude structures

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de DOMEZAIN BERRAUTE a récemment sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter un ensemble foncier, bâti et non bâti, dans l'objectif de développer une offre de lots à bâtir à couts maîtrisés.

Cet ensemble foncier possède une ancienne ferme qui présente un état de dégradation important.

Afin de définir le programme d'aménagement qui pourrait être mis en œuvre, la commune souhaite étudier plus précisément l'état réel des structures du bâti existant. Cette étude pourra également permettre de déterminer le niveau de sécurisation du bien qu'il sera nécessaire de mettre en œuvre.

Ainsi, il est convenu entre la commune de DOMEZAIN BERRAUTE et l'EPFL Pays Basque d'engager une étude de structures pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) un projet de réhabilitation du bâti en plusieurs logements pourrait être envisagé en complément des lots à bâtir.

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

La commune de DOMEZAIN BERRAUTE sollicite donc l'EPFL Pays Basque pour le cofinancement de cette étude.

M. FIEUX 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 structures cofinancée entre la commune de DOMEZAIN BERRAUTE et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque,**

* * * *

9.4. Commune de LICQ-ATHEREY - Financement étude

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LICQ ATHEREY a récemment sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier acquérir et porter un ensemble foncier non bâti destiné à proposer des lots à bâtir à des jeunes ménages du secteur.

Fortement impacté par le développement de résidences secondaires, la commune souhaite par ailleurs proposer une offre de logements en accession sociale à la propriété dans son centre bourg.

Pour cela, elle sollicitait l'EPFL Pays Basque pour acquérir le presbytère dont elle est propriétaire afin de le transformer en logements (1 ou 2) en BRS.

Ce projet permettrait ainsi à la commune de stabiliser durablement de jeunes ménages sur son territoire tout en bénéficiant d'un apport financier lui permettant de financer d'autres projets.

Ainsi, compte tenu de l'intérêt de ce projet, l'EPFL Pays Basque propose d'engager une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) un programme de logements en BRS est réalisable. Cette étude permettra par ailleurs de déterminer le niveau d'acquisition qui pourra être proposé à la commune.

Conformément à l'article 1.1.2 du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, l'étude de faisabilité sera intégralement prise en charge par l'EPFL Pays Basque.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur le principe de financement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité qui sera intégralement prise en charge par l'EPFL Pays Basque conformément à l'article 1.1.2 du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.**

* * * *

9.5. Convention CCI-CMA diagnostic artisanat Commerce Pays Basque

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2005, **l'EPFL Pays Basque** identifie la question du développement économique comme une thématique d'intervention prioritaire dans ses Programmes Pluriannuels d'Intervention (PPI) successifs.

Parmi les enjeux d'aménagement considérés comme essentiels pour le territoire, le maintien et le développement d'un tissu artisanal et commercial apparaissent en effet prioritaires.

La récente dynamique que connaît par ailleurs l'intérieur du Pays Basque vient conforter la nécessité de proposer des stratégies foncières adaptées.

A ce titre L'EPFL Pays Basque souhaite mobiliser ses ressources pour favoriser l'acquisition et la gestion sur le long terme des emprises foncières qu'il convient de mettre durablement à disposition des porteurs de projets.

L'article 710-1 du Code de Commerce dispose que les **Chambres de Commerce et d'Industrie** ont pour missions principales la représentation des intérêts des entreprises auprès des pouvoirs publics, le développement économique des entreprises et des territoires, la gestion des équipements et la formation. La Chambre de Commerce et d'Industrie Bayonne Pays Basque (CCI BPB) exerce ses missions à l'échelle de la circonscription qui couvre les 158 communes du Pays Basque.

L'article 5-1 du Code de l'Artisanat dispose que **les Chambres de métiers et de l'artisanat** contribuent au développement économique des entreprises immatriculées au répertoire des métiers ainsi qu'au développement des territoires, en remplissant en faveur des acteurs économiques et en partenariat avec les structures existantes toute mission d'intérêt général en faveur du secteur de l'artisanat. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées-Atlantiques exerce ces missions à l'échelle du département en englobant donc les 158 communes du Pays Basque.

La CCI BPB et la CMA 64 ont par ailleurs pour habitude d'intervenir conjointement sur leurs champs d'actions convergents, à l'appui d'une convention-cadre inter consulaire en date du 12 juin 2018.

Chacune des parties est dotée de moyens pour contribuer au développement économique local notamment sur le déploiement de dispositifs visant l'accompagnement et l'installation d'entreprises.

Les enjeux liés à la question de l'offre économique (commerciale, artisanale ou de services) dans les centralités du Pays Basque sont nombreux, notamment : attractivité de la zone littorale, déclin de certains centres-villes et centres-bourgs, développement d'une offre périphérique, recours toujours plus important au E-commerce, contexte récent de crise économique liée à la Covid-19 et incidences sur de nouveaux modes de consommation.

Dès lors il apparaît que l'offre économique en centralités doit servir de catalyseur au projet de territoire en permettant aux habitants de vivre, satisfaire leurs besoins en biens et services, et travailler, partout en Pays Basque.

Les 3 partenaires souhaitent s'associer au sein d'une convention spécifique permettant de développer graduellement des actions complémentaires au profit du territoire. Cette convention sera l'occasion d'une mise en commun de moyens.

Temps 1 :

L'EPFL porte le projet de mesurer la pertinence de la création d'un outil foncier dédié à la redynamisation économique des centres villes et centre bourgs du pays Basque.

Cet outil aurait pour objectif d'apporter des solutions foncières permettant d'installer durablement des porteurs de projets concourant à la revitalisation du territoire.

Préalablement à l'exploration juridique et financière relatives à la création d'un tel outil, il convient cependant de définir au mieux les besoins du territoire.

A cet effet, la CCI BPB et la CMA 64 se proposent de contextualiser les problématiques liées aux dynamiques économiques (commerciale, artisanale ou de services) en cours au Pays Basque et d'apporter à l'EPFL les éléments de connaissance lui permettant de proposer le cas échéant une réponse foncière adaptée.

Temps 2 :

Sous réserve que les conditions techniques, économiques et territoriales soient réunies, la mise en œuvre opérationnelle d'une « foncière » par l'EPFL Pays Basque pourrait donner lieu à une collaboration partenariale avec différents acteurs publics locaux concernés. A cet effet, la CCI BPB et la CMA 64 se proposent de s'inscrire dans cette trajectoire partenariale, au regard de leurs domaines de compétences, afin de contribuer à l'aide à la décision d'intervention potentielle de la « foncière ».

Pour ce qui est du temps 1 réservé au travail de diagnostic, la proposition d'intervention des chambres consulaires est la suivante :

« Y a-t-il un besoin du territoire pour l'émergence d'une foncière commerciale ? »	Unité	CCI	CMA	Total	
<u>0. Valorisation en apport de l'interconsulaire</u> Banques de données, outils extranets, enquêtes, études, missions opérationnelles					Prise en charge interconsulaire
<u>0.0. Cadrage de la demande</u> Réunions de travail préparatoire, note de cadrage					Prise en charge interconsulaire
<u>1. Quel est le contexte économique et commercial au Pays Basque en 2021 ?</u> Quel(le)s conjoncture, impact COVID19, incidences sur les comportements d'achats, trajectoire socio-démographique... ? 1 réunion de travail avec les services de l'EPFL, livrable du rapport intermédiaire	650,00 €	5	2,5	7,5	4 875 €
<u>2. Quelles sont les difficultés du commerce de proximité / de centralités ? (côté offre commerciale)</u> Quel(le)s concurrence entre acteurs du commerce de détail et GMS / acteurs de la grande distribution, part de marché du e-commerce, situation des circuits courts, état du marché immobilier... ? 1 réunion de travail avec les services de l'EPFL, livrable du rapport intermédiaire	650,00 €	5	2,5	7,5	4 875 €
<u>3. Quelles sont les pratiques locales et modes de consommation ? (côté demande commerciale)</u> Quel(le)s comportements d'achats, pôles attractifs, évasion commerciale, typologie de produits de consommation, évolutions... ? 1 réunion de travail avec les services de l'EPFL, livrable du rapport intermédiaire	650,00 €	5	2,5	7,5	4 875 €
<u>4. Quelles sont les incidences liées aux difficultés/point faibles de l'offre et de la demande commerciale ?</u> Quel(le)s problématiques de fréquentation, de distorsion de concurrence, de désertification, de vacance commerciale, de turn over des activités... ? Exemples d'opérations avec intervention de la collectivité 1 réunion de travail avec les services de l'EPFL, livrable du rapport intermédiaire	650,00 €	5	2,5	7,5	4 875 €
<u>5. Restitution & livrable</u> 1 réunion de présentation des résultats aux instances élues de l'EPFL, livrable du rapport définitif	650,00 €	1,5	1,5	3	1 950 €
Total		21,5	11,5	33	21 450 €

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de valider ce partenariat et d'autoriser le Directeur à prendre toutes dispositions nécessaires à sa mise en œuvre et notamment l'engagement du diagnostic.

M. FIEUX commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. Claude OLIVE, Président de la structure, à signer la présente convention de partenariat ;**
- **d'autoriser le Directeur à prendre toutes dispositions nécessaires à sa mise en œuvre et notamment l'engagement du diagnostic.**

* * * *

9.6. Expertise juridique sur la capacité pour un EPFL agréé OFS à exercer des prérogatives de maître d'ouvrage de travaux de réhabilitation⁴

M. FIEUX présente le rapport ci-dessous.

L'EPFL Pays Basque a pour missions de mettre en œuvre des stratégies foncières pour le compte des collectivités locales. A ce titre, il met en place des outils fonciers et procède à des acquisitions de biens bâtis et non bâtis destinés à favoriser le développement de projets publics (habitat, développement économique, équipements publics, et plus accessoirement environnement et agriculture).

Dans le cadre des projets d'habitat et de mixité sociale, l'EPFL peut réaliser des travaux de proto-aménagement en pleine maîtrise d'ouvrage. Ces travaux consistent à préparer les emprises foncières avant la mise en œuvre du projet porté par la collectivité.

De plus, l'EPFL peut être amené à réaliser des travaux d'entretien et de sécurisation en tant que gestionnaire des biens dont il a momentanément la propriété.

Par ailleurs, depuis avril 2019, l'EPFL Pays Basque dispose d'un agrément lui permettant d'exercer les prérogatives d'un Organisme Foncier Solidaire dans le but de proposer des logements en accession sociale à la propriété, définitivement maîtrisés.

Pour la mise en œuvre de ces projets en OFS, l'EPFL Pays Basque confie généralement la réalisation des travaux ainsi que la commercialisation des logements à des organismes tiers au moyen de BRS opérateurs. Ces derniers disposent donc de la qualité de maîtres d'ouvrages avec les notions de responsabilité et de risque qu'elle comporte.

Cependant, que ce soit pour de petits projets d'acquisition amélioration de biens bâtis, notamment dans les centres bourgs des villages du Pays Basque intérieur, ou pour des opérations plus conséquentes de réhabilitation, l'EPFL est confronté aux difficultés suivantes :

- Pour les projets comportant peu de travaux, les opérateurs ne se mobilisent pas ;
- Pour les projets plus importants, l'impact de la maîtrise d'ouvrage de ces opérateurs rend plus difficiles les équilibres financiers recherchés.

Par ailleurs, depuis l'agrément de l'EPFL, l'ensemble des opérateurs locaux ont obtenu leurs propres agréments OFS créant de fait un contexte concurrentiel qui interroge sur de possibles collaborations.

C'est la raison pour laquelle, sur la base de premières recherches effectuées en interne, l'EPFL se pose la question de la maîtrise d'ouvrage directe de ces opérations. En effet, un OFS n'est a priori pas tenu de passer par un opérateur pour faire réaliser les travaux de réhabilitation dans la mesure où il se voit reconnaître de fait la qualité de maître d'ouvrage.

L'EPFL Pays Basque a donc lancé une consultation pour une expertise juridique ayant pour principal objectif de se faire confirmer la possibilité pour des EPFL agréés OFS de se voir reconnaître cette qualité de maître d'ouvrage de travaux de réhabilitation. Cette proposition pourrait d'ailleurs aboutir, pour le cabinet retenu, à la rédaction d'un article modificatif du cadre juridique des EPFL pour intégrer cette nouvelle faculté.

Au regard de la réglementation des marchés publics en vigueur, et du montant estimé de cette prestation, cette présente étude a fait l'objet d'une consultation sur la base d'un cahier des charges spécifique (demande de devis). Trois cabinets ont été consultés et ont remis une offre :

- Le Cabinet COUDRAY à Rennes : 6 785€ HT
- Le Cabinet ADAMAS à Lyon : 4 320€ HT
- Le Cabinet SEBAN et Associés à Paris : 5 600€ HT

L'analyse de ces offres vous sera présentée lors du prochain Conseil d'Administration.

M. PORTIER précise que cette analyse est très importante pour nous et pour le devenir de notre capacité d'intervention.

* * * *

Hors ordre du jour :

M. PORTIER informe de l'arrivée de Yann MEHEUT, qui sera en charge des travaux de démolition et dépollution.

M. OLIVE tient à remercier Mme DUBARBIER-GOROSTIDI Isabelle et Mme LEICIAGUECAHAR Alice pour le travail réalisé au sein de notre structure.

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

LA SEANCE EST LEVEE A 12h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 09 JUILLET 2021