

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 SEPTEMBRE 2021

---

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

Et le vingt et un septembre à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle Kiroldegi de Lahonce, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

**Présents votants :** MMES SAMANOS, PITRAU et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, DIRATCHETTE, ARLA, LABORDE.

**Excusés votants :** MMES AROSTEGUY, NADAUD et MM. LACASSAGNE, ALZURI, SANSBERRO, DELGUE, IRIART, TELLIER.

**Présents non votants :** MM. BERARD, MAGIS.

**Excusés non votants :** MME BOUR et M. URRUTICOECHEA.

#### **Assistaient également :**

Mme CARIQUE – Maire d'Idaux-Mendy,  
M. LABADOT – Maire de Mauléon,  
M. COSCARAT – Maire de Saint-Étienne-de-Baïgorry,  
M. FONTAINE – Maire d'Osserain-Rivareyte,  
M. GOYHENECHÉ – Adjoint à la mairie d'Ustaritz,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOCORREA – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. DETRE – 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. ALZURI a donné procuration à M. OLIVE,  
M. TELLIER a donné procuration à M. MAILHARIN,  
M. SANSBERRO a donné procuration à Mme SAMANOS,  
Mme NADAUD a donné procuration à M. DIRATCHETTE,  
M. DELGUE a donné procuration à M. ITHURRALDE,  
M. IRIART a donné procuration à Mme PITRAU.

M. ITHURRALDE a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 09 juillet 2021**

Le Procès-Verbal du 09 juillet 2021 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **72 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Préemption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'adjudication ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **41.240.527,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	27 016 621,00 €	66%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11 648 500,00 €	28%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 056 000,00 €	5%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
<b>Total général</b>	<b>41 240 527,00 €</b>	

**M. OLIVE** commente le rapport.

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

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

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

\* \* \* \*

### **3. Sollicitation(s) d'intervention**

#### **3.1. Commune d'IDAUX-MENDY - Opération « BOURG D'IDAUX »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'IDAUX MENDY souhaite anticiper le regain d'attractivité que connaît l'intérieur du Pays Basque en développant une offre de logements en résidences principales destinés aux ménages du territoire.

Pour ce faire la commune projette d'acquérir un ensemble non bâti, pour développer une offre de lots à bâtir à couts maîtrisés.

Cet ensemble foncier est constitué par les parcelles AC 197, 324 et 326 d'une superficie de 1405 m<sup>2</sup>. De par sa configuration et sa proximité du centre bourg, la maîtrise de ce bien est stratégique et constitue une réelle opportunité pour la commune.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque afin de négocier l'acquisition et porter le projet dans le cadre d'une convention spécifique d'une durée de 4 ans avec remboursement par annuités constantes.

**Mme CARIQUE**, Maire d'Idaux-Mendy, présente le projet de sa commune.

**M. FIEUX** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'IDAUX MENDY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 4 ans avec remboursement par annuités constantes,**
- **des frais de portage seront annuellement appliqués à hauteur de 1%HT du capital restant dû,**
- **d'approuver les termes de la Convention « Bourg d'IDAUX » actant les modalités partenariales avec la commune d'IDAUX MENDY et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune de MAULEON-LICHARRE – Opération « Immeuble Etchegoyhen »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MAULEON, récemment retenue dans le dispositif Petites Villes de Demain, a pour objectif de reconquérir et développer son centre-ville en s'appuyant sur les dimensions résidentielles, économiques et patrimoniales.

Confrontée à de nouvelles tensions foncières et immobilières, la commune souhaite par ailleurs intensifier son offre de services au bénéfice de ses habitants.

Dans cette perspective la mise en vente d'un ensemble foncier bâti, représentant une surface de l'ordre de 1200 m<sup>2</sup> habitables représente une réelle opportunité que la commune entend saisir, notamment pour répondre aux besoins de locaux associatifs.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	SURFACE
IMMEUBLE ETCHEGOYEN	<i>CENTRE VILLE</i>	<i>Parcelle AL 44</i>	Négociations foncières	483 m <sup>2</sup>

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque pour négocier acquérir et porter le projet dans le cadre d'une convention spécifique d'une durée de 8 ans dont 4 ans de différé de remboursement des annuités.

**M. LABADOT**, Maire de Mauléon-Licharre, présente le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de MAULEON,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec 4 ans de différé de remboursement de capital,**
- **des frais de portage seront annuellement appliqués à hauteur de 1%HT du capital restant dû,**
- **d'approuver les termes de la Convention « ETCHEGOYEN » actant les modalités partenariales avec la commune de MAULEON et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*

### 3.3. Commune d'IHOLDY – Opération « OYHENART ALDE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'IHOLDY souhaite anticiper le regain d'attractivité que connaît l'intérieur du Pays Basque en développant une offre de logements en résidences principales destinés aux ménages du territoire.

Après avoir mis en œuvre une ZAD multi-sites sur son territoire la commune projette d'acquérir une première emprise foncière non bâtie pour développer une offre de lots à bâtir à couts maîtrisés.

Cette emprise foncière est constituée par la parcelle ZC 14 représentant une superficie de 7 120 m<sup>2</sup>. De par sa configuration et sa proximité du centre bourg, la maîtrise de ce bien est stratégique et constitue une réelle opportunité pour la commune.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque afin de négocier l'acquisition et porter le projet dans le cadre d'une convention spécifique d'une durée de 8 ans avec un différé d'annuités de 4 ans.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'IHOLDY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec un différé de remboursement de 4 ans,**
- **des frais de portage seront annuellement appliqués à hauteur de 1%HT du capital restant dû,**
- **d'approuver les termes de la Convention « OYHENART ALDE » actant les modalités partenariales avec la commune d'IHOLDY et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



### 3.4. Commune de SAINT-ÉTIENNE-DE-BAÏGORRY– Opération « Behereko Karrika »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-ÉTIENNE-DE-BAÏGORRY s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique volontariste de maîtrise de son développement en privilégiant notamment le confortement de son Centre Bourg.

Confrontée par ailleurs à de nouvelles tensions foncières et immobilières, la commune souhaite intensifier son offre de logements locatifs ou en accession à la propriété destinés aux jeunes ménages du secteur.

Pour répondre à cet objectif ambitieux, la commune s'intéresse à un ensemble bâti situé au cœur même du centre bourg, ensemble qui représente une réelle opportunité pour réaliser une opération de plusieurs logements de services ou de commerces qui pourrait répondre aux besoins des habitants de la commune.

OPERATION	SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	SURFACE
IMMEUBLE BEHEREKO KARRIKA	<i>CENTRE BOURG</i>	<i>Parcelle AC 106</i>	Négociations foncières	732 m <sup>2</sup>

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque pour négocier acquérir et porter le projet dans le cadre d'une convention spécifique d'une durée de 8 ans dont 4 ans de différé de remboursement des annuités.

**M. COSCARAT**, Maire de Saint-Etienne-de-Baïgorry, présente le projet de sa commune.

**M. FIEUX** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-ÉTIENNE-DE-BAÏGORRY,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec 4 ans de différé de remboursement de capital,**
- **des frais de portage seront annuellement appliqués à hauteur de 1%HT du capital restant dû,**



- **d'approuver les termes de la Convention « BEHEREKO KARRIKA » actant les modalités partenariales avec la commune de SAINT-ÉTIENNE-DE-BAÏGORRY et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*

### 3.5. Commune des ALDUDES – Opération « Terrain Camukeguy »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune des ALDUDES souhaite répondre aux demandes croissantes de logements exprimés par les habitants du territoire. Dans le cadre de l'opération « Volets fermés » financée par la CAPB et l'EPFL Pays Basque, des opportunités foncières bâties ont ainsi été étudiées dans la perspective de permettre la création de logements locatifs sociaux.

Pour compléter cette offre et favoriser les parcours résidentiels, la commune souhaite toutefois disposer de terrains à bâtir qui lui permettraient d'accueillir de jeunes ménages candidats à l'accession à la propriété.

Après avoir mis en œuvre une ZAD sur son centre bourg, la commune projette désormais d'acquérir une emprise foncière non bâtie conséquente située en face de la mairie.

Cette emprise foncière, que le propriétaire souhaite vendre, est constituée par la parcelle A 1064 et représente une superficie de 5840 m<sup>2</sup>. De par sa configuration et la qualité de sa situation la maîtrise de ce bien est stratégique et constitue une réelle opportunité pour la commune.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien, la commune souhaite donc solliciter l'EPFL Pays Basque afin de négocier, acquérir et porter le projet dans le cadre d'une convention spécifique d'une durée de 8 ans avec différé d'annuités de 4 ans.

**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 des ALDUDES,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec différé de remboursement de 4 ans,**
- **des frais de portage seront annuellement appliqués à hauteur de 1%HT du capital restant dû,**
- **d'approuver les termes de la Convention « CAMUKEGUY » actant les modalités partenariales avec la commune des ALDUDES et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \* \*



### 3.6. Commune d'ANGLET – Opération « CŒUR DE VILLE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Cœur de Ville d'Anglet, situé le long de la RD 810, entre le giratoire du Cadran et le carrefour Saint-Jean est un secteur à enjeu, se dessinant le long de l'axe mais également dans l'épaisseur. Il constitue un lieu de centralité important pour la ville, comme pour l'agglomération, tant au niveau de l'offre commerciale, administrative, culturelle, d'espaces publics, de mobilités que de logements.

Depuis plusieurs années, la commune d'Anglet mène des études urbaines et réflexions pré-opérationnelles à l'échelle du Cœur de Ville ou sur des fonciers plus précis afin de structurer la dynamique de renouvellement urbain en cours. Celles-ci ont notamment conduit à mettre en évidence des sous-secteurs qui présentent des enjeux d'intervention publique et questionnent parallèlement les nouvelles dispositions à intégrer dans le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Forte de ces réflexions, la ville sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans la formalisation et la mise en œuvre d'une stratégie foncière destinée à définir les modalités d'intervention sur les potentialités foncières à enjeu de maîtrise publique. Les temps de travail dédiés permettront de déterminer les modalités d'action et de les prioriser dans le temps. Pour rappel, par délibération du 12 décembre 2019, la commune d'Anglet avait sollicité l'EPFL Pays Basque pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du sous-secteur dit « Beaulieu ». Il s'agit désormais d'acter l'élargissement du périmètre potentiel d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

A travers la conduite d'actions foncières volontaristes, la ville d'Anglet poursuit l'objectif de coordonner le pilotage de projets urbains d'ensemble et ainsi de limiter la juxtaposition de projets immobiliers dans des secteurs stratégiques.

Dans la continuité des interventions menées à travers l'utilisation du droit de préemption, la commune sollicite ainsi l'EPFL Pays Basque pour acter l'élargissement du périmètre d'intervention, entreprendre des négociations dans les secteurs définis comme prioritaires et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière.

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

**M. MOCORREA** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ANGLET pour l'opération « CŒUR DE VILLE »,**
- **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 des conventions dédiées dès lors que celles-ci auront été définies avec la commune.**

\* \* \* \*



### 3.7. Commune d'ANGLET – Opération « CINQ CANTONS »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur des Cinq Cantons constitue une polarité de quartier, de rayonnement communal, organisée autour de sa place et se déployant sur les abords du boulevard du BAB. Elle accueille une mixité fonctionnelle, des commerces de proximité, un habitat diversifié et une animation quotidienne, qui font d'elle la plus caractéristique et la plus fréquentée des polarités de quartier d'Anglet. Son implantation sur les rives du BAB et sur l'une des principales voies d'accès au littoral induit également des flux de passage importants. Ces caractéristiques fondamentales en termes de qualité de vie et d'usage font clairement référence aux questions d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et de développement économique.

Bien que le secteur ait été relativement préservé jusqu'alors, ses abords présentent des capacités de renouvellement urbain. Les requalifications opérées le long de la rue de Pontrits en particulier, témoignent d'une modification profonde des formes urbaines et du paysage du secteur. C'est pourquoi la Ville souhaite à présent se donner les moyens d'accompagner voire de maîtriser les mutations à venir.

Forte de ces réflexions, la ville sollicite l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans la formalisation et la mise en œuvre d'une stratégie foncière destinée à définir les modalités d'intervention sur les potentialités foncières à enjeu de maîtrise publique. Les temps de travail dédiés permettront de déterminer les modalités d'action et de les prioriser dans le temps.

Il s'agit ainsi d'acter le périmètre potentiel d'intervention de l'EPFL Pays Basque en lui conférant des missions de négociations et de veille foncière selon les priorités qui seront arrêtées. A travers la conduite d'actions foncières volontaristes, la Ville d'Anglet poursuit l'objectif de coordonner le pilotage de projets urbains d'ensemble et ainsi de limiter la juxtaposition de projets immobiliers dans des secteurs stratégiques.

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

**M. MOCORREA** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ANGLET pour l'opération « CINQ CANTONS »,**
- **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 des conventions dédiées dès lors que celles-ci auront été définies avec la commune.**

\* \* \* \*



### 3.8. Commune d'USTARITZ – Opération « LA POSTE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Situé en cœur de bourg, le secteur dit « LA POSTE » a été fléché en zone 1AUd dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2020 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Ciblé comme un espace destiné à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, les lignes directrices du projet ont été intégrées dans une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit la réalisation de logements sociaux, de commerces ainsi que la reconfiguration des espaces publics. Pour entrer en phase opérationnelle, ce secteur nécessite néanmoins des remboursements fonciers dans le but de constituer une assiette de projet conformes aux usages projetés par le Plan Local d'Urbanisme. Pour permettre la réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune entend désormais engager une intervention foncière avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque.

Dans le but de construire la maîtrise publique du secteur « LA POSTE » et se donner les moyens de rendre possible la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers identifiés en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
LA POSTE	AN n°333, 13, 272, 17	Négociations foncières	1AUd et N

**M. GOYHENECHÉ**, adjoint à la mairie d'Ustaritz, présente le projet de la commune sur ce secteur.

**M. MOCORREA** apporte des précisions sur le dossier.

**Mme SAMANOS** demande si La Poste restera à Ustaritz.

**M. GOYHENECHÉ** l'espère.

**M. BERARD** demande comment la société immobilière est intervenue sur ce dossier.

**M. GOYHENECHÉ** lui indique que c'est La Poste qui a vendu à cette société qui se trouve dans le sud-est.

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'USTARITZ,**



- **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.**

\* \* \* \*



### 3.9. Commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE – Opération « CENTRE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE a porté durant plusieurs années une réflexion générale sur l'aménagement de la commune dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale. Celle-ci a notamment conduit la commune à resserrer ses capacités d'urbanisation autour des quartiers déjà constitués et notamment du centre bourg.

Dans la continuité de cette démarche de planification, une zone d'aménagement différé a été instaurée dans le centre bourg par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 19/06/2021 et une étude urbaine destinée à la réalisation d'un plan guide pour l'aménagement du cœur de bourg a été initiée. L'enjeu de cette réflexion porte à la fois sur une dimension prospective avec le dessin d'une orientation d'aménagement et sur une dimension pré-opérationnelle permettant la réalisation à court terme d'un espace récréatif en continuité du fronton et de l'école.

Le secteur dit « CENTRE BOURG » a ainsi été ciblé comme un espace à fort enjeu pour la commune. Intégralement classé en zone constructible de la carte communale, il se compose de terrains nus et de maisons implantées sur des grandes parcelles. Il constitue le secteur sur lequel la commune entend porter une intervention publique avec l'appui de l'EPFL Pays Basque dans l'objectif de constituer une réserve foncière.

Ainsi pour permettre progressivement la maîtrise publique du secteur « CENTRE BOURG » et se donner les moyens de rendre possible la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble organisé par phases successives, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) des fonciers identifiés comme prioritaires en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier et d'assurer en parallèle une mission de veille foncière sur les fonciers adjacents.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE CC
CENTRE BOURG	<i>B n°446 et 397</i>	Négociations foncières	U
CENTRE BOURG	<i>B n°396, 425, 424, 400</i>	Veille foncière	U

**M. FONTAINE**, maire d'Osserain-Rivareyte, présente le projet de sa commune.

**M. MOCORREA** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE,**



- **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. Etat des procédures

### 4.1. Intervention par expropriation

#### 4.1.1. *CAPB – Commune d'ANGLET Cité Productive Cœur d'Agglomération – Ouvert. Enquêtes publiques*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 28 janv. 2021, nous avons décidé :

- d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de Jorlis sur les communes d'ANGLET et de BAYONNE nommé « Cité productive du cœur d'agglomération » ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;
  - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par courrier LRAR du 25 mars 2021, nous sollicitons de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, de prescrire l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (dossier constitué des pièces listées aux articles R. 112-4 et R. 112-5 du Code de l'Expropriation) et parcellaire (dossier constitué des pièces listées aux articles R. 131-3 du Code de l'Expropriation).

Ce dossier, à la demande des services instructeurs de la Préfecture, a été complété et amendé. Les derniers compléments ont été déposés en août 2021.

Par décision du 03 sept. 2021, Mr le Président du Tribunal Administratif de PAU a désigné Mr Fernand LAGRILLE en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°21-10 du 16/09/2021, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prescrit l'ouverture « des enquêtes conjointes l'une préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées au projet de restructuration et développement du quartier de Jorlis sur les communes de Bayonne et d'Anglet et l'autre relative au parcellaire ». La commune d'Anglet est désignée siège des enquêtes qui se dérouleront du 14/10/2021 au 04/11/2021.

Les permanences du commissaire enquêteur sont fixées comme suit :

- en mairie de Bayonne :
  - o 14/10/2021 de 09h00 à 12h00 ;
- en mairie d'Anglet :
  - o 20/10/2021 de 09h00 à 12h00 ;
  - o 04/11/2021 de 14h00 à 17h00.

Il vous est proposé :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°21-10 du 16 sept. 2021 ;
- d'être régulièrement informé de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.



**M. BERARD** demande si c'est toujours le préfet qui s'occupe des dossiers de Déclaration d'utilité publique (DUP).

**M. FAUT** lui répond que oui.

**M. BERARD** demande s'il est réticent.

**M. FAUT** lui indique qu'il ne l'est pas dès lors que le dossier est motivé et que nous prenons toute la responsabilité des conséquences de l'enquête. Il précise c'est un très gros dossier avec environ 90 millions d'euros d'estimations d'acquisitions foncières et que les enjeux sont importants.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°21-10 du 16 sept. 2021 ;**
- **d'être régulièrement informé de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## 4.2. Intervention par préemption

### 4.2.1. *Commune d'URRUGNE – Secteur ENTREE BOURG – BX 70 et 74*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 545 21 00057 datée du 27 mai 2021 reçue en mairie d'ANGLET le 31 mai 2021, Maître Dominique PERRET (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leurs biens situés lieux-dits Ounamendy et Souhibar à URRUGNE et cadastré BX n°70 et 74.

Plus précisément, il s'agit de terrain à bâtir de 13.442 m<sup>2</sup>, occupés par un ou (des) locataires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 3.700.000,00 €.

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

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

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

Aux termes de la délibération n° 10 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064 545 21 B 00057 adressée par Me Dominique PERRET ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet à notre profit ;
- plus largement, donnait 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°2021-44-P du 06 septembre 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 2.164.000,00 €

Ledit arrêté a également été signifié au mandataire du propriétaire (notaire) et à l'acquéreur évincé le 07 septembre 2021.

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

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;



- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce.

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

Aux termes d'un courrier en date à SAINT-JEAN-DE-LUZ du 13 septembre 2021, le propriétaire a informé l'EPFL renoncer à l'aliénation du bien objet de la préemption, mettant ainsi un terme à la procédure de préemption.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la renonciation de la vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la convention signée avec la commune d'URRUGNE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-44-P du 06 septembre 2021 ;
- Prendre acte de la renonciation à la vente par le propriétaire ;
- 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.
- autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que nous avons été obligés de solliciter l'avis des domaines pour ce dossier et que le prix était quasiment similaire à celui de la vente. Il explique la méthode utilisée par le service des domaines, qui est celui du compte à rebours.

**M. BERARD** s'indigne de l'utilisation de cette méthode.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-44-P du 06 septembre 2021 ;**
- **de prendre acte de la renonciation à la vente par le propriétaire ;**
- **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 ;**
- **d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

\* \* \* \*



#### 4.2.2. Commune de BIARRITZ Secteur ZAD Milady – BR 133p et BW 32p Demande FJP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 21 B0098 datée du 26 janv. 2021 reçue en mairie de BIARRITZ le 16 mars 2021, Maître Pierre BOURGADE (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de ses clientes (héritières), de vendre une partie de leurs biens bâtis sur terrain propre, d'une emprise bâtie au sol de 1.000 m<sup>2</sup>, à usage principal professionnel (ateliers d'artistes), occupés par un(des) locataire(s) mais ayant fait l'objet d'un congé pour vente (selon annexe à la DIA), grevés de droits réels ou personnels, situés 49 avenue de la Milady à BIARRITZ, cadastrés section BR numéro 133p et section BW numéro 32p, d'une emprise cadastrale de 5.561 m<sup>2</sup>.

L'ensemble est promis à la vente libre de toute occupation, location, mise à disposition quelconque.

Le prix mentionné dans la DIA est de 2.450.000,00 € (Deux Millions Quatre Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Pour rappel, par délibération n°26 du 15 juin 2016, la Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays-Basque au 01 janvier 2017) a créé la Zone d'Aménagement Différé de La Milady à BIARRITZ et a désigné la commune de BIARRITZ comme titulaire du droit de préemption qui y est instauré.

Par délibération du 27 sept. 2016, le conseil municipal de la commune de BIARRITZ a délégué le droit de préemption ZAD à l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque (EPFL Pays Basque).

Par LRAR du 14 avr. 2021, l'EPFL Pays Basque a adressé une demande de visite du bien aux propriétaires ainsi qu'à leur notaire, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Par LRAR du 14 avr. 2021, l'EPFL Pays Basque a adressé une demande de communication de pièces complémentaires aux propriétaires ainsi qu'à leur notaire, établie en application de l'art. L. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 16 avr. 2021 par nos services, pour avis, au service des Domaines.

Par courrier recommandé électronique (AR24) reçu le 28 avr. 2021, Me Marianne DIETRICH (notaire) informait l'EPFL Pays Basque que ses clientes refusaient la demande de visite.

Par courrier électronique recommandé (AR24) reçu le 04 mai 2021, Me Marianne DIETRICH (notaire) adressait à l'EPFL Pays Basque la copie de la promesse unilatérale de vente signée, les diagnostics techniques, la copie du bail locatif et son avenant.

Par arrêté n°2021-31-P du 31 mai 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé son droit de préemption ZAD délégué :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant, au vu de l'avis des Domaines n°2021-64122-28371 du 25 mai 2021, le prix de 765.000,00€.

Ledit arrêté a été :

- signifié par acte extra judiciaire le 02 juin 2021 :
  - o au mandataire des propriétaires (notaire) ;



- à l'acquéreur mentionné dans la DIA.
- notifié par LRAR du 01 juin 2021 :
  - à chacune des aux propriétaires indivises.

Par courrier RAR du 26 juillet 2021 reçu par l'EPFL Pays Basque le 02 août 2021, Me Olivier PERSONNAZ (avocat) déclarait à l'EPFL Pays Basque que « (...) *En ma qualité de mandataire des propriétaires, je porte à votre connaissance que les membres de l'Indivision GELOS entendent maintenir le prix figurant à la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de 2.450.000,00 € (Deux Millions Quatre Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoute les frais d'actes à la charge de l'acquéreur.* » sans toutefois préciser si ses clientes acceptaient que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, comme l'y invitait pourtant le courrier de notification.

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

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR du 12 août 2021 adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine au mandataire des propriétaires.

Par arrêté n°2021-42-C du 09 août 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a consigné une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 114.750,00 €.

En application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme, le récépissé de consignation a été notifié :

- à Mme le Juge (LRAR du 25/08/2021 reçue par le greffe du Tribunal le 27/08/2021) ;
- au mandataire des propriétaires (LRAR du 25/08/2021 reçue 27/08/21).

Nous sommes désormais dans l'attente :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64122 21 B 0098 adressée par Me BOURGADE ;
- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-31-P du 31 mai 2021 au prix révisé de 765.000,00 € ;
- prendre acte de la demande du propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 12 août 2021 ;
- prendre acte de la notification du mémoire de saisine du juge au mandataire des propriétaires indivises ;
- prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 114.750,00 € et de la notification du récépissé de consignation au Juge de l'Expropriation et au mandataire des propriétaires indivises ;
- donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **de prendre acte de la DIA n°64122 21 B 0098 adressée par Me BOURGADE ;**
- **de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-31-P du 31 mai 2021 au prix révisé de 765.000,00 € ;**
- **de prendre acte de la demande du propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;**
- **de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 12 août 2021 ;**
- **de prendre acte de la notification du mémoire de saisine du juge au mandataire des propriétaires indivises ;**
- **de prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 114.750,00 € et de la notification du récépissé de consignation au Juge de l'Expropriation et au mandataire des propriétaires indivises ;**
- **de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;**
- **de demander que le dossier soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°13 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-33-P du 17 juin 2021 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel :

- le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 498.699,02 € ;
- le droit de préemption était exercé :
  - o en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
  - o en offrant le prix de trois cent vingt-six mille neuf cent seize euros (326.916,00 €) ;
- la décision de préemption était notifiée par LRAR du 18 juin 2021 :
  - o au propriétaire ;
  - o au mandataire du propriétaire (notaire) ;
  - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

Par courrier LRAR du 06 août 2021 et donc dans le délai fixé à l'art. R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, la société venderesse du bien informait l'EPFL Pays Basque, qu'elle retirait son bien de la vente dans les conditions notifiées par la DIA, comme il leur en est possible par application de l'art. R. 213-10-c) du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, je vous propose de :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°27 du Conseil d'Administration en date du 06 mai 2021, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la décision de préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-19-P du 19 mars 2021 ;
- de prendre acte de la demande du propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 20 avr. 2021 ;
- de prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 125.100,00 € ;
- de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- de demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

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 et par laquelle le propriétaire demandait l'annulation de la décision susmentionnée ;
- 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.

Cette requête est toujours pendante.

Pour rappel, il s'agit de la vente :

- d'un terrain à bâtir d'une surface cadastrale de 4.172 m<sup>2</sup>, cadastré AX n°452 et sis 5 chemin des Jorlis à ANGLET ;
- à usage de parking ;
- grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition ;
- au prix de 2.070.000,00 € hors taxes auquel il y a lieu d'ajouter une TVA sur marge au taux de 20% d'un montant de 269.169,19 € soit un prix toutes taxes comprises de 2.339.169,19 €.

L'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine et mémoire complémentaire, demandait que le prix de ce bien soit fixé à la somme de 684.300,00 €.

La propriétaire, représentée par Me GIRARD (avocat au barreau de LYON), demandait par conclusions n°3 et note en délibéré que le prix de sa propriété soit fixé à 2.339.169,19 €.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix de la propriété soit fixé à 834.000,00 €.

Le transport sur les lieux a eu lieu le 10 juin. 2021.

L'audience a été tenue le même jour dans la salle de la B2casse à ANGLET (64).

Le Juge de l'expropriation, par décision n°2021/25 du 13 août 2021 :

- a fixé judiciairement le prix de la propriété à 834.400,00 € ;
- a débouté le propriétaire de sa demande relative aux frais d'acte, droits et mutation et émoluments d'honoraires ;
- a condamné l'EPFL Pays Basque à verser au propriétaire, la somme de 1.200,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;



- a dit que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

La décision du Juge est a été signifiée par voie d'huissier :

- au propriétaire le 03 sept. 2021 ;
- à son avocat le 08 sept. 2021 ;
- au Commissaire du Gouvernement le 27 août 2021.

Pour rappel, cette décision peut faire l'objet d'un appel par devant la Cour d'Appel de Pau, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement.

Nous vous proposons d'acquiescer au jugement et d'accepter le montant du prix auquel nous sommes condamnés.

Dans le cas où le propriétaire faisait appel de ce jugement, nous nous réservons le droit de faire appel incident.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°2021/25 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 13 août 2021, fixant le prix 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 m<sup>2</sup>, 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 ;
- acquiesce au dit jugement ;
- donne 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 ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **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 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 m<sup>2</sup>, 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.**

\* \* \* \*



#### 4.2.5. 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 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> ;
- 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 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

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

Une demande de visite de ces biens a été adressée par LRAR du 10 sept. 2021 et par l'EPFL au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par LRAR du 10 sept. 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.

Le propriétaire (ou son notaire) dispose d'un délai de huit jours pour nous répondre.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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



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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064024 21 B0449 adressée par Me Pierre SARRAILH ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064024 21 B0449 adressée par Me Pierre SARRAILH ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



#### 4.2.6. 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 m<sup>2</sup>).

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

- d'une surface utile d'environ 4.730 m<sup>2</sup> ;
- 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 délègueait 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.

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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



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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 21 B0280 adressée par Me Julien LE BESCO ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064102 21 B0280 adressée par Me Julien LE BESCO ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



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 m<sup>2</sup>).

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

- d'une surface habitable déclarée d'environ 790 m<sup>2</sup> ;
- 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 95m<sup>2</sup> en RDC du bâtiment et d'un jardin attenant d'au moins 100m<sup>2</sup>, ainsi que la prise en charge de relogement jusqu'à la livraison du logement promis.

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 délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - o par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
  - o au vu de l'avis des Domaines ;
  - o en vue d'acquiescer ce terrain pour le compte de la commune de CAMBO LES BAINS ;
- 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°064160 21 B0059 adressée par Me Iban DE REZOLA ;

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. MAGIS**, adjoint à la mairie de Cambo-Les-Bains, expose les objectifs de la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064160 21 B0059 adressée par Me Iban DE REZOLA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



#### 4.2.8. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur KARSINENEA – CM 29 et 31 / Fixation judiciaire du prix

##### 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.

Plus précisément, il s'agit d'un terrain à bâtir, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, non grevé de droits réels ou personnels (sous réserve de l'EHF et des concordances cadastrales), situé lieu-dit Karsinenea à SAINT-JEAN-DE-LUZ, cadastré CM 29 et CM 31, d'une emprise cadastrale de 27.524 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 6.625.000,00 € et une charge augmentative du prix forfaitaire, définitive et insusceptible de révision de 333.594,00 € en sus du prix à payer par l'acquéreur au vendeur.

Par décision en date du 03 juin 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.

Par délibération n°11 du 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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). Cette signification comportait une feuille mentionnant l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autres que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».



Par courrier RAR du 22 juillet 2021 reçu par l'EPFL Pays Basque le 26 juillet 2021, l'indivision LISSARDY informait l'EPFL Pays Basque qu'elle entendait maintenir le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Par courriers LRAR du 03 août 2021, nous avons sollicité de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation du prix en adressant notre mémoire (en double exemplaire) au secrétariat de son greffe et adressé copie de ce mémoire aux consorts LISSARDY (propriétaires).

Par arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021, Mr le Directeur procédait à la consignation de la somme de 522.750,00 € équivalant à 15% de l'avis des Domaines et le récépissé de consignation, notification au Juge et au propriétaires en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Nous sommes désormais dans l'attente :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du désaccord, reçu par les consorts LISSARDY (propriétaire), sur le prix révisé ;
- prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021 ;
- autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du désaccord, reçu par les consorts LISSARDY (propriétaire), sur le prix révisé ;**
- **de prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;**
- **de prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021 ;**
- **d'autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



#### 4.2.9. Commune de BIDART – ZAD GARE UHABIA – AN 305 / Fixation judiciaire du prix

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 02 Novembre 2020 reçue en mairie de BIDART le 06 novembre 2021, Maître LAMBERET-VUITON (Notaire à BOURG-EN-BRESSE-01) informait la collectivité de l'intention de son client de vendre un bien non bâti, situé à BIDART, et cadastré AN n°305 (contenance cadastrale 1.504 m<sup>2</sup>).

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

- prenait acte de la DIA n°064 125 20 B 0123 déposée par Me VUITON en mairie de BIDART ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- plus largement, donnait tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o son droit de préemption au vu des informations recueillies lors de l'éventuelle visite, dans les pièces qui lui seraient communiquées et de l'avis des Domaines ;
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

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

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

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

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

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

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

Ledit arrêté a été notifié :

- au notaire mentionné dans la DIA par Huissier le 29 janvier 2021 ;



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

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

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

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine au propriétaire ;
- ont consigné une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 18.750,00 €.

Aux termes de la délibération n° 17 prise lors du Conseil d'Administration de l'EPFL le 11 mars 2021, ce dernier :

- prenait acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur ;
- autorisait le Directeur à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- prenait acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation ;
- donnait tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demandait que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

Le transport sur les lieux et l'audience ont eu lieu le 30 avril 2021 à BIDART.

Le jugement a été reçu à l'EPFL le 25 juin 2021. Le juge fixe la valeur de l'ensemble immobilier à la somme de 180.480 €.

Aux termes de la délibération n° 12 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, notamment la possibilité de relever appel du jugement, ainsi que tous désistements.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, la déclaration d'appel n°21/02403 faite par le propriétaire préempté par lettre recommandée adressée au greffe de la Cour d'Appel de PAU le 16 juillet 2021 et réceptionnée par le Greffe le 19 juillet 2021.

Conformément à la délibération du 09 juillet 2021, nous avons mandaté Me Gauthier DREVET, avocat au Barreau de BORDEAUX à l'effet de nous défendre dans le cadre de cette procédure.

Le Président propose de :

- prendre acte de l'appel interjeté par devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°21/02403 et du mandat donné à Me DREVET afin d'assurer la défense de nos intérêts;
- autoriser M. le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes nécessaires.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **de prendre acte de l'appel interjeté par devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°21/02403 et du mandat donné à Me DREVET afin d'assurer la défense de nos intérêts ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes nécessaires.**

\* \* \* \*



### 4.3. Procédure(s) contentieuse(s)

#### 4.3.1. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur KARSINENEA – CM 29 et 31 / Requête en référé suspension LISSARDY

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- prendre acte de prendre acte de la DIA n°064 483 21 00 011 adressée par Maître Yannick MARX-LARRAZABAL reçue en mairie de ST JEAN DE LUZ le 30 avril 2021 moyennant le prix de 6.625.000,00€ ainsi qu'une charge augmentative de prix de l'ordre de 333.594,00 €.
- 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 dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par délibération n°19 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- a pris acte du désaccord, reçu par LRAR des consorts LISSARDY (propriétaire), sur le prix révisé ;
- a pris acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- a pris acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021 ;
- autorisait le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Nous vous informons que par requête enregistrée le 02 août 2021 le propriétaire des biens ainsi préemptés a sollicité le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'ordonner la suspension de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021,
- de mettre à la charge de l'EPFL Pays Basque une somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative,;

Une audience a eu lieu le 26 août 2021 au cours de laquelle l'EPFL était représenté par Me Anne-Claire LOUIS, avocat au barreau de LYON.

Par ordonnances n°2101990 rendue le 31 août 2021, le Juge des Référé a ordonné :

- art. 1 : la requête susvisée est rejetée ;
- art. 2 : Mme Jeanine LISSARDY, Mme Marie-Hélène LISSARDY, Mme Martine LISSARDY, Mme Claire LISSARDY, M. Bernard LISSARDY, M. Jean-Pierre LISSARDY verseront chacun à l'EPFL Pays Basque une somme de 200 euros au titre de l'article L.761-1 du Code de justice Administrative ;
- [.../...].

Précision est ici apportée que le jugement indique :

« En l'état de l'instruction, aucun des moyens soulevés n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée. Par suite, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la condition



relative à l'urgence, les conclusions aux fins de suspension de l'exécution de la décision de préemption du 13 juillet 2021 doivent être rejetées. »

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'ordonnance n°2101990 du 31 août 2021 rendue par le Juge des Référé, y acquiescer, ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat et faire exécuter auprès des demandeurs la condamnation au titre des frais exposés ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- 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 de l'ordonnance n°2101990 du 31 août 2021 rendue par le Juge des Référé, d'y acquiescer, de ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat et de faire exécuter auprès des demandeurs la condamnation au titre des frais exposés ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

\* \* \* \*



4.3.2. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur KARSINENEA – CM 29 et 31 / Requête en référé suspension DOMOFrance

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- prendre acte de la DIA n°064 483 21 00 011 adressée par Maître Yannick MARX-LARRAZABAL reçue en mairie de ST JEAN DE LUZ le 30 avril 2021 moyennant le prix de 6.625.000,00 € ainsi qu'une charge augmentative de prix de l'ordre de 333.594,00 €.
- 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 dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par délibération n°19 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- a pris acte du désaccord, reçu par LRAR des consorts LISSARDY (propriétaire), sur le prix révisé ;
- a pris acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- a pris acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021 ;
- autorisait le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Nous vous informons que par requête enregistrée le 05 août 2021 l'acquéreur évincé (la société DOMOFrance) a sollicité le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'ordonner la suspension de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021,
- de mettre à la charge de l'EPFL Pays Basque une somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

Une audience a eu lieu le 26 août 2021 au cours de laquelle l'EPFL était représenté par Me Anne-Claire LOUIS, avocat au barreau de LYON.

Par ordonnance n°2102024 rendue le 31 août 2021, le Juge des Référé s a ordonné :

- art. 1 : la requête susvisée est rejetée ;
- art. 2 : la société DOMOFrance versera à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.200 euros au titre de l'article L.761-1 du Code de justice Administrative ;
- [.../...].

Précision est ici apportée que le jugement indique :

« En l'état de l'instruction, aucun des moyens soulevés n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée. Par suite, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la condition relative à l'urgence, les conclusions aux fins de suspension de l'exécution de la décision de préemption du 13 juillet 2021 doivent être rejetées. »



Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'ordonnance 2102024 (société DOMOFrance) du 31 août 2021 rendue par le Juge des Référé, y acquiescer, ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat et faire exécuter auprès des demandeurs la condamnation au titre des frais exposés ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- 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 de l'ordonnance n° 2102024 du 31 août 2021 rendue par le Juge des Référé, d'y acquiescer, de ne pas se pourvoir au Conseil d'Etat et de faire exécuter auprès des demandeurs la condamnation au titre des frais exposés ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

\* \* \* \*



4.3.3. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur KARSINENEA – CM 29 et 31 / Requête en annulation DOMOFRANCE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- prendre acte de prendre acte de la DIA n°064 483 21 00 011 adressée par Maître Yannick MARX-LARRAZABAL reçue en mairie de ST JEAN DE LUZ le 30 avril 2021 moyennant le prix de 6.625.000,00€ ainsi qu'une charge augmentative de prix de l'ordre de 333.594,00 € ;
- 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 dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par délibération n°19 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- a pris acte du désaccord, reçu par LRAR des consorts LISSARDY (propriétaire), sur le prix révisé ;
- a pris acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- a pris acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021 ;
- autorisait le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Nous vous informons que par requête en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 enregistrée sous le numéro 2102028 la société DOMOFRANCE a sollicité le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021.

Cette requête ne nous a pas encore été communiquée par le Tribunal Administratif.

Cette procédure est en cours et vous précisons que nous serons représentés par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – Lyon 69).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2102028 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- 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 de la requête n°2102028 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

\* \* \* \*



4.3.4. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Secteur KARSINENEA – CM 29 et 31 / Requête en annulation LISSARDY

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- prendre acte de la DIA n°064 483 21 00 011 adressée par Maître Yannick MARX-LARRAZABAL reçue en mairie de ST JEAN DE LUZ le 30 avril 2021 moyennant le prix de 6.625.000,00€ ainsi qu'une charge augmentative de prix de l'ordre de 333.594,00 €.
- 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 dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par délibération n°19 de ce jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- a pris acte du désaccord, reçu par LRAR des consorts LISSARDY (propriétaire), sur le prix révisé ;
- a pris acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire de ce prix ;
- a pris acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-40-C du 03 août 2021 ;
- autorisait le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Nous vous informons que par requête en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 enregistrée sous le numéro 2102006 le propriétaire des biens ainsi préemptés a sollicité le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021,

Cette requête ne nous a pas encore été communiquée par le Tribunal Administratif.

Cette procédure est en cours et vous précisons que nous serons représentés par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – Lyon 69).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2102006 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** 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 requête n°2102006 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

\* \* \* \*



4.3.5. Commune de BAYONNE - PNRQAD – ilot 12 / Ordonnance d'expropriation – requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du Conseil d'Administration en date du 09 juil. 2021, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte du jugement rendu le 25 juin 2021 par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques :
  - o déclarant irrecevable pour défaut de droit à agir la requête de Mr et Mme DRAHOS aux fins de constat de la perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation ;
  - o condamnant Mr et Mme DRAHOS à payer à l'EPFL Pays Basque la somme de 1.200,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;
  - o disant que Mr et Mme DRAHOS conserveront la charge des dépenses ;
- de demander le versement de la somme à laquelle les requérants ont été condamnés ;
- 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.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, que les Consorts Tom et Christine DRAHOS, représentés par Me Maylis LABORDE, ont déclaré le 27/07/2021 former appel (n°RG 21/02524 – n°PORTALIS : DBVV-V-B7F-H6FB) à l'encontre d'une décision rendue par le Juge de l'Expropriation de PAU le 25 juin 2021 dans l'affaire engagée contre l'EPFL Pays Basque.

Le Président propose de :

- prendre acte de l'appel interjeté par les époux DRAHOS devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°RG 21/02524 ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet ADALTYS – LYON) qui nous a déjà représentés en 1<sup>ère</sup> instance ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'appel interjeté par les époux DRAHOS devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°RG 21/02524 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet ADALTYS – LYON) qui nous a déjà représentés en 1<sup>ère</sup> instance ;**
- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.**

\* \* \* \*



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

### 5.1. CAPB – Commune de BAYONNE – Secteur Montalibet – BW 232 et 235

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 08 sept. 2021 et enregistrée le 13 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02172).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

Lot n°21 : un appartement sis au premier étage composé de : une entrée, dégagement, une salle de bains, un WC, un séjour avec coin cuisine donnant sur le balcon, chambre 1, chambre 2 avec dressing donnant sur balcon, débarras, et les 200/1.000<sup>e</sup> des parties communes générales.

Lot n°24 : dans la cour, un emplacement de parking portant le numéro 24 sur le plan, et les 6/1000<sup>e</sup> des parties communes générales.

Lot n°30 : dans la cour, un emplacement de parking portant le numéro 30 sur le plan et les 6/1000<sup>e</sup> 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 **300.000,00 €** (Trois cent 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 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 60.000,00 € (Soixante mille euros) représentant 20% du prix, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.



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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021 - 64102 V 15756 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 », la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.2. Commune de BUNUS – Secteur Plazagana – B 693

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 7 du Conseil d'Administration du 09 juillet 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BUNUS, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « PLAZAGANA ».

La commune qui a déjà sollicité l'EPFL pour la négociation et l'acquisition de biens a souhaité désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires de la d'une parcelle bâtie située lieudit Plazagana 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 13 sept. 2021 et enregistrée le 15 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02186)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	Prix
Plazagana	Sols	B 1693	693	1655	97.000 €
Total :				1.655	

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 **97.000,00 €**.

Il s'agit d'un bâtiment à usage professionnel, terrain autour en nature de parking et jardin.  
L'ensemble est dans un bon état général.

Le bien est actuellement occupé par l'entreprise de menuiserie dénommée ENTREPRISE BENOIT ELICAGARAY, SARL inscrite au RCS de BAYONNE sous le numéro 751356881.

L'accord trouvé entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE repose sur le principe de la vente d'un bien libre d'occupation.

Par conséquent les présentes sont soumises à la résiliation du bail commercial liant les consorts HOURCADE à ladite entreprise de menuiserie, sans indemnité quelconque à la charge du BENEFICIAIRE.

En cas de refus du locataire de donner son accord quant à la résiliation du bail, le BENEFICIAIRE sera libéré de toutes les obligations lui incombant aux termes des présentes, et pourra reprendre sa liberté sans indemnité de quelque nature que ce soit.

La formalisation de cet accord devra être obtenue dans un délai de deux mois maximum à compter de la délibération du conseil d'administration de l'EPFL.

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

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



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

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune de BUNUS 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 BUNUS 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 BUNUS, 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 BUNUS et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



5.3. Commune d'HASPARREN – Secteur ARTEETA – division cadastrale en cours F 81p, F 2333p, F 82p, F 194p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 06 mai 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'HASPARREN, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « ARTEETA ».

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 13 sept. 2021 et enregistrée le 15 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02185)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					Prix
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m <sup>2</sup> )	<b>723.500 €</b>
F 81p	HODITEA	Près	1auh	7.095	
F 2333p	ANCOENIA	Près	1auh	4.952	
F 82p	HODITEA	Près	1auh / A	5.482	
F 194p	ANCOENIA	Sols	1auh	686	
TOTAL				18.215	

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 **723.500,00 €**.

Ventilation du prix :

Le prix de 723.500,00 euros est réparti de la manière suivante :

- pour la partie située en zone 1AU du PLU soit environ 17.700 m<sup>2</sup>, la somme de 721.000,00 euros,
- pour la partie située en zone A du PLU soit environ 500 m<sup>2</sup>, la somme de 2.500,00 euros.

Il s'agit d'une parcelle en nature de terrain à bâtir.

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

L'EPFL Pays Basque s'engage dans l'acte à recevoir par Me Franck GOMEZ Notaire à HASPARREN, à prendre les engagements stipulés dans l'article 150U II 8° du Code Général des Impôts de céder le foncier acquis à un des organismes visé à l'article 150U II 7° dudit CGI, et déclarer expressément qu'en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'état le montant dû au titre du I, ce délai étant porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64256-V-49433 dûment établie par le service des Domaines en date du 13 août 2021.

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 d'HASPARREN cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Commune d'HASPARREN 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** expose les difficultés de la vente.

**M. DIRATCHETTE** demande qui est le promoteur.

**M. PORTIER** lui répond c'est la société In'Sitom.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



#### 5.4. CAPB – Commune de CIBOURE Encan 2 : AL 373 - lot 24

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2021 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 le propriétaire d'une fraction 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 20 juillet 2021 et enregistrée le 23 juillet 2021 (Réf. 2021 A 01782).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m²)
	15 av. Errepira	Sol	AL	373	RNU	1.950
TOTAL						1.950

Lot n°24 : une construction à usage de garage particulier, et les 1/100<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et des charges de copropriété y attachées

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 **20.000,00 €**.

Il s'agit d'un local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

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

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique 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 (CAF) 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.**

\* \* \* \*



## 5.5. CAPB – Commune de CIBOURE Encan 2 : AL 41 – lots 1 et 10

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 le 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 13 sept. 2021 et enregistrée le 16 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02201).

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)
	6 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	41	RNU	205
<b>TOTAL</b>						<b>205</b>

Lot n°1 : une habitation située au rez-de-chaussée, composée d'une grande pièce, d'un WC et d'un local au fond, jouxtant l'immeuble principal, des combles éventuellement créées au-dessus de ce local, et les 238/1.000 des parties communes et de la propriété du sol.

Lot n°10 : un débarras sous escalier, situé au rez-de-chaussée, sous l'escalier commun donnant aux étages, et les 1/1.000 des parties communes et de la propriété du sol.

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 **415.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de 143m<sup>2</sup> env., situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété bâti sur terrain propre, avec accès direct depuis la rue Bourousse. Il comprend :

- une vaste pièce de vie avec cuisine américaine, séjour et salle à manger (avec fenêtres sur rue en double vitrage ;
- un cellier / buanderie ;
- un couloir (avec rangements) distribuant :
  - o un WC séparé ;
  - o une salle bain comprenant 2 vasques de toilettes et 1 douche ;
  - o 3 chambres avec rangements.

Les chambres sont aérées et éclairées par des vélux. La salle de bain et le WC ne comportent aucune fenêtre.

Ensemble en très bon état.

Pas de garage, ni de parking privatif, ni de terrasse.

L'entrée en jouissance 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.

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 - 64189 - 39290 dûment établie par le service des Domaines en date du 11 juin 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 (CAF) 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.**

\* \* \* \*



## 5.6. Commune d'ANGLET – Secteur Beaulieu : CX 584

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire de la parcelle CX 584 compris dans le périmètre d'intervention du secteur dit de Beaulieu/St-Jean et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 août 2021 et enregistrée le 09 août 2021 (Réf. 2021 A 01074).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	7 av. de Brindos	Sol	CX	584	UA2	505
<b>TOTAL</b>						<b>505</b>

Ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

pour un montant global de **500.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre, à usage de maison d'habitation, disposant d'un jardin à l'avant et l'arrière, avec petites annexes.

La maison (construction de 1931) est accolée à la conciergerie du stade Saint Jean (propriété de la Ville d'Anglet) et est élevée d'une RDC et d'un étage sous toit (chaque niveau faisant env. 105m<sup>2</sup> de plancher) comprenant :

- au RDC :
  - o une entrée accessible depuis le jardin privatif arrière (carrelage au sol, poutres bois apparentes, murs tapissés) ;
  - o une cuisine aménagée (carrelage au sol, murs et plafonds peints) ;
  - o une salle de douche accessible depuis la cuisine, comprenant 1 fenêtre sur l'extérieur, avec douche à l'italienne, lavabo, WC cloisonné (sol en carrelage, murs peints) ;
  - o une buanderie (sans fenêtre) accessible depuis la cuisine ;
  - o un salon comprenant une fenêtre (parquet flottant au sol, plafonds peints, mûrs lambrissés sur 1/2 hauteur et surplus avec tapisserie) ;
  - o deux chambres avec chacune une fenêtre sur l'extérieur (moquette au sol, tapisserie murale, l'une a le plafond peint, l'autre a le plafond lambrissé) ;
  - o un bureau avec fenêtre et porte donnant sur le jardinet privatif situé contre l'entrée du parking du stade.
- au R+1 : accessible par une escalier bois depuis l'entrée, un vaste plateau avec parquet bois au sol, sous toiture entièrement isolée en lambrissée, desservi par l'électricité mais pas par l'eau. Aucun aménagement particulier sauf un cloisonnement sans porte en 3 tiers environ. A usage de studio d'enregistrement, atelier de bricolage et stockage. Le plateau dispose de 2 fenêtres sur murs latéraux et de 4 skydômes en toiture.



Surplus à usage de jardin avec cabanon bois et garage en dur (murs en maçonnerie peinte en blanc et couverture une pente en fibrociment). Accès véhicule depuis l'avenue de Brindos.

L'entrée en jouissance 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, renouvelable une seule fois, exclusivement pour son usage personnel. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature d'une convention temporaire d'occupation gratuite d'une durée de 12 mois, renouvelable une fois.

A cet effet, le notaire chargé de la vente procédera au séquestre de 20% du prix, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été négociés indirectement avec le concours de l'agence immobilière Monzeo pour un montant de 22.500,00 € à la charge du vendeur.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64024-14913 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 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 « Beaulieu / St-Jean », sur la commune d'ANGLET, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.7. Commune de BAYONNE – PNRQAD îlot 12 : BY 66-lots 18, 21, 23 à 26 et BY 67 – lots 1 et 5

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 06 déc. 2013, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BAYONNE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les immeubles ou parties d'immeubles situés dans l'îlot 12 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Plus précisément, une démarche proactive était lancée sur les groupes d'immeubles constitués des 20 au 30 de la rue Victor Hugo.

Pour rappel, la réhabilitation de chacun de ces groupes d'immeubles nécessite des interventions conjointes sur les 6 immeubles qui, tant pour des raisons techniques qu'économiques, les rendent indissociables pour la mise en œuvre de travaux nécessaires à :

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

Il est rappelé que les acquisitions des immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de l'îlot 12 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du centre ancien de la ville de BAYONNE ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral n°18-33 du 21 août 2018 au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (en abrégé EPFL Pays Basque).

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, entre autres, des immeubles ci-après désignés :

**TERRIER 1** : dans l'immeuble ci-après désigné :

DESIGNATION						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	22 rue Victor Hugo	Sol	BY	67	PSMV	105
<b>TOTAL</b>						<b>105</b>

Lot 01 : au RDC, un magasin dont l'entrée située sur la rue Victor Hugo, avec les 127/1000 des parties communes générales ;

Lot 05 : une cave, au fond du couloir des caves, après la cage d'escalier, portant le n°4 du plan, laquelle sera obligatoirement rattachée au magasin constituant le lot 1, avec les 1/1000 des parties communes générales.

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

**TERRIER 2** : dans l'immeuble ci-après désigné :

DESIGNATION						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	24 rue Victor Hugo	Sol	BY	66	PSMV	105
<b>TOTAL</b>						<b>105</b>



Lot 18 (ancien lot 1 et 17) : au RDC, un local à usage de magasin et deux annexes et les 140/1000 des parties communes générales et de la copropriété du sol ;

Lot 21 (ancien lot 4) : il comprend une cave au RDC marquée quatrième lot sur le plan initial susvisé de la copropriété et les 3/1000 des parties communes et de la propriété du sol ;

Lot 23 (ancien lot 6) : il comprend une cave au RDC marquée 6° lot sur le plan initial susvisé de la copropriété et les 3/1000 des parties communes et de la propriété du sol ;

Lot 24 (ancien lot 7) : il comprend un WC au RDC, marquée 7° lot sur le plan initial de la copropriété susvisé et les 1/1000 des parties communes et de la propriété du sol ;

Lot 25 (ancien lot 8) : il comprend un WC au RDC, marquée 8° lot sur le plan initial de la copropriété susvisé et les 1/1000 des parties communes et de la propriété du sol ;

Lot 26 (ancien lot 9) : il comprend au premier étage un appartement formé de deux chambres, une alcôve, un dégagement qui prend jour sur la rue Victor Hugo et sur la cage d'escalier, et les 128/1000 des parties communes et de la propriété du sol ;

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.

Après plusieurs négociations, l'EPFL Pays Basque (autorité expropriante) et les expropriés ont trouvé un accord sur le montant de l'indemnité à leur verser en contre partie de la dépossession qu'il a subi, par l'intermédiaire de leur avocat Me Fabien MACAGNO (avocat à BAYONNE-64).

Les expropriés déclarent par le traité préalable d'adhésion à ordonnance signé le 20 sept. 2021 (en cours d'enregistrement) :

- 1/- **adhérer** purement et simplement aux dispositions de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 du 26 oct. 2018 et qui lui a été notifiée par LRAR du 14 nov. 2018 ;
- 2/- **renoncer** formellement à tout recours en Cassation contre ladite ordonnance qu'il considère donc comme définitive ;
- 3/- **accepter** à titre d'indemnité d'expropriation, l'offre d'un montant de 341.868,00 € (*Trois cent quarante-et-un mille huit cent soixante-huit euros*) selon le décompte suivant :

Indemnité principale	308.789,00	Euros
Indemnité de emploi ( <i>art. R. 322-5 du C.Exp</i> )	31.879,00	Euros
Indemnité accessoire : remboursement des honoraires de l'expertise immobilière	1.200,00	Euros
<b>TOTAL</b>	<b>341.868,00</b>	<b>Euros</b>

- 4/- **demander** à l'expropriant qu'il prenne en charge les honoraires de son avocat, Me Fabien MACAGNO (avocat à BAYONNE), soit la somme de 12.000,00 € TTC (Douze mille euros Toutes Taxes Comprises) Ce montant serait versé par l'autorité expropriante, en même temps et dans les mêmes conditions que les indemnités d'expropriation (Cf. ci-après). A réception, le notaire chargé de la réitération des présentes reverserait la somme à l'avocat sur présentation d'une facture de celui-ci ;
- 5/- **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 sur l'immeuble, sauf



en ce qui concerne le locataire ou toute autre personne dûment appelée en vertu des articles L. 311-1 à 3 du C.Exp. ;

6/- **accepter** que la réitération des présentes soit réalisée au plus tard le 31 oct. 2021.

L'indemnité ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2019-64102 V 0277 dûment prorogé par le service des Domaines en date du 20 sept 2021.

Si le montant des indemnités d'expropriation excède la valeur vénale estimée par les Domaines, il est malgré tout accepté par l'autorité expropriante qui motive sa décision :

- à la vue des arguments de prix et de valeurs fournies par les expropriés et notamment l'expertise réalisée par le Cabinet d'expert immobilier Charles GEOFFROY ;
- à la vue des coûts qu'aurait dû supporter l'autorité expropriante si elle avait dû se résigner à procéder à une démarche judiciaire pour faire fixer le montant des indemnités d'expropriations, au risque que ce montant fixé par le juge soit supérieur à celui convenu amiablement entre les parties ;
- à la vue de l'intérêt à agir pour la réussite de cette opération pour laquelle une acquisition tardive aurait pour effet direct de retarder davantage le lancement des travaux et donc un surcoût financier pour l'opération.

L'immeuble est occupé par la société Yves ROCHER selon bail commercial signé en date du 04 juil. 2002 et renouvelé le 22 mars 2015. Conformément à l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'ordonnance d'expropriation emportant transfert de propriété, a pour effet de mettre fin aux contrats de bail. A partir de l'entrée en jouissance par le versement (ou la consignation) des indemnités par l'autorité expropriante, l'indemnité d'occupation due par la société Yves ROCHER (soit la somme mensuelle de 2.442,14 euros hors taxes) sera versée à l'autorité expropriante. Le notaire instrumentaire en informera la société Yves ROCHER.

Enfin, il est rappelé que conformément à l'art. L. 231-1 du code précité, l'EPFL Pays Basque sera en droit de prendre possession de l'immeuble exproprié un mois après le paiement ou la consignation des indemnités susvisées.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui :

- d'approuver et valider le traité d'adhésion préalable à l'ordonnance d'expropriation concernant les biens et dans les conditions ci-avant rappelées,
- autoriser Mr le Directeur à engager toutes procédures et signer tous actes permettant le versement des indemnités d'expropriation et la prise de possession des biens dans les règles fixées par le Code de l'Expropriation ;
- valider les modalités de 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'approuver et valider le traité d'adhésion préalable à l'ordonnance d'expropriation concernant les biens et dans les conditions ci-avant rappelées ;**



- **d'autoriser Mr le Directeur à engager toutes procédures et signer tous actes permettant le versement des indemnités d'expropriation et la prise de possession des biens dans les règles fixées par le Code de l'Expropriation ;**
- **de valider les modalités de portage selon les conditions précitées.**

\* \* \* \*



## 5.8. Commune de BAYONNE - PNRQAD ilot 45 : BZ 19-lots 8 et 12

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

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

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de fractions d'immeuble comprises dans le périmètre à acquérir et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 13 sept. 2021 et enregistrée le 20 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02228).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX principal
BAYONNE	8 rue Pannecau	Sol	BZ 19	143	<b>84.545,45 €</b>

lot 8 : l'appartement au 3<sup>ème</sup> étage en façade en arrière de la cage d'escalier et les 90/1000 des parties communes

lot 12 : l'autre pièce mansardée encore plus au Nord et les 5/1000 des parties communes

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

Il s'agit :

- d'un appartement (lot 8) constitué de 3 pièces principales en enfilade, desservies par un couloir auquel on accède depuis la cage d'escalier commune :
  - o la pièce 1 est à usage de chambre et dispose d'une fenêtre sur la cage d'escalier, ainsi que d'une cheminée dont l'état de marche n'est pas vérifié ;
  - o la pièce 2 est à usage de chambre. Elle dispose d'un placard mais ne dispose que d'une menuiserie composée d'un abattant (type vasistas) donnant sur la pièce 1, afin de

permettre un « éclairage naturel » somme toute très limité ainsi qu'une ventilation mais sans accès à l'air naturel ;

- la pièce 3 est à usage de salon/SAM et permet l'accès à la cuisine et à la salle de douche qui comprend également les WC non séparés.

La surface Carrez a été mesurée par la société ADIOME à 61,42m<sup>2</sup>.

Le diagnostic « PLOMB » révèle la présence de plomb dans revêtement dégradé et la présence de plomb dans revêtement non dégradé.

Lors de la visite de l'appartement le 04/08/2018, l'appartement venait de faire l'objet de travaux de rafraîchissement, notamment :

- remise en peinture (peinture blanche) ;
- pose d'un parquet flottant (gris) sur l'ancien revêtement ;
- changement des menuiseries sur la cour intérieure ;
- création d'une lucarne entre les pièces 1 et 2 ;
- remise à neuf de la salle de bain (changement des éléments) ;
- déplacement et remise à neuf de la cuisine.

Ces travaux n'ont fait l'objet d'aucune déclaration en mairie alors même qu'ils auraient dû, de par leur consistance et les parties qu'ils affectent, recueillir l'avis préalable de l'ABF.

L'immeuble est concerné par des travaux de mise en sécurité par rapport notamment au risque incendie, de curetage partiel, de réfection de la cage d'escalier principale et de désamiantage sur les parties communes.

Le dit appartement est directement concerné par les travaux de curetage. Situé en partie arrière, il n'est pas sécurisé par rapport au risque d'incendie.

- d'une pièce (lot 12) de petite superficie, accessible depuis la cage d'escalier commune, par une autre pièce. Le local est très vétuste et à usage de grenier.

L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

Les biens font l'objet de deux contrats de location meublée.

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

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

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

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

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

Ainsi et à titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès des vendeurs, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **9.454,55 €** (Neuf Mille Quatre Cent Cinquante Quatre Euros et Cinquante Cinq Centimes) pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente selon les modalités précisées ci-dessous.

De plus et à titre d'autres conditions particulières, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement auprès vendeurs :

- des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente. Ces frais seront remboursés par la comptabilité du Notaire, sur présentation de la copie de la facture acquittée ;



- de travaux, aménagements et/ou installations réalisés par les vendeurs et encore non amortis, d'un montant arrêté par les parties de **6.000,00 € TTC** (Six Mille Euros Toutes Taxes Comprises) ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente selon les modalités précisées ci-dessous. A ce titre, les vendeurs ont déjà remis à l'EPFL Pays-Basque toutes factures de travaux ou achat de matériaux, ou d'équipements du logements (cuisine, gros électroménager, sanitaires) dont le montant total est supérieur au montant remboursé.

**S'agissant d'acquisition des derniers lots de la copropriété, l'acte réitérant l'acquisition emportera également suppression de l'état descriptif de division (EDD) et du règlement de copropriété (RCP).**

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.9. Commune de BOUCAU - Secteur Sémard : AO 284-lot 1

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n°9, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville de BOUCAU pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Sémard ».

Pour rappel, autour de la place du même nom que la commune a récemment requalifiée, la maîtrise foncière publique du secteur, identifié dans le Programme d'Action Foncière (secteur 140\_SEMA) et classé en zone UA du PLU, doit permettre à terme de poursuivre la redynamisation du centre-ville mais également de travailler les liaisons vers les nouvelles opérations à vocation habitat situées de part et d'autre de la rue Paul Biremont.

Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées :

- parcelles AO 236, 239, 241 et 243 (acte du 17 nov. 2015) ;
- parcelle AO 284-lots 2 et 3 (acte du 03 juin 2016) ;
- parcelle AO 285 (acte du 30 mai 2016) ;
- parcelle AO 144 (acte du 10 août 2017) ;
- parcelles AO 141, 142, 143, 235, 242 et 302 (acte du 23 avr. 2018) ;
- parcelles AO 229 à 231 (acte du 02 août 2019).

Les négociations ont été poursuivies avec la propriétaire d'une fraction d'un immeuble compris dans ce périmètre et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 06 sept. 2021 et enregistrée le 08 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02143).

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 (m <sup>2</sup> )
	2 rue Paul Biremont	Sol	AO	284	UA	670
<b>TOTAL</b>						<b>670</b>

lot 1 : consistant en une pièce à usage de magasin avec la jouissance exclusive du passage donnant sur la rue Paul Biremont d'une largeur de 2 (deux) mètres et les 1500/1000 des parties communes générales et notamment du sol.

ainsi que ladite fraction d'immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve.

pour un montant global de **50.000,00 €**.

Il s'agit d'un local commercial situé au RDC d'un ensemble bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété comprenant 3 lots.

Le bien objet de la présente demande est à usage commercial et est occupé par un locataire. Il est exploité à usage de salon de coiffure. Bien que de petite taille, ce local bénéficie d'un bon emplacement et de bons facteurs de commercialité. Bien entretenu et bien agencé, il n'est cependant pas adapté aux personnes à mobilité réduite.



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 €.

**S'agissant d'acquisition des derniers lots de la copropriété, l'acte réitérant l'acquisition emportera également suppression de l'état descriptif de division (EDD) et du règlement de copropriété (RCP).**

Les immeubles étant bâtis et achevés depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui d'accepter l'offre de vente susmentionnée et d'acquérir du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BOUCAU, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## 5.10. Commune de BOUCAU - Secteur Sémard : AO 284-lot 1 – Indem FC

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BOUCAU avait sollicité notre intervention pour acquérir, par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Sémard ».

Parmi ces biens, figure l'immeuble en copropriété du 2 rue Paul Biremont, cadastré sous la section AO N° 284.

Il s'agit d'un local commercial à usage de salon de coiffure donnant sur la rue Biremont, d'une superficie estimée à environ 45 m<sup>2</sup> et constituant le lot n°1 de la copropriété.

L'EPFL Pays Basque ayant fait consentir une promesse de vente à la propriétaire, il doit, pour répondre à la commande passée par la Ville de BOUCAU, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société occupante, pour mettre un terme au bail du 01 juillet 1988, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 06 sept. 2021 et enregistré le 08 sept. 2021 (Réf. 2021 A 02142) à la somme globale et forfaitaire de 130.000,00€ représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce ; somme à laquelle s'ajoute le remboursement des frais de licenciements pour un montant de 18.500,00 €.

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 résiliation prendra effet le 31 déc. 2021 à 21h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 31 janv. 2022, exclusivement pour stockage du matériel non vendu ou débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation sera confirmée dans le protocole définitif à établir par le notaire chargé par les parties.

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 2 impasse de la Fabrique à BOUCAU, 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 BOUCAU sera remboursé selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18 juil. 2019 entre la commune de BOUCAU 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 le preneur à bail pour éviction et libération du local qu'il occupait au 2 rue Paul Biremont à BOUCAU (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 BOUCAU et à rembourser par elle selon les conditions fixées la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18 juil. 2019 entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque.**



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

\* \* \* \*



## 5.11. Commune de BOUCAU – BIREMONT 2 – AO 195 et 196 – Lot 2

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 09 juil. 2021, le Conseil d'Administration avait décidé :

- prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0061 adressée par Me LARRERE par laquelle était notifiée la cession du lot 2, d'une surface habitable de 190m<sup>2</sup>, partiellement occupé, à usage d'habitation, dans un immeuble bâti sur terrain propre au prix de 348.300,00 €+17.320,86 € TTC de F.Ag à la charge de l'acquéreur ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte de l'exercice du DPU délégué par arrêté du Directeur n°2021-37-P du 06/07/21, au prix révisé de 300.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'agence sous réserve de l'antériorité et la légalité du mandat ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par courrier LRAR reçu le 17 août 2021, le propriétaire nous a notifié son accord sur le prix proposé.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU 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 ;
- d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter le prix proposé dans l'arrêté de préemption du Directeur n°2021-37-P du 06/07/21 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**



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

\* \* \* \*



## 5.12. Commune de BOUCAU – BIREMONT 2 – AO 195 et 196 – Lots 1 et 3

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du 09 juil. 2021, le Conseil d'Administration avait décidé :

- prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0063 adressée par Me LARRERE par laquelle était notifiée la cession des lots 1 et 3, d'une surface habitable de 150m<sup>2</sup> et utile de 280m<sup>2</sup>, libres de toute occupation location et/ou mise à disposition, à usages d'habitation et commercial, dans un immeuble bâti sur terrain propre au prix de 551.700,00 €+27.435,89 € TTC de F.Ag à la charge de l'acquéreur ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte de l'exercice du DPU délégué par arrêté du Directeur n°2021-36-P du 07/07/21, au prix révisé de 315.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'agence sous réserve de l'antériorité et la légalité du mandat ;
- dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par courrier LRAR reçu le 17 août 2021, les propriétaires indivis nous ont notifié leur accord sur le prix proposé.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU 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 ;
- d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision des propriétaires d'accepter le prix proposé dans l'arrêté de préemption du Directeur n°2021-36-P du 07/07/21 ;**



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

\* \* \* \*



### 5.13. Commune de BOUCAU – BIREMONT 2 – AO 185 et 194

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du 09 juil. 2021, le Conseil d'Administration avait décidé de :

- prendre acte de la DIA n°64 140 21 B 0062 adressée par Me LARRERE par lequel était notifiée la vente d'un un immeuble bâti sur terrain propre, d'une surface utile et/ou habitable de 860m<sup>2</sup>, à usages d'habitation et commercial, partiellement occupé au prix de 950.000,00 € auquel s'ajoute la somme de 47.243,24 € TTC de frais d'agence à la charge de l'acquéreur ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte de l'exercice du DPU délégué par arrêté du Directeur n°2021-35-P du 07/07/21, au prix révisé de 850.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'agence sous réserve de l'antériorité et la légalité du mandat ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par courrier LRAR reçu le 17 août 2021, la société propriétaire nous a notifié son accord sur le prix proposé.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU 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 ;
- d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition du bien décrit ci-dessus et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner la totalité du prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision de la société propriétaire d'accepter le prix proposé dans l'arrêté de préemption n° du Directeur n°2021-35-P du 07/07/21 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;**



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

\* \* \* \*



#### 5.14. Commune de LICQ ATHEREY – H 106 et H 197

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

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 28 janv. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de LICQ-ATHEREY, pour acquérir deux parcelles constituant l'opération « Lotissement Atherey ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 09 sept. 2021 et enregistrée le 15 sept. 2021 (Réf. 2021 A 2184)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU/ CC/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> ) mesurée
Etkhibeguya	Pré	H	106	Zone Constr.	6.112
Etkhibeguya	Pré	H	197	Zone Constr.	4.650
TOTAL					10.762

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 **77.000,00 €**.

Il s'agit de 2 terrains à bâtir, non contigus, constitués comme suit :

- Parcelle H 106 : terrain à bâtir desservi par la voie communale n°5 dite de Espeldoy Bidea (VC 5), de forme rectangulaire dont la longueur est perpendiculaire à la voie publique, d'une topographie avec légère pente Ouest (point le plus haut) – Est (point le plus bas), raccordable aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement collectif qui passent sous la chaussée de la VC 5, mais non encore raccordé. La division de cette parcelle en lots à bâtir nécessitera préalablement, un permis d'aménager, la création d'une voie interne y compris les réseaux sous chaussée (avec poste de refoulement pour l'assainissement collectif), et la pose de compteurs individuels en façade de chacun des lots créés ;
- Parcelle H 197 : terrain à bâtir desservi également par la voie communale n°5 dite de Espeldoy Bidea (VC 5) dont il est séparé par une cunette béton pour écoulement des eaux pluviales, de forme rectangulaire dont la longueur est parallèle à la voie publique, d'une topographie plus marquée que la précédente avec pente Ouest (point le plus haut) – Est (point le plus bas), raccordable aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement collectif qui passent sous la chaussée de la VC 5, mais non encore raccordé. La division de cette parcelle en lots à bâtir nécessitera préalablement, une (ou des) déclaration(s) préalable(s) de division simple. Chacun des acquéreurs de lot pourra alors individuellement solliciter le raccordement aux réseaux de viabilisation.

Ces 2 parcelles sont aujourd'hui mises à disposition d'un agriculteur qui en assure l'entretien (commodat).

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 €.

Les terrains vendus étant à bâtir et la 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 sur la commune de LICQ-ATHEREY 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 à signer entre la Commune de LICQ-ATHEREY et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de LICQ-ATHEREY, 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 à signer entre la Commune de LICQ-ATHEREY et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## 6. Décision(s) de rétrocession

### 6.1. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Villa Maria Dolores

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 28 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition en préemption de la propriété située 2 Boulevard Commandant Passicot, sur la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, cadastrée section BC n° 339, d'une surface totale de 423 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 11 décembre 2018 par devant Maître Jean LABROUSSE (notaire associé à PARIS 8), au vu de l'évaluation n°2018 – 64483 V 0752 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 361.000,00 € (Trois Cent Soixante et Un Mille Euros), Majoré des frais d'agence immobilière pour un montant de 19.000,00 €, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

En date du 02 décembre 2019, la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage 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 SAINT-JEAN-DE-LUZ pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

Par courrier en date du 28 avril 2021, la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de cet immeuble, destiné à accueillir le service public de la Police Municipale.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

*Une maison d'habitation comprenant un logement de 4 pièces, d'environ 130 m<sup>2</sup> édifée sur un terrain de 423 m<sup>2</sup>.*

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
ST-JEAN-DE-LUZ	2 Bvd Commandant Passicot	Bâti + 5 ans	BC n° 339	423	361.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujéti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> 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 361.000,00 € 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 (5.639,53 €) et des frais d'agence immobilière (19.000,00 €).

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. 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.**

\* \* \* \*



## 6.2. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – Domaine Lissague

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 15 novembre 2019, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition en préemption de la propriété située 34 Avenue du Labourd, sur la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE, cadastrée section AB n° 37 et 150, d'une surface totale de 16.363 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 18 décembre 2019 par devant Maître Claire POPINEAU-LARCHER (notaire associé à BAYONNE, 64), au vu de l'évaluation n°2019 – 64496 V 251 réalisée par le service des Domaines, soit la somme de 1.506.000,00 € (Un Millions Cinq Cent Six Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

En date du 20 décembre 2019, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage 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 SAINT-PIERRE-D'IRUBE pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes avec un différé de 4 ans.

Par courrier en date du 26 mars 2021, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de cet immeuble, destiné à être aménagé pour être ouvert au public.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

*Une propriété bâtie à usage d'habitation connue sous le nom de propriété « Lissague » avec un terrain autour en nature de jardin, prairie et passage. La parcelle cadastrée section AB n° 150 supporte un château construit en 1850, comportant deux tours, avec un total de 10 pièces.*

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
ST-PIERRE-D'IRUBE	34 avenue du Labourd	Bâti + 5 ans	AB n° 37 et 150	16.363	1.506.000,00 €

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> 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 1.506.000,00 € 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 (16.076,65 €)

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. MAILLEY** commente le rapport.



**M. MOCORREA** rappelle que l'EPFL était intervenu par préemption sur ce bien et il présente le projet qui sera réalisé par la commune.

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. Question(s) Diverse(s)

### 7.1. Commune de MAULEON-LICHARRE – Financement étude de faisabilité « Immeuble les Events »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MAULEON s'intéresse à un bien bâti se situant au cœur du centre-Ville.

Ce bien Bâti, cadastré AL 54, mis en vente par son propriétaire pourrait permettre la réalisation d'un programme important de logements en accession sociale à la propriété ou en locatif social, soit dans le cadre de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque, soit dans le cadre d'un bail à réhabilitation qui pourrait être passé avec un opérateur social.

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

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

Conformément à l'article 1.1.2 du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, l'étude de faisabilité sera prise en charge par la commune de MAULEON et cofinancée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 50% du coût de l'étude, plafonné à 5 000 € HT.

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

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h45.**

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

**JEUDI 04 NOVEMBRE 2021**

