

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un

Et le quatre novembre à quatorze heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle Bakia du Conseil Départemental de Bayonne, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MMES NADAUD, SAMANOS et MM. URRUTIAGUER, PRÉBENDÉ, OLIVE, LACASSAGNE, SANSBERRO, MASSÉ, BARETS, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER.

Excusés votants : MME AROSTEGUY et MM. MAILHARIN, ALZURI, INCHAUSPÉ, ITHURRALDE.

Présents non votants : MME ETCHAMENDY et MM. IDIART, SAINT-JEAN, BERARD.

Excusés non votants : MMES DURRUTY, CASCINO, PITRAU et M. DIRATCHETTE.

Assistaient également :

M. GASTAMBIDE – Maire d'Ayherre,
M. LAHORGUE – Maire de Bassussarry,
M. RAVIER – DGS à la mairie de Bassussarry,
M. GELAK – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
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. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET – Chargée de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DÉTRÉ – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Alternant Chargé d'étude de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. MAILHARIN a donné procuration à M. PRÉBENDÉ,
M. INCHAUSPÉ a donné procuration à Mme SAMANOS.

M. DARRICARRERE a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 21 septembre 2021

Le Procès-Verbal du 21 septembre 2021 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. BUDGET 2021 – Décision modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2021 de l'établissement a été validé par la délibération n°4 du Conseil d'Administration du 06 mai 2021.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser les acquisitions de fin d'année et l'ensemble des écritures de transfert des dossiers 2021 au Budget Annexe et la sortie du stock des opérations OFS.

Nous allons équilibrer le Budget Annexe en utilisant le chapitre 27 en investissement pour la plus grande partie et diminuer le chapitre 67 en fonctionnement afin de ne pas déséquilibrer le Budget Principal. L'EPFL va accorder un prêt à l'OFS qui sera versé par tranches et permettra de financer les opérations en BRS au fur et à mesure des besoins. Ce prêt sera remboursé à l'EPFL au moment des ventes des lots en BRS.

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

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	6.531.485,54 €	- 4.333.305,55 €	2.198.179,99 €
022	Dépenses imprévues	300.000,00 €	- 300.000,00 €	0,00 €
011	Charges à caractère général	21.594.222,00 €	4.485.101,90 €	26.079.323,90 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.440.000,00 €	0,00 €	1.440.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	76.326.144,78 €	157.663,11 €	76.483.807,89 €
65	Autres charges de gestion courante	250.000,00 €	0,00 €	250.000,00 €
66	Charges financières	73.057,00 €	0,00 €	73.057,00 €
67	Charges exceptionnelles	456.286,46 €	- 9.459,46 €	446.827,00 €
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		107.086.195,78 €	0,00 €	107.086.195,78 €



RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	4.433.431,00 €	0,00 €	4.433.431,00 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	90.785.144,78 €	0,00 €	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		107.086.195,78 €	0,00 €	107.086.195,78 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	90.785.144,78 €	0,00 €	90.785.144,78 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	19.442.813,81 €	0,00 €	19.442.813,81 €
16	Emprunts et dettes assimilées	7.457.875,00 €	163.859,30 €	7.621.734,30 €
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	9.356.797,27 €	4.846.326,42 €	14.203.123,69 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		127.083.630,86 €	5.010.185,72 €	132.093.816,58 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	5.194.874,73 €	0,00 €	5.194.874,73 €
021	Virement de la section de fonctionnement	6.531.485,54 €	- 4.333.305,55 €	2.198.179,99 €
10	Dotations 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 €	9.185.828,16 €	18.185.828,16 €
040	Opérations d'ordre entre section	76.326.144,78 €	157.663,11 €	76.483.807,89 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	19.442.813,81 €	0,00 €	19.442.813,81 €



TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT	127.083.630,86 €	5.010.185,72 €	132.093.816,58 €
--------------------------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------------

Le budget total est donc :

- porté à 239.180.012,36 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 107.086.195,78 €, et en section d'investissement à hauteur de 132.093.816,58 €.

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

2.2. BUDGET ANNEXE 2021 – Décision modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Annexe 2021 adopté pour le suivi et la gestion comptable de l'activité OFS – Bizitegia a été validé par la délibération n°8 du Conseil d'Administration du 11 décembre 2020.

Notre Budget actuel ne nous permettra pas de transférer les opérations 2021 et de passer les écritures d'ordre.

Nous allons équilibrer le Budget Annexe par un emprunt auprès de l'EPFL sur son Budget Principal.

L'EPFL va accorder un prêt à l'OFS qui sera versé par tranches et permettra de financer les opérations en BRS au fur et à mesure des besoins. Ce prêt sera remboursé à l'EPFL au moment des ventes des lots en BRS.

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

 FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BA + BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	190.286,46 €	-9.459,46 €	180.827,00 €
011	Charges à caractère général	45.000,00 €	0,00 €	45.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	120.000,00 €	0,00 €	120.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	0,00 €	5.356.369,16 €	5.356.369,16 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		355.286,46 €	5.346.909,70 €	5.702.196,16 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
77	Produits exceptionnels	355.286,46 €	5.346.909,70 €	5.702.196,16 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		355.286,46 €	5.346.909,70 €	5.702.196,16 €

 INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BA+BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	4.261.510,00 €	0,00 €	4.261.510,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	190.287,27 €	8.995.540,89 €	9.185.828,16 €
20	Immobilisations incorporelles	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	300.000,00 €	933.164,00 €	1.233.164,00 €



23	Immobilisations en cours	900.000,00 €	-700.000,00 €	200.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		5.656.797,27 €	9.228.704,89 €	14.885.502,16 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	190.286,46 €	-9.459,46 €	180.827,00 €
10	Dotations fonds divers réserves	109.713,54 €	0,00 €	109.713,54 €
13	Subventions d'investissement	0,00 €	52.764,30 €	52.764,30 €
16	Emprunt et dettes assimilées	5.356.797,27 €	3.829.030,89 €	9.185.828,16 €
040	Opérations d'ordre entre section	0,00 €	5.356.369,16 €	5.356.369,16 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		5.656.797,27 €	9.228.704,89 €	14.885.502,16 €

Le budget total est donc :

- porté à 20.587.698,32 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 5.702.196,16 €, et en section d'investissement à hauteur de 14.885.502,16 €.

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 sur le Budget Annexe 2021 telle que présentée ci-dessus.**

* * * *



2.3. TSE 2022 : Débat préalable et proposition du Conseil d'Administration

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°2 de notre Assemblée Générale du 13 décembre 2019, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi en considérations de nos nouvelles modalités d'intervention à venir (PPI 2019-2023), de fixer le montant de la TSE pour 2020, à 6.243.560,00 € (population estimée à 312.178 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **327.927 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2022 serait donc de 6.558.540,00 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2022, arrêté à 6.558.540,00 €.**

* * * *

2.4. Budgets 2022 : Débat d'Orientations Budgétaires

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

Rappelons que depuis 2019, nous devons mettre en place un Budget Annexe dans le cadre de notre activité OFS - Bizitegia.

Budget Principal :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Le **Chap.75** détermine le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 9 rétrocessions devraient avoir lieu en 2022, pour un montant de **3.710.000€**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2021 car la libération des biens présents dans notre patrimoine devrait être compensée par la mise en occupation des biens acquis au cours de l'exercice, on les estime à la somme de **350.000€**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monterait à **505.000€ HT**.

Pour le **Chap.75**, les décisions prises par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2022 à 6.558.540 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2021 à **6.273.120 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :



Celles-ci se forment en trois chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **26.200.000€ dont 24.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'évolution de l'équipe, de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2022 à la somme de **1.460.000€**.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2022**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **10.000.000 €**, en 2 prêts à taux fixes (entre 0.69% et 0.78%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2022 est de **71.640 €**.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en décembre 2014 nous permettra de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

Pour rappel, depuis notre création en décembre 2005, pour **1€ de TSE** perçue **4€ de foncier** ont été acquis, c'est dire l'importance que revêt la TSE dans notre fonctionnement.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
 - Emprunts :
 - **Ligne de trésorerie Interactive de 2.000.000 €** avec la **Caisse d'Epargne** Aquitaine Poitou-Charentes ;
- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
 - Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2022, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **7.300.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser en d'ici le 31/12/2021).



De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1^{er} janvier 2022**, le montant des prêts consolidés sera de **10.000.000€**, cela représentera pour l'exercice 2022, un remboursement de capital de **750.000 €**.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

Budget Annexe propre à l'activité de Bizitegia :

- Recettes de Fonctionnement :

Un chapitre principal fixe le niveau des recettes en section de fonctionnement :

- Le **Chap.77** définit le montant apporté par le Budget Général de l'EPFL Pays Basque et le montant des BRS signés ;

Au niveau du **Chap.77**, si l'on se conforme aux opérations en réflexion par Bizitegia en 2022, nous devrions prévoir un montant de l'ordre de **1.205.200 €**.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en deux chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **65.200 €**.
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Celles-ci seraient arrêtées pour l'année 2022 à la somme de **120.000€**.
- Recettes d'Investissement :
 - **Chap.013** : Subventions d'investissement pour un montant de **1.230.000 €**.



- **Chap.016** : Emprunt auprès de l'EPFL Budget Principal pour un montant de **1.855.000€**.
- **Chap.040** : Compte 2115 sortie actif suite signature BRS pour un montant de **1.000.000€**.
- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par deux chapitres, le **Chap.21** et le **Chap.23** dans lequel figure le montant des biens portés par Bizitegia ainsi que les travaux et les études liés aux opérations réalisées par notre OFS.

Au **Chap.21** nous devrions avoir un montant de **2.850.000 €** correspondant aux charges foncières mises en stock par Bizitegia sur l'exercice à venir.

Au **Chap. 23** il est prévu un montant de **1.250.000 €** permettant de faire face aux études et travaux devant être engagés préalablement à la mise en place des BRS Opérateurs.

M. PORTIER commente le rapport.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

* * * *



2.5. Produits en non valeurs et Créances éteintes

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Trésorier de BAYONNE a transmis des dossiers qui doivent faire l'objet d'une délibération pour créances éteintes et admission de produits en non valeurs.

1) Admission de produits en non-valeurs

Malgré toutes les poursuites engagées par le Trésorier, il a constaté l'insolvabilité de plusieurs débiteurs et demande l'admission en non-valeurs de loyers irrécouvrables pour un montant de 12.569,01 €. Voici la liste des redevables anciens locataires du 4 rue Maubec à Bayonne :

- ATAY Imane pour un montant de 9.240,00 € ;
- INCE Mumin pour un montant de 1.970,00 € ;
- KONRAD Roman pour un montant de 1.184,00 € ;
- NID MANSOUR Abderrahm pour un montant de 75,00 € ;
- PICARD Laetitia pour un montant de 100,00 €

A cela on doit rajouter 0,01 € pour le titre n°155 de 2019.

2) Créances éteintes

Elles portent sur des loyers impayés de deux locataires :

- ARROSTEGUY Jacques, ancien locataire BIDARRAY Hôtel Pont d'Enfer. Jugement de Clôture pour insuffisance d'actif du 07/01/2019 pour un montant de 108,80 € ;
- TOUHAMI Karim, ancien locataire du 4 rue Maubec à Bayonne, Jugement de Procédure de Rétablissement Personnel du 26/03/2021 pour un montant de 2.060,42 €.

Ces deux jugements effacent les dettes des deux locataires pour un montant total de 2.169,22 €.

Ainsi pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au conseil d'administration de prendre acte des produits en non valeurs et de ces créances éteintes.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur les deux demandes.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver l'admission des produits en non-valeurs ;**
- **de prendre acte de ces créances éteintes.**

* * * *



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 **81 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Prémption, 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 **45.490.395,00 €**.

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	31 266 489,00 €	69%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11 648 500,00 €	26%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 056 000,00 €	4%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
Total général	45 490 395,00 €	

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. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune de LABETS-BISCAY – Opération « PLAZA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LABETS BISCAY porte l'ambition de redynamiser son bourg afin de maintenir les jeunes ménages sur son territoire et lutter contre la vacance des biens bâtis situés au centre du village.

Par ailleurs l'ensemble du secteur géographique connaît depuis quelque temps une nouvelle dynamique que la commune entend accompagner en proposant une offre de services et de logements maîtrisés.

A la faveur d'une opportunité constituée par la vente d'un ensemble bâti et non bâti situé au cœur du centre bourg de LABETS BISCAY la commune se pose par ailleurs la question du déménagement de l'actuelle mairie qui pourrait venir compléter la production de logements publics.

Cette opportunité pourrait également permettre la constitution d'un stock foncier de moyen terme.

Pour permettre la maîtrise publique de ces biens situés dans le secteur « PLAZA » et se donner les moyens de rendre possible ultérieurement la réalisation de son projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des emprises foncières identifiées en vue de procéder à leur acquisition et au portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
PLAZA	<i>ZE 57 58 62 et ZD 39 Pour 11 613 m2</i>	Négociations foncières	Carte communale

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de LABETS BISCAY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune.**

* * * *



4.2. Commune d'AYHERRE – Opération « ESTEKATEKO BIDEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque accompagne la commune d'AYHERRE depuis plusieurs années dans la conduite de sa politique foncière et notamment d'actions volontaristes dans le centre bourg. Deux portages ont ainsi été concrétisés par des réalisations opérationnelles (*espace public récréatif, opération habitat*), la maison « Beltzagitea » fait quant à elle l'objet d'études programmatiques et techniques tandis que le secteur en zone 1AU2 acquis par l'EPFL en 2012 constitue une réserve foncière structurante.

Les réflexions menées sur l'aménagement de la commune dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en février 2020 ont conduit la commune à resserrer ses capacités d'urbanisation autour des quartiers déjà constitués et notamment du centre bourg. Dans le but de poursuivre cette logique d'action foncière conjuguant le court/moyen/long terme, la commune a ciblé un foncier nu situé sur les hauteurs du centre bourg comme une cible prioritaire d'intervention.

Pour permettre la maîtrise publique du secteur « ESTEKATEKO BIDEA » et se donner les moyens de rendre possible ultérieurement la réalisation d'un projet d'aménagement initié par la collectivité, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) du foncier identifié en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
ESTEKATEKO BIDEA	B n°1412	Négociations foncières	UB

M. GASTAMBIDE, Maire d'Ayherre, présente le projet de sa commune.

M. PORTIER précise que cette nouvelle sollicitation permettrait à la collectivité d'effectuer une réserve foncière.

M. BERARD souligne le manque stocks fonciers de long terme.

M. PORTIER souhaite obtenir une clarification de l'Etat sur le Zéro Artificialisation Nette car si la commune intervient pour effectuer une réserve foncière publique et que l'Etat décide de déclasser les fonciers, cela va poser problème.

M. BERARD est demandeur d'une réunion avec les services de l'Etat et la Communauté d'Agglomération pour en discuter.

Mme NADAUD approuve.

M. BERARD demande qui prend l'initiative de cette réunion.

Mme NADAUD pense que c'est plutôt au SCOT de prendre en charge l'organisation de cette réunion.

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'AYHERRE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune.**

* * * *



4.3. CAPB – Commune d'ANGLET – Opération « Schéma Directeur Aéroport – Secteur Tour de Lannes »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel et par délibération du 06 mars 2020, l'EPFL Pays Basque avait décidé entre autres :

- d'accepter la sollicitation d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- d'approuver les termes de la convention d'action foncière « SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT » qui intégrait 2 secteurs d'intervention : CAZALIS et NORD AEROPORT TOUR DE LANNES.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	Action foncière	Zonage PLU
SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT	CAZALIS : parcelles CV n° 607, 608, 582, 23, 22, 224, 21, 674, 285, 286, 18, 19 et 20.	Négociations foncières	UE
SCHEMA DIRECTEUR AEROPORT	NORD AEROPORT TOUR DE LANNES CV 693, CX 765 et CX 871 CX 905, CX 767, CX 808, CX 806, CX 420 et CX 422	Négociations foncières Veille foncière	2AUe N

La commune d'ANGLET avait elle-même engagé, dès 2019, des négociations avec les propriétaires des parcelles CV 693, CX 765, CX 767 et CX 905, notamment dans le but de se rendre propriétaire des espaces naturels et valoriser la Tour de Lannes se trouvant sur la parcelle CX 765, élément constitutif d'un ancien moulin à vent datant du 16^{ème} siècle.

Précision est ici faite que :

- les parcelles CV 693 et CX 765 sont incluses dans la zone 2AUe (vocation économique) ;
- les parcelles CX 905 et CX 767 sont incluses dans la zone N et partiellement concernées par un espace boisé classé ;

telles que définies au PLU actuellement en vigueur.

Aux demandes conjointes de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (selon courrier du 29 sept. 2021) et de la commune d'ANGLET, il s'agit désormais d'engager des négociations actives sur la totalité de ces biens et autoriser les services à contacter directement les propriétaires et ayants-droits. En cas d'accord, les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, seront présentés à nouveau à l'avis du Conseil d'Administration.

M. FAUT 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque et la commune d'ANGLET,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune.**

* * * *



5. Etat des procédures

5.1. Intervention par préemption

5.1.1. *Commune de CAMBO-LES-BAINS - Centre-Ville : BA 106 à 109, 113, 114 et 116*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064160 21 B0059 datée du 16 août 2021 reçue en mairie de CAMBO-LES-BAINS le 18 août 2021, Maître Iban DE REZOLA (Notaire à CAMBO-LES-BAINS) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leurs biens sis 5 place de l'Eglise à CAMBO-LES-BAINS et cadastrés BA n°106 à 109, 113, 114 et 116 (cont. cad. : 2.925 m²).

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

- d'une surface habitable déclarée d'environ 790 m² ;
- à usage de logements ;
- surplus à usage de jardins d'agrément ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.100.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 55.000,00 € à la charge de l'acquéreur.

Il y est précisé des conditions particulières de paiement, à savoir :

- pour partie, par le versement d'une somme de 705.000,00 € ;
- pour le reste, par la dation d'un logement d'au moins 95m² en RDC du bâtiment et d'un jardin attenant d'au moins 100m², ainsi que la prise en charge de relogement jusqu'à la livraison du logement promis.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 03 sept. 2021, pour avis, par la Commune de CAMBO LES BAINS au service des Domaines.

Par décision du 20 sept 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, et à la demande expresse de la commune de CAMBO LES BAINS, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 23 sept. 2021 de l'EPFL Pays Basque à chacun es ayants-droits indiqués dans la DIA 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 23 sept. 2021 de l'EPFL Pays Basque à chacun es ayants-droits indiqués dans la DIA 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.

Par LRAR du 28 sept. 2021 reçue le 30 sept. 2021, Me DE REZOLA (Notaire) nous communiquait la copie de la promesse unilatérale de vente ainsi que l'ensemble des annexes demandées.

Par LRAR du 01 oct. 2021 reçue le 04 oct. 2021, l'agent immobilier agissant pour le compte des vendeurs nous informait que la visite était acceptée.

La visite du bien a été réalisée le 08 oct. 2021 en présence de l'agent immobilier agissant pour le compte des vendeurs, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et 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 visite du bien.

Par arrêté n°2021-47-P du 03 nov. 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 04 nov. 2021, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien.

La vente notifiée étant envisagée de gré à gré mais faisant l'objet d'une contrepartie en nature (dation partielle), il est offert, en application de l'art. R. 213-9-b) du Code de l'Urbanisme, le prix de 1.100.000,00 € (Un Million Cent Mille Euros), montant des frais d'agence en sus, sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat, auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a également sera :

- signifié par acte extra judiciaire :
 - o au mandataire de la propriétaire (notaire) ;
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA.
- notifié par LRAR :
 - o à chacun des propriétaires et ayants-droits dont le nom a été annexé à la DIA

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application de l'article R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux 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 les propriétaires et ayants-droits à cette offre d'acquérir.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'acquérir exercée par le Directeur par arrêté n°2021-47-P du 03 nov. 2021, en application de l'art. R. 213-9-b) du Code de l'Urbanisme ;
- dans le cas où les propriétaires et ayants-droits acceptaient notre offre d'acquisition 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 (ou à le consigner en cas d'obstacle au paiement) ;
- 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.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès qu'une suite sera donnée par la propriétaire.

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 avec offre d'acquérir exercée par le Directeur par arrêté n°2021-47-P du 03 nov. 2021, en application de l'art. R. 213-9-b) du Code de l'Urbanisme ;**
- **dans le cas où les propriétaires et ayants-droits acceptaient notre offre d'acquisition 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 (ou à la consigner en cas d'obstacle au paiement) ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



5.1.2. Commune d'ITXASSOU - Centre-Bourg : AB 130 et AB 198

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064 279 21 B 0033 datée du 08 oct. 2021 reçue en mairie d'ITXASSOU le 09 oct. 2021, Maître Stéphane HADDAD (Notaire à PODENSAC) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leurs biens situés à ITXASSOU et cadastré AB 130 et 198, soumis au régime de la copropriété, savoir les lots : n° 1 (appartement avec les 141/1103 des parties communes générales, n° 2 (appartement avec les 120/1103^e des parties communes générales), n°3 (appartement avec les 85/1103 e des parties communes générales), n° 4 (appartement avec les 68/1103e des parties communes générales, n° 5 (appartement avec les 78/1103^e des parties communes générales) et n° 6 (grenier avec les 108/1103^e des parties communes générales).

L'ensemble des lots étant actuellement occupés par un ou (des) locataires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 585.000,00 €, commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 15.000 €.

Conformément à la délibération prise par le conseil communautaire en date du 21 juin 2021, Mr le Maire devra déléguer le droit de préemption dont est titulaire la commune au titre de la ZAD du Centre Bourg à l'EPFL.

Pour rappel, lors de son Conseil d'Administration du 11 mars 2021, dans sa délibération n°5, l'EPFL avait approuvé la demande d'intervention de la Commune sur ce secteur et sur ce bien en particulier, en vue de répondre à la demande de logements à coûts maîtrisés, mais également en vue de positionner la Commune sur ce secteur dans le cadre de son développement futur.

Une demande de visite de ces biens et une demande de pièces complémentaires seront adressées par LRAR au propriétaire et à son notaire en cas de délégation du droit de préemption par arrêté de M. Le Maire.

Après réalisation des procédures préalables, M. le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Maire ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune d'ITXASSOU ;
- 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°064 279 21 B 0033 adressée par Me Stéphane HADDAD ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, au cas où le droit de préemption lui sera délégué par arrêté de M. le Maire :
 - 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 ETCHAMENDY apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064 279 21 B 0033 adressée par Me Stéphane HADDAD ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, au cas où le droit de préemption lui sera délégué par arrêté de M. le Maire :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



5.1.3. Commune d'ANGLET CENTRE VILLE – RD 810 : CN 195

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 23 sept. 2021 reçue mairie d'ANGLET le 27 sept. 2021, Maîtres Gabriel VOVIS et Sophie ORTET (Notaires à TOULOUSE - 31) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien bâti sur terrain propre, élevé d'un étage sur RDC, à usage commercial, occupé par bail commercial, d'une surface utile déclarée de 376,20 m², sis 65 av. de BAYONNE à ANGLET et cadastré CN n°195 (cont. cad. : 504 m²).

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.470.000,00 €, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 70.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Pour rappel, et par délibération n°07 du 21 sept. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention de la commune d'ANGLET, en veille foncière et/ou en négociations actives, dans le périmètre dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE », à l'intérieur duquel se situe le bien objet de ladite DIA.

Par décision en date du 18 oct. 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 renforcée pour la DIA susmentionnée.

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

Une demande de visite de ce bien sera adressée par LRAR de l'EPFL à la propriétaire et à ses notaires 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...) sera adressée par LRAR de l'EPFL à la propriétaire et à ses notaires en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Après réalisation des procédures préalables et de l'instruction de la DIA, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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



Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n° 64 102 21 B 0590 adressée par Mes VOVIS et ORTET ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64 102 21 B 0590 adressée par Mes VOVIS et ORTET ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du Conseil d'Administration en date du 21 sept. 2021, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte du jugement n°2021/25 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 13 août 2021, fixant le prix du bien non bâti appartenant à la Société par Actions Simplifiées Immobilière Groupe Casino (SIREN : 428.269.856), à usage de parking, utilisé à titre gracieux comme emplacement pour panneau d'affichage, situé 5 chemin des Jorlis à ANGLET, cadastré section AX numéro 452, d'une surface cadastrale de 4.172 m², à la somme de 834.400,00€ et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.200,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- d'acquiescer au dit jugement ;
- de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

Nous vous informons que par LRAR du 15/09/2021, reçue le 20/09/2021 (doublée par une signification d'huissier), le vendeur nous a fait part, en application de l'art. L. 213-7 du C.Urb et notamment son 2nd alinéa, de « *sa décision de renoncer à l'aliénation de la parcelle susvisée* », mettant ainsi un terme à la procédure de préemption.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision du vendeur de renoncer à l'aliénation de la parcelle cadastrée AX n°452, tel qu'il en est autorisé par l'art. L. 213-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision du vendeur de renoncer à l'aliénation de la parcelle cadastrée AX n°452, tel qu'il en est autorisé par l'art. L. 213-7 du Code de l'Urbanisme ;**
- **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.**

* * * *



5.2. Procédure(s) contentieuse(s)

5.2.1. *CAPB – Commune d'ANGLET Secteur Jorlis - AX 452 : requête en annulation de l'arrêté de préemption*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°19 du Conseil d'Administration en date du 09 juil. 2021, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la requête n°2101319 enregistrée 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.

Pour rappel, par requête n°2101319 du 20 mai 2021, le propriétaire du bien cadastré AX 452 à ANGLET et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- de CONSTATER ET DECLARER que l'EPFL Pays Basque a tacitement mais nécessairement renoncé à faire usage de son droit de préemption ;
- d'ANNULER la décision en date du 19 mars 2021 par laquelle l'EPFL pays Basque a fait usage du droit de préemption ;
- de METTRE à la charge de l'EPFL Pays Basque une somme de de 2.000 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Cette requête nous a été communiquée par du Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le 29 juin 2021).

Par mémoire déposé au Tribunal Administratif de PAU le 17 sept. 2021 par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS) agissant pour notre compte, nous présentions nos arguments en défense.

Nous vous informons que par mémoire du 21 sept. 2021, déposé au Tribunal administratif de PAU le 24 sept. 2021, le requérant déclare au Tribunal que :

- comme cela a été précisé à raison de la renonciation à la vente opérée par la société IGC, le litige a perdu son objet ;
- elle n'entend pas maintenir son action et sollicite donc du Tribunal qu'il prenne acte de son désistement pur et simple.

Par ordonnance n°2101319 du 30 sept. 2021, le Tribunal Administratif de PAU ordonnait :

- art. 1 : Il est donné acte du désistement de la requête de la société l'Immobilière Groupe Casino ;
- art. 2 : Les conclusions présentées par l'établissement public foncier local Pays Basque sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées ;
- art. 3 : La présente ordonnance sera notifiée à la société par actions simplifiée l'Immobilière groupe Casino et à l'établissement public foncier local Pays Basque.

Cette ordonnance met donc un terme à la procédure engagée par la société IGC contre l'EPFL Pays-Basque.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision du requérant de se désister de la procédure qu'il avait engagée (requête n°2101319 du 20 mai 2021) ;



- prenne acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2101319 du 30 sept. 2021) ;
- de constater le terme de 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 la décision du requérant de se désister de la procédure qu'il avait engagée (requête n°2101319 du 20 mai 2021) ;**
- **de prendre acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2101319 du 30 sept. 2021) ;**
- **de constater le terme de cette procédure.**

* * * *

5.2.2. Communes de BOUCAU - BAYONNE : Procédures pénale et civile

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre Conseil d'Administration du 06 mars 2020, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte :
 - o de l'arrêt 20/112 rendu le 06 fév. 2020 par la Cour d'Appel de PAU (Chambre des Appels Correctionnels) ;
 - o des pourvois en cassation déposés par les prévenus à l'encontre de cet arrêt ;
- d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, par son arrêt 20/112 du 06 fév. 2020, la Cour d'Appel de PAU (Chambre des Appels Correctionnels) :

- sur l'action publique :
 - o infirmait le jugement déféré ;
 - o déclarait les prévenus coupables des fait qui leur sont reprochés ;
 - o les condamnait :
 - à des peines de prison avec sursis ;
 - à des amendes ;
 - à l'interdiction définitive d'exercer la profession d'agent immobilier ;
- sur l'action civile :
 - o infirmait le jugement déféré ;
 - o condamnait l'un des prévenus à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 1.428,00 € à titre de dommages et intérêts ;
 - o condamnait in solidum les 2 prévenus à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 5.000,00€ sur le fondement de l'art. 475-1 du Code de Procédure Pénale au titre de la tentative d'escroquerie liée à la promesse de vente du 07/12/2012 ;
 - o condamnait l'un des prévenus à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 5.000,00 € sur le fondement de l'art. 475-1 du Code de Procédure Pénale au titre de la tentative d'escroquerie liée à la promesse de vente du 26/06/2014.

De plus et par déclarations enregistrées le 7 et 11 février 2020, les prévenus avaient inscrit chacun un pourvoi à l'encontre de l'ensemble des dispositions pénales et civiles de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Pau prise en sa Chambre des Appels Correctionnels.

Le 1^{er} octobre 2020, Maître BOUTHORS déposait un mémoire ampliatif commun dans l'intérêt 2 requérants. Le 8 octobre 2020, il déposait un mémoire complémentaire proposant un moyen additionnel.

Le 8 juin 2021, la SCP MATUCHANSKY, POUPOT, VALDELIEVRE déposait un mémoire en défense.

Le Conseil d'Administration est aujourd'hui informé que par décision du 13 oct. 2021, vu l'art. 567-1-1 du Code de Procédure Pénale et après avoir examiné tant la recevabilité des recours que les pièces de procédure, la Cour de Cassation a constaté qu'il n'existait, en l'espèce, aucun moyen de nature à permettre l'admission des pourvois. En conséquence, la Cour :

- a déclaré les pourvois non admis ;
- a fixé à 2.500,00 € la somme que les requérants devront payer à l'EPFL Pays Basque en application de l'art. 618-1 du Code de Procédure Pénale.

Cette décision de la Cour de Cassation rend définitif, l'arrêt 20/112 du 06 fév. 2020 rendu par la Cour d'Appel de PAU.

M. FAUT commente le rapport.



M. DARRICARRERE s'interroge sur le rôle des notaires et propose d'avoir une discussion avec le syndicat des notaires.

Mme NADAUD approuve.

M. BERARD propose d'envoyer un courrier formel afin de laisser une trace.

M. DAMESTOY explique que la commune de Mendionde a également été confrontée à un notaire et affirme qu'il faut les sensibiliser.

M. BERARD pense qu'il faut adresser ce courrier aux notaires et aux agents immobiliers, puis le rendre public.

M. SAINT-JEAN ajoute que la SAFER est également concernée par cette problématique.

M. PORTIER propose de travailler sur le sujet en y associant les élus intéressés.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision rendue par la Cour de Cassation le 13 oct. 2021.**

* * * *



5.2.3. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur KARSINENEA – CM 29 et 31

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une DIA n°064 483 21 00 011 datée du 24 avril 2021 reçue en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ le 30 avril 2021 Maître Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien situé lieu-dit KARSINENEA à SAINT-JEAN-DE-LUZ et cadastré CM n°29 et 21.

Par délibération n°11 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- 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.

Par arrêté n°2021-39-P du 13 juillet 2021 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 13 juillet 2021, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter en tant que délégataire du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 alinéa c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 3.303.000,00 € (trois millions trois cent trois mille euros) pour les parcelles concernées partiellement (CM 29 et 31) par le droit de préemption urbain pour une superficie de 26.634 m² environ, situées en zone 1AU et en proposant 1.000 € (mille euros) pour partie des parcelles CM 29 et 31 situées en zone N pour environ 959 m², au cas où les propriétaires en demandent l'achat

Ledit arrêté a été rendu notamment au visa de l'évaluation du service des Domaines n° 2021-2021-64483-45342 du 06 juillet 2021 reçue par courrier électronique le même jour.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 15 juillet 2021 à Maître Marx-Larrazabal, Notaire à URRUGNE, mandataire, et notifié parallèlement à l'acquéreur mentionné dans la DIA (DOMOFRANCE).

Nous vous avons informé dans notre délibération n°23 du 21 septembre 2021 que par requête en date du 1^{er} septembre 2021 enregistrée sous le numéro 2102028 la société DOMOFRANCE avait sollicité le Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021,

Notre conseil Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALYS – Lyon 69) nous a informé qu'aux termes d'un mémoire en date du 28 septembre 2021, la société DOMOFRANCE s'était purement et simplement désisté de l'instance.

Me Anne-Claire LOUIS a rédigé et déposé un mémoire pour demander de donner acte du désistement.

Suivant ordonnance n°2102028 en date du 26 octobre 2021 le Tribunal Administratif de PAU a donné acte du désistement de la requête de la société DOMOFRANCE.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du mémoire en désistement produit par la société DOMOFRANCE ;
- prendre acte de l'ordonnance donnant acte dudit désistement ;



- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du mémoire en désistement produit par la société DOMOFRANCE ;**
- **de prendre acte de l'ordonnance donnant acte dudit désistement ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. CAPB – Commune d'ANGLET – Secteur JORLIS : AY 352 – Lots 10, 12 et 18

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064024 21 B0449 datée du 21 juillet 2021 reçue en mairie d'ANGLET le 22 juil. 2021, Maître Pierre SARRAILH (Notaire à Bayonne) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre des biens sis Centre Jorlis à ANGLET, parcelle cadastrée AY n° 352 (cont. cad. : 643 m²).

Plus précisément il s'agit de :

- 3 lots d'un immeuble bâti en copropriété, bâti sur terrain propre :
 - o le lot n°10 (et les 1.324/9.833èmes des parties communes) – local professionnel ;
 - o le lot n°12 (et les 109/10.000èmes des parties communes),- 1 parking ;
 - o le lot n°18 (et les 129/10.000èmes des parties communes) – 1 parking ;
- à usage professionnel ;
- d'une surface utile déclarée de 72,11 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition ;

Le prix mentionné dans la DIA est de 150.000,00 €.

Par décision du 06 sept. 2021 transmis au contrôle de légalité le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 10 sept. 2021 par nos services, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par l'EPFL le 10 sept. 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 10 sept. 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 14 sept. 2021, Mme Sandra CESSAT, assistance de Me Romain ILHE (Notaire) transmettait la copie de la promesse unilatérale de vente et toutes ses annexes (diagnostics préalables, ERNMT).

Le silence gardé par le propriétaire, et son notaire, à la demande de visite pendant un délai de jours, vaut refus de visite en application des dispositions de l'art. L ; 213-2 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2021-45-P du 05 oct. 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 150.000,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2021 - 64024 V 67136 du 22 sept. 2021.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR le 06 oct. 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°2021-45-P du 05 oct. 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°2021-45-P du 05 oct. 2021 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **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.**

* * * *



6.2. CAPB – Commune de BAYONNE – Secteur JORLIS : BN 1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 21 B0280 datée du 13 juillet 2021 reçue en mairie de BAYONNE le 19 juillet 2021, Maître Julien LE BESCO (Notaire à Paris) informait la collectivité de l'intention de ses clients propriétaires, de vendre leur bien sis 9 chemin des Barthes à BAYONNE et cadastrée BN n°1 (cont. cad. : 8.435 m²).

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

- d'une surface utile d'environ 4.730 m² ;
- à usage industriel et de bureaux ;
- grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 4.500.000,00 € dont 270.000,00 € TTC de commission d'agence à la charge du vendeur et auquel s'ajoute une commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 216.000,00 € TTC.

Par décision du 06 août 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 pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 26 août 2021, pour avis, au service des Domaines.

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

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 26 août 2021 de l'EPFL Pays Basque 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.

Par LRAR du 30/08/2021 reçue le 02 sept. 2021, le responsable juridique du vendeur nous informait que la visite était acceptée.

Par courrier électronique recommandé (AR 24) reçu le 31 août 2021, Me JOLY (Notaire à PARIS) nous communiquait la copie de la promesse unilatérale de vente et ses annexes numérotées 11 à 22.

La visite du bien a été réalisée le 15 sept. 2021 en présence du responsable immobilier du vendeur, d'un représentant de l'EPFL Pays-Basque et de l'évaluatrice des Domaines.

Par arrêté n°2021-46-P du 05 oct. 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 4.500.000,00 € comprenant les frais d'agence à la charge du vendeur d'un montant de 270.000,00 € TTC et auquel s'ajoute les frais d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 216.000,00 € TTC, 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 63659 du 17 sept. 2021.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR le 06 oct. 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 procédera 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°2021-46-P du 05 oct. 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.

M. LACASSAGNE complète la présentation.

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°2021-46-P du 05 oct. 2021 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Communauté d'agglomération Pays Basque ;**
- **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.**

* * * *



6.3. CAPB – Commune de BAYONNE – Secteur Montalibet – BW 232 et 235 lots 23, 25, 29, 33

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°13, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MONTALIBET ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 04 octobre 2021 et enregistrée le 05 octobre 2021 (Réf. 2021 A 02362).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	9 av. Interne Jacques Loeb	Sol	BW	232	-	550
			BW	235		47

Lot n°23 : un appartement formant l'entier deuxième étage composé d'une entrée-dégagement, chambre 1 avec placard, chambre 2, un WC, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, et les 234/1.004^e des parties communes générales.

Il résulte du titre d'acquisition des vendeurs ce qui suit retranscrit : « Précision étant ici faite que suite à la réalisation de travaux dans l'appartement, les WC sont situés dans la salle de bains. »

Lot n°25 : dans la cour, un emplacement de parking portant le numéro 25 sur le plan, et les 6/1004^e des parties communes générales.

Lot n°29 : dans la cour, un emplacement de parking portant le numéro 29 sur le plan et les 6/1004^e des parties communes générales.

Lot n°33 : dans le bâtiment unique, au deuxième étage, une terrasse accessible exclusivement depuis l'appartement lot 23, et les 4/1.004^e des parties communes générales.

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 **405.000,00 €** (Quatre cent cinq mille euros).

Etat général du bien :

L'appartement correspond à la désignation résultant du règlement de copropriété, ci-dessus rappelée. Appartement situé dans une petite copropriété le long de l'avenue Raymond de Martres située entre le rond-point de Saint-Léon et le Centre Hospitalier de la Côte Basque. La copropriété est très bien entretenue et bénéficie de places de stationnement privatives. Le tout est en très bon état d'entretien.

L'entrée en jouissance sera différée, le vendeur conservera la jouissance des locaux à titre gratuit pour une durée ne pouvant excéder UN AN à compter de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, exclusivement pour résidence principale à son usage personnel. Cette conservation de



jouissance sera confirmée par la signature d'une convention temporaire d'occupation gratuite non renouvelable.

A cet effet, le notaire chargé de la vente procédera au séquestre de la somme de 40.500,00 € (quarante mille cinq cents euros) représentant 10% du prix, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.

En outre au titre d'un protocole signé concomitamment à la promesse de vente, l'EPFL et le propriétaire ont convenu que ce dernier prenne en charge les frais de notaire liés à l'acquisition du bien acquis en remplacement de celui acquis, pour un montant maximum de 30.000 € dans un délai maximum de deux ans.

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°2021-64102-29276 dûment établie par le service des Domaines en date du 10 mai 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 « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



6.4. CAPB – Commune de BAYONNE – Secteur Montalibet – BW 232 et 235 lots 19, 27, 28

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°13, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MONTALIBET ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 oct. 2021 et enregistrée le 20 oct. 2021 (Réf. 2021 A 02496).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	9 av. Interne Jacques Loeb	Sol	BW	232	-	550
			BW	235		47

Lot n°19 : un appartement sis au rez-de-chaussée composé de : une entrée, un séjour avec coin cuisine, dégagement, un WC, une salle de bains, une chambre avec placard, une chambre, et la jouissance exclusive et privative d'un jardin tel qu'il est représenté sur le plan, et les 181/1.004^e des parties communes générales.

Lot n°27 : dans la cour, un emplacement de parking portant le numéro 27 du plan, et les 6/1004^e des parties communes générales.

Lot n°28 : dans la cour, un emplacement de parking portant le numéro 28 sur le plan et les 6/1004^e des parties communes générales.

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 **250.000,00 €** (Deux cent cinquante mille euros).

Etat général du bien :

L'appartement correspond à la désignation résultant du règlement de copropriété, ci-dessus rappelée. L'appartement est en très bon état d'entretien, de même que les parties communes de la copropriété, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment.

L'entrée en jouissance sera par la perception des loyers, le bien étant actuellement loué à titre d'habitation.

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 - 64102 - 29274 dûment établie par le service des Domaines en date du 10 mai 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 « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

6.5. Commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA - AC 286, 287, 290, H 72

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations n°2 et 3 du Conseil d'Administration du 16 mars 2018, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « EXAVE et ALHIRI ».

Le secteur EXAVE avait été ciblé par la Commune pour lui permettre de créer un ouvrage de rétention nécessaire à la régulation hydrologique.

Le secteur ALHIRI avait été ciblé en vue de créer une réserve foncière permettant de préserver les possibilités d'extension du centre de la commune vers le secteur de la gare.

La commune a souhaité désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 novembre 2021 et enregistrée le 03 nov. 2021 (Réf. 2021 A 02602).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m ²)
	LE HAMEAU D'EXAVE	Sols	AC	286	-	06
	-			287		39
	-			290		3.935
	ALHIRI		H	72		5.835

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 **76.000,00 €**.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée Section H numéro 72 est évaluée au prix de 68 000,00 € (64 500,00 € pour la partie en zone constructible et 3500,00 € pour la partie agricole)

Et les parcelles cadastrées section AC numéros 286, 287, et 290 sont évaluées au prix de 8 000,00 €.

Il s'agit de parcelles de terres, incluses pour partie dans la partie constructible de la carte communale, et donc constructibles.

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 non bâti 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 sur la commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA 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 SAINT-MARTIN-D'ARROSSA 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 SAINT-MARTIN-D'ARROSSA, 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 SAINT-MARTIN-D'ARROSSA et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6.6. CAPB – Commune de CIBOURE Encan 2 : AL 40 – lots 30 à 33

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

Les négociations ont été entamées avec la propriétaire de fractions d'une de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 03 nov. 2021 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	8 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	40	RNU	189
TOTAL						189

Lot n°30 : au RDC, un local comprenant : salle de bar, cave, débarras, un WC, une salle de restaurant, une cuisine et les 318/1.000 des parties communes de l'immeuble et des charges de copropriété y attachées.

Lot n°31 : au RDC, une partie de salle de bar, et les 24/1.000 des parties communes de l'immeuble et des charges de copropriété y attachées.

Lot n°32 : au 1er étage, un appartement de 3 pièces principales, et les 103/1.000 des parties communes de l'immeuble et des charges de copropriété y attachées.

Lot n°32 : au 1er étage, un appartement de 6 pièces principales, et les 207/1.000 des parties communes de l'immeuble et des charges de copropriété y attachées.

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.

pour un montant global de **610.000,00 €**.

Il s'agit de 3 biens distincts compris dans un immeuble en copropriété dite Maitagarria, sis au 8 rue Bourousse à CIBOURE et cadastré section AL n°40

- bien n°1 :

il s'agit d'un local commercial à usage de bar-restaurant, inexploité depuis 2018 constitué des lots 30 et 31 de la copropriété situé en RDC de la copropriété d'une surface utile de 147m² env. directement accessible depuis la rue comprenant :

- une salle de bar avec comptoir ;
- 1 WC ;



- une réserve derrière le comptoir ;
- une cuisine de restaurant équipée
- une salle de restauration

entièrement libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque en état d'usage

- Bien 2 :

il s'agit d'un ensemble de 4 chambres (comprenant chacune télé, un évier et une cabine de douche), un WC desservi par un couloir (avec placard comprenant le chauffe-eau) accessible depuis la cage d'escalier commune

constitue le lot 32 de la copropriété
situé en R+1 sur rue de la copropriété
d'une surface habitable de 51m² env.

entièrement libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque en état d'usage

- Bien 3 :

il s'agit d'un logement comprenant un séjour/salon, une cuisine équipée indépendante, une SDD, un WC, 4 chambres, accessible depuis la cage d'escalier commune

constitue le lot 33 de la copropriété
situé en R+1 arrière de la copropriété
d'une surface habitable de 96m² env.

occupé par les propriétaires
en très bon état d'usage

Pour les besoins de publicité foncière, le prix d'acquisition est ventilé comme suit (valeurs vénales) :

- Bien 1 (lots 30 et 31) : 180.000,00 €
- Bien 2 (lot 32) : 100.000,00 €
- Bien 3 (lot 33) : 330.000,00 €

L'entrée en jouissance des lots 30 à 32 aura lieu lors de la signature de l'acte authentique par la prise de possession directe, les biens étant libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

L'entrée en jouissance du lot 33 sera différée, le vendeur conservera la jouissance des locaux à titre gratuit pendant une durée maximale de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, exclusivement pour résidence principale à son usage personnel. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature d'une convention temporaire d'occupation gratuite d'une durée non renouvelable de 12 mois.

A cet effet, le notaire chargé de la vente procédera au séquestre de 10% du prix, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque. Si le VENDEUR venait à ne pas libérer les biens au plus tard dans les douze (12) mois à compter de la date de réitération de la vente par acte authentique, il serait redevable envers l'EPFL Pays Basque à partir du lendemain de cette date de la somme de 300,00 € par jour de retard à titre d'astreinte et deviendra un occupant sans titre.

Il est ici précisé que la vente du bien 3 (lot 33) était soumis à l'application d'un mandat exclusif de vente, au profit de l'agence immobilière ORPI-Ciboure.

Ainsi, le prix de ce bien convenu entre les parties est fixé à 330.000,00 € comprenant des frais d'agence d'un montant de 10.737,25 € TTC à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 10.737,25 € TTC à la charge de l'acquéreur.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021 - 64189 - 47457 dûment établie par le service des Domaines en date du 19 juil. 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 l'opération « ENCAN 2 » sur la commune de CIBOURE, 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 signée le 12 mars 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 signée le 12 mars 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.**

* * * *



6.7. Commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 12 : BY 66-lots 18, 21, 23 à 26 et BY 67-lots 1 et 5 – Indem FC

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Ville de BAYONNE adhérente de notre EPFL Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'ilot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Pour rappel, aux termes de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 datée du 26 oct. 2018, Mme le Juge de l'Expropriation du département des Pyrénées-Atlantiques a ordonné le transfert de propriété au bénéfice de l'EPFL Pays Basque, des immeubles qui avaient été déclarés cessibles par arrêté préfectoral n°18-33 du 21 août 2018.

Parmi les biens ainsi expropriés figure un local d'activités d'env. 112m² utile, occupé par bail commercial consenti en date du 22 mars 2015 pour 9 années entières et consécutives ayant pris effet rétroactivement le 01 avr. 2014.

Après plusieurs négociations, l'EPFL Pays Basque (autorité expropriante) et les expropriés (bailleurs) ont trouvé un accord et signé un traité préalable d'adhésion à ordonnance.

L'EPFL Pays Basque doit désormais indemniser l'occupant afin de procéder à la libération des locaux et la prise de possession réelle. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société occupante, pour mettre un terme au bail du 22 mars 2015, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Un protocole préalable d'indemnisation pour libération d'un local commercial exproprié a été conclu et signé le 02 nov. 2021 (en cours d'enregistrement).

La société occupante déclare ainsi :

- 1/- **adhérer** purement et simplement aux dispositions de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 du 26 oct. 2018 et qui lui a été transmise en date du 12 juil. 2019 ;
- 2/- **renoncer** formellement à tout recours en Cassation contre ladite ordonnance qu'elle considère donc comme définitive ;
- 3/- **accepter** à titre d'indemnité d'éviction, l'offre d'un montant global et forfaitaire de **100.000,00 €** (*Cent mille euros*) ;
- 4/- **renoncer** à réclamer toute autre indemnité pour toute cause de dépréciation ou tout dommage résultant du fait de l'expropriation, se charger et régler personnellement toutes indemnités à payer à toute personne pouvant réclamer des droits ou actions quelconques ;
- 6/- **accepter** que la réitération des présentes soit réalisée au plus tard le 31 mars 2022.

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 libération effective des locaux prendra effet le 31 mars 2022 à 18h00 heures, sauf accord entre les parties qui fixerait la résiliation à une date antérieure.



L'occupant évincé s'oblige donc à arrêter l'activité qui est exercée dans ces locaux à une date antérieure au 31 mars 2022, lui laissant un délai suffisant pour réaliser toutes les opérations de retrait des marchandises, produits, meubles meublants restant lui appartenir et donc restituer à l'EPFL Pays Basque, un local libre et entièrement débarrassé.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 22-24 rue Victor Hugo à BAYONNE, 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 de BAYONNE sera remboursé selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 22-24 rue Victor Hugo à BAYONNE (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 de BAYONNE et à rembourser par elle selon les conditions fixées la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD Ilot 12 – Immeuble 20 rue Victor Hugo

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives du 27 mai 2014, 7 juin 2016, 7 juillet 2017, 10 novembre 2017, 9 février 2018, 13 juillet 2018 et 15 mars 2019, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, en préemption et par expropriation, de l'immeuble situé 20 rue Victor HUGO, sur la Commune de BAYONNE, cadastré section BY n° 68, d'une surface de 98 m².

Ces acquisitions ont été réalisées en date du :

Lot n°8 : le 03 juillet 2014, par devant Me Xavier ROBIN-LATOURE (notaire à BAYONNE- 64), au vu de l'évaluation des Domaines n° 2014 102 V 318, soit la somme de 13.500,00 € (treize mille cinq cents euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lots n° 9 et 10 : le 23 août 2016, par devant Me Thomas LESGOURGUES (notaire à SAINT-ETIENNE-DE-BAÏGORRY – 64), au vu de l'évaluation des Domaines n°2016 102 V 0279, soit la somme de 115.000,00 € (cent quinze mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n°7 : le 08 août 2017, par devant Me Jean-Marie PINATEL (notaire à BAYONNE – 64), au vu de l'évaluation des Domaines n°2017 102 V 0414, soit la somme de 98.000,00 € (Quatre-vingt-dix-huit mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lots n°1 : le 21 décembre 2017, par devant Me Benoit CARENNE (notaire à BAYONNE – 64), au vu du prix de l'évaluation des Domaines n° 2017 64102 V 0129, soit la somme de 90.000,00 € (Quatre-vingt-dix mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur, majorée de l'indemnité de libération commerciale pour un montant de 38.000,00 € (Trente-huit mille euros) hors frais liés à l'indemnisation.

Lots n°5 et 6 : le 05 avril 2018, par devant Me Laurent LATOURNERIE (notaire à BAZAS – 33), au vu de l'évaluation des Domaines n° 2017 64102 V 0262, soit la somme de 110.000,00 € (Cent dix mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n°4 : le 27 avril 2018, par devant Me Maritchu JAUREGUI (notaire à BAYONNE – 64), au vu de l'évaluation des Domaines n° 2018 64102 V 0081, soit la somme de 30.000,00 € (trente mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n° 3 : le 04 décembre 2018, par devant Me Stéphane GARIBAL (notaire à PESSAC – 33), au prix de 94.000,00 € (Quatre-vingt-quatorze mille euros), majorée des indemnités de remploi pour un montant de 10.400,00 € (l'avis des Domaines n'était pas requis le prix étant inférieur au seuil de 180.000,00 €), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n° 2 : le 26 octobre 2018, par devant Me Maritchu JAUREGUI (notaire à BAYONNE – 64), aux termes de l'ordonnance d'expropriation n°18/16, Mme le juge de l'expropriation des Pyrénées-Atlantiques a ordonné le transfert de propriété au bénéfice de l'EPFL Pays Basque moyennant une indemnité de 14.500,00 € (Quatorze mille cinq cents euros), majorée d'une indemnité de remploi de 2.425,00 € (Deux mille quatre cent vingt-cinq euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Cet immeuble est porté dans le cadre du programme du PNRQAD (Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) et notamment de l'ilot n°12 constitué de 6 immeubles qui, tant pour des questions techniques qu'économique, les rendent indissociables pour la mise en œuvre des travaux nécessaire à la sécurisation



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

La société DOMOFRANCE a été retenue par la collectivité afin d'engager les travaux susmentionnés.

Pour le versement des subventions au titre du PNRQAD, l'opérateur doit justifier d'un montant de dépense, afin de déclencher le versement d'une première tranche de subvention, avant le mois de juin 2022.

Le contentieux en cours avec les époux DRAHOS ne nous permettant pas de prendre possession de la totalité de l'assiette constituant le projet et nous empêchant donc de rétrocéder la totalité de l'ilot comme initialement convenu, il a été décidé de n'engager qu'une rétrocession partielle de l'ilot.

Ainsi, la revente de l'immeuble objet des présentes permettra à l'opérateur d'atteindre le montant de dépense lui permettant de demander la première partie de la subvention auprès de l'ANRU.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
BAYONNE	20 rue V. HUGO	Bâti + 5 ans	BY n° 68	98	565.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujéti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, les biens vendus étant constitués de bâtis de plus de 5 ans, la vente susmentionnée était exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 565.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

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

De plus, DOMOFRANCE remboursera les frais liés à l'acquisition du bien ainsi que les frais liés à la mise en œuvre du projet qu'a eu à supporter l'EPFL Pays Basque lors de l'achat du bien.

Ce remboursement sera payé sur facturation de l'EPFL Pays Basque indépendamment de l'acte authentique de rétrocession :

Conditions Particulières :		
1. Remboursement des frais d'acquisition (acte) :	16.668,39	Euros
2. Remboursement des indemnités de emploi :	12.825,00	Euros
3. Remboursement des autres indemnités :	686,00	Euros
4. Remboursement des indemnités de libération commerciale :	38.000,00	Euros
5. Remboursement frais liés aux indemnités de libération commerciale :	1.925,00	Euros
6. Frais de portage :	14.599,16	Euros TTC
TOTAL	84.703,55	Euros TTC

Une Convention tripartite, fixant le cadre d'intervention entre la Ville de Bayonne, l'EPFL Pays Basque et DOMOFRANCE viendra préciser les engagements des parties et notamment en cas d'abandon du projet de réhabilitation de l'ilot 12 du PNRQAD, si l'acquisition du dernier lot de l'assiette foncière ne devait pas aboutir.



Il convient donc de :

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

* * * *



7.2. Commune de BAYONNE – PNRQAD Ilot 12 – Engagement à rétrocéder à DOMOFRANCE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre de l'îlot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE (immeubles sis du 20 au 30 rue Victor HUGO), par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR et également par voie d'expropriation.

Par délibération n°19 du 07 juil. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et autorisait expressément Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête conjointe.

Par arrêté en date du 21 août 2018, M. Le Préfet des Pyrénées Atlantiques, a déclaré d'utilité publique l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'îlot 12 du PNRQAD et déclaré cessibles au bénéfice de l'EPFL Pays Basque, les biens immobiliers objets de l'enquête parcellaire.

La société DOMOFRANCE a été retenue par la commune de BAYONNE comme l'opérateur en charge de la réhabilitation de l'îlot 12 du PNRQAD.

Pour permettre à DOMOFRANCE de déposer son dossier de subventionnement dans le cadre du projet avant le mois de juin 2022, il a été convenu de rétrocéder partiellement l'îlot (immeuble du 20 rue V. HUGO). Pour garantir l'acquisition du reste de l'îlot au terme de la procédure, DOMOFRANCE sollicite de l'EPFL Pays Basque l'engagement à lui rétrocéder l'ensemble des autres biens acquis situés dans l'îlot 12, soit les immeubles situés 22, 24, 26, 28 et 30 rue Victor HUGO.

Il convient donc aujourd'hui de prendre l'engagement de rétrocéder l'ensemble des immeubles susmentionnés, qui auront été acquis par l'EPFL Pays Basque, par voie amiable, par préemption ou par expropriation, à la société DOMOFRANCE.

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.**

* * * *



7.3. Commune de BASSUSSARRY - Maison MENTA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 26 avril 2019, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable de la propriété située allée Bielle Nave, sur la Commune de BASSUSSARRY, cadastrée section AB n°5 et 6, d'une surface totale de 1.745 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 30 août 2019 par devant Maître Karine MOUSQUES-OSPITAL (notaire à BAYONNE, 64), au vu de l'évaluation n°2018 – 64100 V 0095 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 640.000,00 € (Six Cent Quarante Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

En date du 21 juin 2019, la Commune de BASSUSSARRY et l'EPFL Pays Basque ont signé une Convention d'Action Foncière qui précisait les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce bien pour le compte de la Commune de BAYONNE pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes avec un différé de 4 ans.

La commune de BASSUSSARRY souhaitant engager son projet pour la création de 6 LLS pour personnes âgées non dépendantes, de 4 logements en accession sociale à la propriété et d'un équipement public, sollicite de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de cet immeuble.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Une maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée composé 6 pièces, une souillarde un garage et un grenier, édifiée sur un terrain de 1.745 m².

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
BASSUSSARRY	Allée Bielle Nave	Bâti + 5 ans	AB n° 5 et 6	1.745	640.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujéti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, les biens vendus étant constitués de bâtis de plus de 5 ans, la vente susmentionnée était exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 640.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur), majoré au titre des conditions particulières sur facturation de l'EPFL Pays Basque indépendamment de l'acte authentique de rétrocession, du remboursement des frais d'acquisition (7.436,95 €) et des frais de diagnostics techniques (728,00 €).

Le prix ci-dessus mentionné, était 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. LAHORGUE, maire de Bassussarry, présente le projet qui sera réalisé par la commune.

M. MAILLEY apporte des précisions sur la rétrocession.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Désignation du représentant siégeant aux instances du CAUE 64

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Pyrénées-Atlantiques doit procéder en 2021 au renouvellement de ses membres siégeant Conseil d'Administration dont le mandat est arrivé à terme.

L'EPFL Pays Basque étant adhérent au CAUE, ce dernier nous sollicite afin de désigner un membre titulaire pour siéger au sein de ses instances. La désignation d'un représentant permettrait de renforcer les conditions de partenariat entre l'EPFL et le CAUE.

Après discussion en bureau et par courrier en date du 08 octobre 2021, le Président de l'EPFL Pays Basque a proposé de désigner Mme Anne-Marie NADAUD comme membre titulaire pour représenter l'établissement au sein des instances du CAUE des Pyrénées-Atlantiques.

Conformément aux statuts du CAUE 64, six membres sont issus de l'Assemblée Générale et ont été désignés lors de l'Assemblée Générale qui s'est déroulée le 21 octobre 2021, pour un mandat de 3 ans. Le Conseil d'Administration s'est réuni en suivant pour élire son Bureau, pour 3 ans.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



8.2. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – NAPALI – Arrêt de la cour d'appel de Pau

Pour rappel, lors de sa séance du 27 mai 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition, par préemption, sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ d'un tènement bâti, cadastré section BZ n°32, 42, 43 et 44 d'une surface totale de 14.092 m².

Dans le cadre de sa compétence développement économique, l'Agglomération Sud Pays Basque souhaite affirmer sa volonté de favoriser la mise en œuvre d'une politique publique en faveur du développement économique et notamment, d'analyser les potentialités d'aménagement de zones nouvelles dans le cadre des réflexions intercommunales conduites à l'occasion de la révision de son SCOT.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays-Basque, en date du 11 juin 2014 par devant Maître GAYMARD (notaire à DAX - 40), au vu de l'évaluation n°2014-483 V 0211 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 3.350.000,00 € (Trois Million Trois Cent Cinquante Mille euros), auxquels s'ajoutent 140.700,00 € TTC de commission d'agence immobilière, frais de notaire en sus.

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 12 ans avec un remboursement par annuités constantes, a été signée le 20 avril 2015.

L'Agglomération ayant pour projet, dans une partie du site, de créer une halle créative, espace de « co-working » afin d'y installer des microentreprises.

Par délibération n°18 du 18 septembre 2015, vous validiez la rétrocession partielle qui s'est réalisée par acte notarié, le 03 décembre 2015, au prix de 1.262.045,89 € TTC hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Par requête, auprès du Tribunal Administratif de PAU, en date du 23 mai 2014, la SCI G IMMO SAINT JEAN DE LUZ, a demandé l'annulation de notre arrêté de préemption, ainsi que l'annulation de la rétrocession réalisée au profit de l'Agglomération Sud Pays Basque.

Par jugement, en date du 26 avril 2016, le Tribunal Administratif de PAU, décide que l'arrêté de préemption de l'EPFL Pays Basque sur les parcelles cadastrées BZ n°42, 43, 44 et BZ n°32 en date du 21 mars 2014, est annulé. Condamne l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque et la Commune de Saint Jean de Luz, à verser à la SCI G IMMO SAINT JEAN DE LUZ la somme de 1.000€ au titre de l'article 761-1 du Code de justice administrative,

Le recours contre la rétrocession à l'Agglomération Sud Pays Basque est quant à lui rejeté.

Selon la loi ALUR, il appartient au titulaire du droit de préemption de rétrocéder le bien au vendeur puis, en cas de refus de sa part, à l'acquéreur évincé.

Au cas d'espèce, la question se pose donc essentiellement à l'égard de la partie d'immeuble qui est demeurée la propriété de l'EPFL.

Il a donc été décidé, en accord avec Mr le Président de l'Agglomération Sud Pays Basque de demander au vendeur (la société NA PALI) s'il acceptait la rétrocession du bien préempté.

En date du 27 mai 2016, l'ASPB a organisé une réunion en présence de son Président, Monsieur Peyuco DUHART, des différents conseils, de la Société NA PALI, de Mme Séverine NIQUET (mairie de Saint-Jean-de-Luz), de Me GAYMARD (Notaire de la société NA PALI), des techniciens de l'agglomération et de l'EPFL Pays Basque.

Lors de cette réunion, l'EPFL Pays Basque a présenté l'ensemble des éléments financiers en vue de la rétrocession du bien restant en portage, à la société NA PALI, tel que le prévoit la loi ALUR.



La société NA PALI a pris note des éléments présentés et demande un délai de réflexion avant d'accepter la rétrocession susmentionnée.

Parallèlement, Mr le Président de l'ASPB nous donnait son accord pour faire appel du jugement de première instance.

En date du 27 juin 2016, l'acte de vente des parcelles BZ n° 66, 68 et 70 (d'une superficie de 10.800m²) a été signé par devant Me Jean-Christophe GAYMARD notaire à DAX (40), au prix de 2.335.998,39 € HT, soit la somme de 2.803.198,07 € TTC (frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur).

Par arrêt partiellement avant dire droit en date du 3 novembre 2020, la cour statuant sur l'appel interjeté par la SCI G IMMO a prononcé :

- L'annulation des ventes intervenues par acte authentiques du 27 juin 2016 entre l'EPFL Pays Basque et la SAS NA PALI (parcelles cadastrées BZ n° 66, 68 et 70). Et entre la SAS NA PALI et la Communauté d'Agglomération Pays Basque, portant sur les mêmes parcelles.
- Ordonné la réouverture des débats et invité les parties à s'expliquer sur les conséquences de ces annulations et l'injonction qui serait faite à l'EPFL Pays Basque de proposer le bien à la SCI G IMMO au conditions proposées à la SA NA PALI.
- Renvoyé l'affaire à l'audience collégiale du 15 juin 2021.

Par arrêt du 21 septembre 2021, la cour d'appel de Pau contraint l'EPFL Pays Basque à proposer à la SCI GI IMMO la cession des parcelles BZ n° 66, 68 et 70 au prix total de 2.241.996,00 € HT dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir assortie d'une astreinte de 10.000,00 € par jour de retard.

Au titre de l'article 700, condamne l'EPFL Pays Basque, la CAPB et la SAS NA PALI à verser « in solidum » à la SCI G IMMO la somme de 15.000,00 €.

Il convient donc de :

- Mettre en œuvre la revente du bien à la SCI G IMMO ;
- Régler par avance la somme de 15.000,00 € au titre de l'article 700 ;
- Verser le produit de la vente à la CAPB déduction faite de la somme de 15.000,00 € (Article 700).

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de mettre en œuvre la revente du bien à la SCI G IMMO ;**
- **de régler par avance la somme de 15.000,00 € au titre de l'article 700 ;**
- **de verser le produit de la vente à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) déduction faite de la somme de 15.000,00 € (Article 700).**

* * * *



8.3. Commune de BAYONNE – 11 rue Neuve – Convention CAPB/EPFL travaux déconstruction appartement

L'EPFL Pays Basque est propriétaire d'un appartement situé au 11 rue Neuve à Bayonne (lot n°35) voué à être rétrocédé à la CAPB.

Un courrier a été adressé le 09 février 2020 à l'EPFL par l'administrateur judiciaire JUNQUA-LAMARQUE concernant un désordre constaté dans ledit appartement, à savoir un affaissement caractérisé et généralisé du plancher.

Suite à ce constat, JUNQUA-LAMARQUE a mandaté le bureau d'étude structure ADOUR ETUDES pour réaliser un diagnostic solivage bois visant à déterminer l'origine du désordre et émettre des préconisations.

Dans ce cadre, un sondage réalisé depuis le dessus du plancher a permis de mettre en évidence la composition du complexe de solivage.

Selon les conclusions du rapport, il semblerait que la présence d'une chape en mortier et de cloisons en briquettes soit susceptible d'entraîner une surcharge importante du solivage.

La société ADOUR ETUDES précise qu'il n'est toutefois pas possible en l'état de déterminer avec certitude les causes de cet affaissement.

Au regard de ces observations, ADOUR ETUDES préconise de procéder à une mise à nu intégrale du plancher pour permettre de visualiser l'état de la structure principale et d'évaluer la nécessité de renforts.

Aussi, dans le courrier du 09 février 2020, il est demandé à l'EPFL de réaliser les travaux suivants :

- Dépose des cloisons en briquettes ;
- Dépose du complexe supérieur (lino posé sur une chape de mortier mise en œuvre sur un lit de planches qui repose sur des lambourdes discontinues) ;
- Dépose des lames de plancher fixées directement sur la structure principale.

Suite à ce courrier et en accord avec la collectivité, l'EPFL Pays Basque a désigné des entreprises (Diagnosticheur, MOE, CSPS, Entreprise travaux) pour réaliser lesdits travaux.

Les travaux ont été réalisés entre le 27 septembre et le 08 octobre 2021. Il est à noter que l'EPFL a renoncé à la réalisation des travaux de dépose des lames de plancher, jugés dangereux pour la structure de l'immeuble par le maître d'œuvre.

Une convention a été réalisée pour définir les modalités de partenariat entre la CAPB et l'EPFL dans le cadre des travaux. Dans cette convention, la collectivité s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des dépenses financières liées aux travaux qui seront refacturées par l'EPFL lors de la rétrocession du bien.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque d'autoriser M. Arnaud PORTIER, Directeur de la structure, à signer la présente convention de partenariat. Cette dernière prendra effet à sa date de signature et s'éteindra concomitamment au remboursement par la collectivité de l'ensemble des dépenses liées aux travaux au profit de l'EPFL.

M. MEHEUT commente le rapport.

M. PORTIER rappelle le contexte de l'acquisition du bien.

M. BERARD demande quel était l'objectif de cette acquisition.

M. PORTIER lui répond qu'il s'agissait d'avoir des biens pour effectuer du relogement et peut-être dans l'objectif de restructurer la copropriété.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. Arnaud PORTIER, Directeur de la structure, à signer la présente convention de partenariat.**

* * * *



8.4. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Bail à réhabilitation Soliha – 25 rue Axular

L'EPFL Pays Basque a acquis par préemption, pour le compte de la commune de SAINT JEAN DE LUZ le 22 mars 2013, les parcelles cadastrées AZ 355 et AZ 356 comprenant deux maisons à usage d'habitation (ainsi que les quotes-parts des droits attachés à ces immeubles sur une cour commune cadastrée AZ 357).

Ces parcelles se situent dans le quartier Fargeot, pour lequel une politique de renouvellement urbain a été définie par la commune de SAINT JEAN DE LUZ. L'objectif de cette maîtrise publique est donc de pouvoir mettre en œuvre un projet public visant à proposer une offre de logements maîtrisés.

Au travers de leurs échanges, l'EPFL Pays Basque et la commune de SAINT JEAN DE LUZ ont donc réfléchi à la conclusion d'un bail à réhabilitation avec l'opérateur SOLIHA Pays Basque. L'objet de ce bail sera la réhabilitation des logements existants sur ces deux bâtisses, à savoir :

- Maison LEHENA (cadastrée AZ 355) : R+1 – Réhabilitation d'un logement T4 en duplex d'une surface de 106m² ;
- Maison BIGARENA (cadastrée AZ 356) : R+1 – Réhabilitation de deux logements : 1 T3 de 76m² en duplex et 1 T2 de 48m² en duplex.

Le descriptif des travaux est annexé à ce bail et son montant est estimé à la somme de 446 797 € TTC.

Ce bail sera conclu pour une durée de 42 ans à compter de sa signature entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et SOLIHA Pays Basque (preneur). Il est ici précisé que ce bail associe également la commune de SAINT JEAN DE LUZ, d'abord en tant qu'intervenant, puis en tant que futur bailleur dans la mesure où elle se substituera à l'EPFL Pays Basque à l'issue du portage convenu entre eux. Pour rappel cette convention avait été signée en date du 22 mars 2013 pour une durée de 12 ans. Par conséquent, ce transfert de bail entre l'EPFL Pays Basque et la commune de SAINT JEAN DE LUZ interviendra au cours de l'année 2025.

Il est ainsi demandé au Conseil d'Administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer ce bail à réhabilitation aux conditions détaillées ci-dessus.

Mme TURONNET commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer ce bail à réhabilitation aux conditions détaillées ci-dessus.**

* * * *



8.5. Commune de BAYONNE – ZUBI MAYOU – Attribution marché dépollution

Mme TURONNET fait un point d'information sur l'attribution du marché suivant :

Le 09 septembre 2021, l'EPFL Pays Basque a réuni sa Commission d'Attribution des Offres (CAO) afin de présenter le marché de dépollution (traitement déchets non inertes) devant être mis en œuvre sur le projet ZUBI MAYOU de BAYONNE.

Pour rappel, ce projet situé quai Bergeret et Boulevard Alsace Lorraine à BAYONNE prévoit la réalisation de 42 logements en accession sociale à la propriété (BRS) via l'activité Bizitegia de l'EPFL Pays Basque, ainsi que des commerces et locaux professionnels.

Dans cette opération, l'EPFL Pays Basque a délégué sa maîtrise d'ouvrage au COL pour réaliser les travaux de démolition et de désamiantage des bâtiments existants ainsi que des travaux de dépollution.

Suite aux différents diagnostics pollution réalisés par le bureau d'études APAVE, ce dernier a répertorié différents types de polluants notamment liés aux anciennes activités présentes sur cette emprise (station-service).

Ce marché a donc été lancé afin de trouver un prestataire chargé notamment de l'enlèvement des terres et déchets dits non inertes lors des travaux de terrassement du sous-sol. A l'issue d'une phase de négociation et relance, l'entreprise LAPIX et le centre de traitement SECHE ont répondu conjointement et se sont vus attribuer ce marché pour un montant de 130 973,55 € HT.



8.6. Commune de BAYONNE – ZUBI MAYOU – Signature BRS Opérateur

Mme TURONNET fait un point d'information sur la signature d'un BRS opérateur :

Par délibération du 27 septembre 2019, le Conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a validé le transfert des parcelles sises quai Bergeret et Boulevard Alsace Lorraine à BAYONNE alors en portage, au budget annexe de l'établissement (activité Bizitegia).

Pour rappel, ce programme (nommé ZUBI MAYOU) prévoit la réalisation de 42 logements en accession sociale à la propriété (BRS) via l'activité Bizitegia de l'EPFL Pays Basque, ainsi que des commerces et locaux professionnels.

La réalisation de ces travaux devant être confiée aux deux opérateurs sociaux que sont le COL et DOMOFRANCE, le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a, par cette même délibération, autorisé le Directeur de la structure à signer un bail réel solidaire avec ces opérateurs.

Cette signature est intervenue le vendredi 29 octobre 2021 auprès de Maître Amélie JUZAN exerçant au sein de l'étude notariale SCP Salha - Juzan - Fagoaga – Alonso à SAINT JEAN DE LUZ.

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

LA SEANCE EST LEVEE A 17h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 10 DECEMBRE 2021

