

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 JANVIER 2022

L'an deux mille vingt deux

Et le vingt-sept janvier à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MMES NADAUD, LUBERRIAGA, DURRUTY, BOUR, SAMANOS et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, INCHAUSPÉ, BARETS, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, PONS, DAMESTOY, IRIART, ALDANA-DOUAT, LABORDE, TELLIER.

Excusés votants : MM. LACASSAGNE, ALZURI, MASSÉ, DELGUE, BUSSIRON, ARLA, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE.

Présents non votants : MME ETCHAMENDY et MM. DIRATCHETTE, BURET, BERARD.

Excusés non votants : MM. DIRATCHETTE, IDIART, ETCHECAHARRETA, SAINT-JEAN, CHAPUIS, MAGIS.

Assistaient également :

Mme ETCHEBEHÉRE – Adjoint à la mairie de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET – Chargée de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DÉTRÉ – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Alternant Chargé d'étude de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. LACASSAGNE a donné procuration à Mme DURRUTY,
M. ALZURI a donné procuration à Mme BOUR,
M. ARLA a donné procuration à M. IRIART,
M. BUSSIRON a donné procuration à M. PONS,
M. MASSÉ a donné procuration à Mme SAMANOS.

M. PONS a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 10 décembre 2021

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 10 décembre 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 **87 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 **53.400.895,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	34 526 989,00 €	65%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	16 298 500,00 €	30%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 056 000,00 €	4%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
Total général	53 400 895,00 €	

M. OLIVE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *

3. Sollicitation(s) d'intervention

3.1. Commune de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE – Opération « Centre Bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE, située en Haute Soule, porte l'ambition de redynamiser son bourg afin de maintenir les jeunes ménages sur son territoire et lutter contre la vacance des biens bâtis situés au centre du village.

Par ailleurs l'ensemble du secteur géographique connaît depuis quelque temps une nouvelle attractivité qui se matérialise par le développement du nombre de résidences secondaires et que la commune souhaite limiter en proposant une offre de services et de logements maîtrisés.

A la faveur d'une opportunité constituée par la vente d'un ensemble bâti et non bâti situé en entrée de bourg, la commune souhaite se positionner pour favoriser la mise en œuvre d'un projet de logements, soit en accession sociale à la propriété, soit en logements locatifs sociaux.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
Entrée du Bourg	<i>C41 et C42 pour 730m2</i>	Négociations foncières	Carte communale

M. FIEUX commente le rapport.

Mme ETCHEBEHERE, adjoint à la mairie de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE, précise que ce projet est très important pour la commune et que l'objectif serait de proposer du locatif ou de l'achat pour des jeunes du village.

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 SAUGUIS-SAINT-ETIENNE,**
- **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 de 8 ans avec 4 années de différé de remboursement , avec frais de portage de 1%HT par an du capital restant dû, dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune.**

* * * *

3.2. Commune d'ALÇAY-ALÇABEHETY-SUNHARETTE – Opération « Alçabehety »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'Alçay Alçabehety Sunharette est confrontée à de nouvelles tensions foncières et immobilières qui pénalisent sa volonté de répondre aux besoins de logements exprimés par les différentes générations de son territoire.

Souhaitant opposer à cette dynamique une action plus volontariste, la commune entend se saisir d'une opportunité constituée par la vente d'un bien bâti et non bâti sur le secteur d'Alçabehety.

En effet la mise en vente de ce bien situé sur un ensemble parcellaire de 830 m² peut permettre à la commune de mettre en œuvre une opération de logements en accession sociale à la propriété à travers Bizitégia, l'Organisme de Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque.

OPERATION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	SURFACE
ALCABEHAETY	<i>D 422 et D 423</i>	Négociations foncières	830 m ²

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien, la commune souhaite donc 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.

Il est ici précisé qu'en cas de mise en œuvre effective d'un BRS, la convention de portage deviendrait de fait caduque.

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'Alçay Alçabehety Sunharette,**
- **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 « Alçabehety » actant les modalités partenariales avec la commune d'Alçay Alçabehety Sunharette et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



4. Etat des procédures

4.1. Intervention par expropriation

4.1.1. CAPB – Commune d'ANGLET Cité Productive Cœur d'Agglomération – demande de DUP

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'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 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 délibération n°11 du 21 sept. 2021, vous preniez acte de l'arrêté préfectoral n021-10 du 16 sept. 2021 par lequel, à notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques décidait de 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 y était désignée siège des enquêtes qui se sont déroulées du 14/10/2021 au 04/11/2021 inclus.

A l'issue des enquêtes et au vu :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courrier LRAR du 25 nov. 2021 ;

Mr le Commissaire Enquêteur a rédigé un rapport et émis des conclusions motivées et un avis.

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet, le Commissaire Enquêteur, Monsieur Fernand LAGRILLE, donne un avis favorable à la demande de 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.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve mais d'une seule recommandation : « *l'EPFL Pays Basque en charge des enquêtes conjointes possède une longue expérience en matière d'achats de terrains et d'immeubles sur le Pays Basque (même par expropriation). Il conviendra donc, simultanément avec le concours de la Communauté d'agglomération Pays Basque, d'instaurer sans délai un suivi (concertation-propositions-compensations) avec les acteurs et intervenants principaux de l'opération Cité Productive Cœur d'agglomération sur le quartier Jorlis à BAYONNE et ANGLET* ».

Les conclusions et avis nous ont été communiqués par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 14 déc. 2021, reçu par nos services le 20 déc. 2021.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles 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. Pour cela, les services ont rédigé une note récapitulant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de cette opération.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur :

- la confirmation de l'intérêt général et de l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;
- la confirmation de la demande faite au Préfet de déclarer d'utilité publique l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles 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 ;
- l'autorisation de M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte des conclusions et de l'avis assorti d'une recommandation, tels qu'établis par Mr le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;**
- **de confirmer l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à solliciter de Mr le Préfet, la déclaration d'utilité publique de l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles 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 ;**
- **d'autoriser, plus généralement, M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.**

* * * *



4.1.2. CAPB – Commune d'ANGLET Cité Productive Cœur d'Agglomération – demande de
cessibilité

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'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 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 délibération n°11 du 21 sept. 2021, vous preniez acte de l'arrêté préfectoral n021-10 du 16 sept. 2021 par lequel, à notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques décidait de 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 y était désignée siège des enquêtes qui se sont déroulées du 14/10/2021 au 04/11/2021 inclus.

L'enquête parcellaire, pour laquelle il avait été précisé dans le dossier que :

- la Communauté d'Agglomération fixait comme objectif prioritaire, dans un premier temps et sans avoir besoin d'attendre le rendu des études pré programmatiques, la maîtrise foncière totale du secteur compris entre le Canal du Maharin, la voie ferrée dite du soufre et l'Avenue Marcel Dassault ;
- celui-ci constituerait une assiette foncière consistante en vue d'une première phase de projet ;
- il n'y a pas encore eu d'étude de projet permettant de définir plus finement les parcelles à maîtriser nécessairement, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque a de ce fait priorisé le secteur où avec peu d'acquisitions, un grand potentiel de projet est obtenu

portait dans un premier temps sur les immeubles sis à ANGLET et cadastrés section AX n°198 et 420.

Mr Fernand LAGRILLE, désigné Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de PAU, a tenu 2 permanences en mairie d'ANGLET et une permanence en mairie de BAYONNE. A l'issue des enquêtes et au vu :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courriel du 25 nov. 2021 ;

Mr le Commissaire Enquêteur a rédigé un rapport et émis des conclusions motivées et un avis.

Mme le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la demande d'emprise projetée sur le quartier Jorlis telle qu'elle a été soumise à l'enquête parcellaire conjointe.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve mais d'une seule recommandation : « l'EPFL Pays Basque en charge des enquêtes conjointes possède une longue expérience en matière d'achats de terrains et d'immeubles sur le Pays Basque (même par expropriation). Il conviendra donc, simultanément avec le concours de la Communauté d'agglomération Pays Basque, d'instaurer sans délai un suivi (concertation-



propositions-compensations) avec les acteurs et intervenants principaux de l'opération Cité Productive Cœur d'agglomération sur le quartier Jorlis à BAYONNE et ANGLET ».

Les conclusions et avis nous ont été communiqués par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 14 déc. 2021, reçu par nos services le 20 déc. 2021.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer cessibles, au profit de l'EPFL Pays-Basque, les immeubles identifiés sur la plan et l'état parcellaires contenus dans le dossier d'enquête parcellaire et non encore acquis, à savoir les immeubles sis à ANGLET et cadastrés section AX n°198 et 420.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose :

- de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve mais avec 1 recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 02 déc. 2021 ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - o à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire, c'est-à-dire les immeubles sis à ANGLET et cadastrés section AX n°198 et 420 ;
 - o à engager dans les meilleurs délais, les négociations amiables avec les propriétaires et ayants-droits de ces 2 parcelles ;
 - o à demander à Mr le Préfet, dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus, de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;
 - o à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve mais avec une recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 02 déc. 2021 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
 - o **à demander à Mr Le Préfet de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles et portions d'immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire, c'est-à-dire les immeubles sis à ANGLET et cadastrés section AX n°198 et 420 ;**
 - o **à engager dans les meilleurs délais, les négociations amiables avec les propriétaires et ayants-droits de ces 2 parcelles ;**
 - o **à demander à Mr le Préfet, dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus, de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;**
 - o **à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.**

* * * *



4.2. Intervention par préemption

4.2.1. *Commune d'ANGLET CŒUR DE VILLE – Secteur Beaulieu/St Jean : CN 195*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 23 sept. 2021 reçue en mairie d'ANGLET le 27 sept. 2021, Maîtres Gabriel VOVIS et Sophie ORTET LAPORTE (Notaires à GRISOLLES - 82) informaient la collectivité de l'intention de leur cliente, de vendre son bien bâti sur terrain propre, élevé d'un étage sur RDC, à usage commercial, occupé par bail commercial, d'une surface utile déclarée de 376,20 m², sis 65 av. de Bayonne à ANGLET et cadastré CN n°195 (cont. cad. : 504 m²).

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

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

Par décision en date du 18 oct. 2021 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délégait son droit de préemption urbain renforcée pour la DIA susmentionnée.

Aux termes de la délibération n° 11 du 10 déc. 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064024 21 B0590 adressée par l'étude de Me VOVIS et Me ORTET ;
- prenait 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, 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°2021-51-P du 17 déc. 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 1.100.000,00 € frais d'agence compris.

Ledit arrêté a également été signifié par huissier au propriétaire, au notaire ayant rédigé la DIA et à l'acquéreur évincé le 20 déc. 2021.

Aux termes d'un courrier électronique en date du 05 janv. 2022, le propriétaire a informé l'EPFL qu'il refusait le prix proposé, mettant ainsi un terme à la procédure de préemption. Cependant, il nous a demandé un rendez-vous pour poursuivre les discussions par voie amiable.

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°2021-51-P du 17 déc. 2021 ;
- prendre acte du refus du prix proposé par l'EPFL mettant un terme à la procédure de préemption ;



- prendre acte de la demande du propriétaire de poursuivre les discussions par voie amiable.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-51-P du 17 déc. 2021 ;**
- **de prendre acte du refus du prix proposé par l'EPFL mettant un terme à la procédure de préemption ;**
- **de prendre acte de la demande du propriétaire de poursuivre les discussions par voie amiable.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 12 du 10 déc. 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064024 21 B0637 adressée par la SCP CASAGRANDE & LABROUSSE ;
- prenait 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, 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.

Une demande de visite de ce bien a été signifiée par huissier le 03 déc. 2021 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été signifiée par huissier le 03 déc. 2021 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.

Par LRAR reçue le 13 déc. 2021, Me LABROUSSE (Notaire) nous communiquait l'ensemble des pièces demandées.

Par LRAR reçue le 13 déc. 2021, Mme [REDACTED] agissant pour LA FRANCAISE REM nous informait que la visite était acceptée.

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

La visite du bien a été réalisée le 20 déc. 2021 en présence de Mme VIDAL (ARTHUR LOYD) agissant pour le compte du propriétaire, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et de l'évaluatrice des Domaines.

L'avis des Domaines n°2021 – 64024 – 90465 a été reçu le 10 janv. 2022.

Après instruction de la DIA, visite des locaux et au vu de l'avis des domaines, la commune d'ANGLET a considéré qu'il n'était pas utile de poursuivre l'acquisition par voie de préemption et autorise le propriétaire à poursuivre sa vente.

Le notaire ayant établi la DIA a été informé par LRAR du 18 janv. 2022.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la décision de la commune d'ANGLET ;
- prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption.

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 commune d'ANGLET ;**
- **de prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption.**

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-01-P du 12 janv. 2021 au prix de 840.000,00 € auquel s'ajoutent la commission d'agence sous réserve de sa régularité et de son antériorité, ainsi que les frais d'acte ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, il s'agit d'un ensemble de biens :

- constituant les lots n°1 et 2 (et les 685/1000 des parties communes) dans un immeuble en copropriété bâti sur terrain propre,
- d'une surface utile déclarée de 450,44 m²,
- à usage de locaux d'activité commerciale,
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition,
- situé à ANGLET, 3 avenue de Biarritz et 4 avenue d'Espagne et figurant au cadastre sous le numéro 191 de la section CO pour une contenance cadastrale totale de 550 m² ;

au prix de 1.160.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 60.000,00 € à la charge de l'acquéreur, ainsi que les frais d'acte

Par délibération n°07 du 06 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte du désaccord, reçu par LRAR de la société [REDACTED] (propriétaire), sur le prix révisé ;
- prendre acte de la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation, du 22 avr. 2021, aux fins de fixation judiciaire du prix à 805.905,00 € ;
- prendre acte de la décision de consignation de Mr le Directeur selon arrêté n°2021-26-C du 28 avr. 2021 ;
- autoriser le Directeur, à représenter l'EPFL Pays Basque dans la procédure et en cas d'empêchement, de se faire représenter par toute personne qu'il mandatera ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Nous vous informons qu'après échange des mémoires, transport sur les lieux et audience le 05 nov. 2021, Mme le Juge de l'Expropriation fixait le prix, par jugement n°2021/50 du 10 déc. 2021, à 1.022.048,36 €. Le jugement a été signifié aux parties par acte extrajudiciaire le 20 déc. 2021.

A la vue de ce jugement, la commune d'ANGLET a demandé à l'EPFL Pays Basque de faire appel de ce jugement.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du Jugement n°2021/50 du 10 déc. 2021 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation ;
- prendre acte de la demande de la commune d'ANGLET de faire appel de ce jugement ;
- autoriser Monsieur le Directeur, à engager la procédure d'appel et solliciter, à cette fin, le concours d'un avocat ;

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du Jugement n°2021/50 du 10 déc. 2021 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation et fixant la valeur des biens préemptés à 1.022.048,36 € ;**
- **de prendre acte de la demande de la commune d'ANGLET de faire appel de ce jugement ;**
- **d'autoriser Monsieur le Directeur, à engager la procédure d'appel et solliciter, à cette fin, le concours d'un avocat ;**
- **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.**

* * * *



4.2.4. Commune d'AYHERRE - Estekateko Bidea

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 13 du 10 déc. 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064122 21 B0006 adressée par Me Anne DARMENDRAIL ;
- prenait 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, 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.

Pour rappel, le prix mentionné dans la DIA est de 260.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 18.000,00 € TTC à la charge du vendeur.

Après instruction et par arrêté n°2021-53-P du 22 déc. 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 d'exercer son droit de préemption délégué :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 205.000,00 € montant des frais d'agence compris sous réserve, notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat ;

Ledit arrêté a également été signifié par huissier au mandataire de la propriétaire (notaire), à la propriétaire et à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-53-P du 22 déc. 2021 ;
- dans le cas où la venderesse 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.



M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2021-53-P du 22 déc. 2021 ;**
- **dans le cas où la venderesse 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 la propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant.

Par délibération de notre Conseil d'Administration du 04 nov. 2021, vous aviez décidé :

- de prendre acte de la décision de préemption avec offre d'acquérir exercée par le Directeur par arrêté n°2021-47-P du 03 nov. 2021, en application de l'art. R. 213-9-b) du Code de l'Urbanisme ;
- dans le cas où les propriétaires et ayants-droits acceptaient notre offre d'acquisition en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix (ou à la consigner en cas d'obstacle au paiement) ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

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

Ledit arrêté avait été :

- signifié par huissier le 05 nov. 2021 :
 - o au notaire ayant rédigé la DIA ;
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA ;
- notifié par LRAR du 05 nov. 2021 :
 - o aux propriétaires.

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

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

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

Par LRAR reçue le 06 janvier, l'une des indivisaires nous donnait son accord mais assorti de conditions particulières. Cet accord nous parvenait déjà hors délai. Qui plus est, cet accord sur le prix ne parvenant pas de la totalité des indivisaires et ayants-droits dans le délai imparti, il y a lieu de constater la renonciation à la vente.

Par conséquent, je vous propose de :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64189 21 B0001 datée du 27 oct. 2021 reçue en mairie de CIBOURE le 03 nov. 2021 Maître Alexis INCHAUSPE (Notaire à URRUGNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien constituant le lot n°18 (et les 68/1.740èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier sis 32 rue François Turnaco à CIBOURE et cadastré AL n°213 (cont. cad. : 1.148 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- soumis au régime de la copropriété ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface utile habitable déclarée de 83,39 m² ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 279.500,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 19.500,00 € TTC à la charge du vendeur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 22 déc. 2021 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 22 déc. 2021 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 10 janv. 2021 réceptionné le même jour, Me INCHAUSPE, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 10 janv. 2021 réceptionné le même jour, Me INCHAUSPE, notaire, nous faisait part de l'accord des propriétaires pour une visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 04 janv. 2022, pour avis, au service des Domaines.

La visite a eu lieu le 30 nov. 2021 du gérant de l'agence immobilière mandatée par les propriétaires, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Après instruction et par arrêté n°2022-03-P du 26 janv. 2022 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 d'exercer son droit de préemption ZAD :

- 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 250.000,00 €, frais d'agence compris à la charge des vendeurs, sous réserve, notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat ;

Ledit arrêté est en cours de signification au notaire ayant rédigé la DIA, au propriétaire et à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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



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

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

Par conséquent et dans l'attente de la suite qu'entend donner la propriétaire à ce dossier, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64189 21 B0001 adressée par Me Alexis INCHAUSPE ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-03-P du 26 janv. 2022 ;
- 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.

M. FAUT commente le rapport.

M. ALDANA-DOUAT apporte quelques précisions sur le projet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64189 21 B0001 adressée par Me Alexis INCHAUSPE ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-03-P du 26 janv. 2022 ;**
- **dans le cas où les vendeurs acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



4.2.7. Commune de BIARRITZ - ZAD Iraty : AO 83

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64122 21 B0438 datée du 08 nov. 2021 reçue en mairie de BIARRITZ le 15 nov. 2021 Maître Nicolas JOLY (Notaire à BIARRITZ-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 20 rue du Chapelet à BIARRITZ et cadastrée AO n°83 (cont. cad. : 800 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage commercial ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.575.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 72.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 22 déc. 2021 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 22 déc. 2021 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 03 janv. 2021 réceptionné le 04 janv. 2021, le notaire des propriétaires nous communiquait copie des pièces demandées.

Les propriétaires n'ont pas souhaité répondre à notre demande de visite, cette absence de réponse valant refus tacite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 10 janv. 2022, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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



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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n° 64122 21 B0438 adressée par Me Nicolas JOLY ;
- 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° 64122 21 B0438 adressée par Me Nicolas JOLY ;**
- **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. CAPB GEA – Commune de MOUGUERRE - ZAD Portou : AB 120, 152, 154, 157, 161, 189p, 192p, 196, 221, 223p et 224

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64407 21 B0060 datée du 08 nov. 2021 reçue en mairie de MOUGUERRE le 15 nov. 2021, l'étude de Maître Franck CARNEJAC (Notaire à TARBES - 65) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre ses biens sis lieu-dit « Portou » à MOUGUERRE et cadastrés AB n°120, 152, 154, 157, 161, 189p, 192p, 196, 221, 223p et 224 (cont. cad. : 6.488 m²).

Plus précisément, il s'agit de biens :

- non bâtis ;
- à usage de terrains à bâtir ;
- vendus libres d'occupation, location ou mise à disposition,
- pour partie classés en zone UY (vocation économique) et pour l'autre partie classés en zone UDi (vocation habitat) du PLU en vigueur depuis 2007.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.700.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 96.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 22 déc. 2021 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 22 déc. 2021 aux propriétaires et à leur notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 04 janv. 2022 réceptionné le même jour, l'étude de Me CARNEJAC, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 28 déc. 2021 réceptionné le 04 janv. 2022, Me Florent LARRERE, notaire, nous informait du refus de visite de la propriétaire.

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

Il est rappelé que :

- ces terrains sont compris dans le périmètre de la ZAD dite de Portou, à vocation économique, créée par l'arrêté préfectoral n°2015-093-0012 du 03 avr. 2015 et renouvelée par délibération du Conseil Communautaire de la CAPB du 25 mars 2021, délibération qui confirme la délégation du droit de préemption à l'EPFL Pays Basque
- l'arrêté préfectoral n°64-2020-12-11-011 du 11/12/2020, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé la carence de la commune de MOUGUERRE en application de l'art. L. 302-9-1 du CCH. Cet arrêté a pour effet de transférer à l'ETAT les droits de préemption urbain et ZAD applicables sur les zones à vocation habitat définie par le PLU en vigueur (dont la zone UDi)

Après instruction et par arrêté n°2022-04-P du 26 janv. 2022 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 d'exercer son droit de préemption ZAD :

- partiellement sur les parcelles compris dans la zone UY du PKLU en vigueur ;



- 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 400.000,00 € (Quatre Cents Mille Euros) pour les parcelles concernées par le Droit de Préemption ZAD de l'EPFL Pays Basque cadastrées section AB n°120, 152, 154, 157 et 223p d'une superficie globale de 4.395m² estimés situées en zone UY du PLU en vigueur, au vu de l'avis des Services du Domaine n°2021 – 64497 - 91577 du 19 janv. 2022, montant proportionné de la commission d'agence en sus sous réserve de l'antériorité et de la régularité du mandat, ainsi que les frais d'acte.

Il est proposé 320.000,00 € (Trois Cent Vingt Mille Euros) pour les parcelles cadastrées section AB n°189p, 192, 196, 221 et 224 situées en zone UDi au cas où la propriétaire en demande l'achat.

Ledit arrêté est en cours de signification au notaire ayant rédigé la DIA, au propriétaire et à l'acquéreur mentionné dans la DIA.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64407 21 B0060 adressée par l'étude de Me Franck CARNEJAC ;
- prendre acte de cette intervention par préemption partielle exercée par le Directeur par arrêté n°2022-04-P du 26 janv. 2022 :
 - o en révision de prix pour la partie soumise à la préemption ;
 - o offre d'achat dur le surplus si le propriétaire en faisait la demande ;
- dans le cas où la venderesse acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

M. HIRIGOYEN précise qu'une zone d'aménagement différé (ZAD) avait été mise en place sur ce périmètre. La Communauté d'Agglomération Pays Basque a mandaté l'EPFL pour préempter les terrains afin de réaliser une opération d'ensemble à vocation économique et tertiaire.

M. LABORDE demande si les terrains sont en zones inondables.

M. FAUT lui répond qu'une partie est en zone UDi à vocation d'habitation et qu'elle est effectivement potentiellement inondable. Le PLU qui date de 2007 avait émis des précisions spécifiques de construction dans cette zone pour la partie habitation, comme la limitation des surfaces habitables en rez-de-



chaussée. Le projet de la Communauté d'Agglomération est de transformer ce site à vocation économique et tertiaire, et l'objectif est de ne plus avoir d'habitation sur ce secteur.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64407 21 B0060 adressée par l'étude de Me Franck CARNEJAC et relative à la cession de biens inclus dans le périmètre de la ZAD dite de Portou à MOUGUERRE, à l'intérieur de laquelle a été instaurée un droit de préemption délégué à l'EPFL Pays-Basque ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption partielle exercée par le Directeur par arrêté n°2022-04-P du 26 janv. 2022 :**
 - **en révision de prix pour la partie soumise à la préemption ;**
 - **offre d'achat dur le surplus si le propriétaire en faisait la demande ;**
- **dans le cas où la venderesse 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 la propriétaire, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

* * * *



4.2.9. Commune d'ITXASSOU – CENTRE-BOURG - AB 130 et 198

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°11 du 04 nov. 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064279 21 B 0033 adressée par Me Stéphane HADDAD ;
- plus largement, donnait tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, au cas où le droit de préemption lui sera délégué par arrêté de M. le Maire :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 17 nov. 2021 à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 17 nov. 2021 à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR reçue le 19 nov. 2021, Me HADDAD, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 22 nov. 2021 réceptionné le même jour, la propriétaire, nous faisait part de son accord pour une visite.

La visite a eu lieu le 30 nov. 2021 en présence de la propriétaire, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, un point important a retenu notre attention.

Il ressort de la DIA que l'assiette de la copropriété est composée de deux parcelles :

- La parcelle d'origine AB 130 laquelle comprend deux bâtiments (Mutxaxonia et Hemen Obeki)
- La parcelle AB 198 laquelle correspond à du terrain non bâti situé à l'arrière des bâtiments.

Or, cette parcelle AB 198 est issue de la parcelle AB 131, laquelle appartient à une indivision composée de la venderesse et ses deux sœurs.

A notre connaissance le rattachement de cette parcelle AB 198 à l'assiette de la copropriété n'a jamais fait l'objet d'un acte opérant transfert de propriété.

La commune a confirmé qu'il n'y avait pas eu non plus de DIA en relation avec ledit transfert.

Nous avons donc été contraints de rejeter cette DIA et avons demandé au notaire concerné de procéder à la rectification sus-énoncée et en redéposer une nouvelle.

Par courrier électronique recommandé (AR 24) du 14 déc. 2021 réceptionné le même jour, nous en informions Me HADDAD, notaire ayant rédigé la DIA.

Une nouvelle DIA a été déposée en mairie d'ITXASSOU le 14 déc. 2021. Elle est en cours d'instruction.

Dans l'éventualité où la commune nous délègue à nouveau le droit de préemption et après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;



- au vu de l'avis des Domaines ;
- en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune d'ITXASSOU ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte du rejet de la DIA n°064279 21 B 0033 adressée par Me HADDAD ;
- de prendre acte du dépôt d'une nouvelle DIA adressée par Me HADDAD et autoriser M. le Directeur, en cas de nouvelle délégation du droit de préemption par la commune, à exercer le droit de préemption ainsi délégué,
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Mme ETCHAMENDY précise que c'est un dossier complexe.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du rejet de la DIA n°064279 21 B 0033 adressée par Me HADDAD ;**
- **de prendre acte du dépôt d'une nouvelle DIA adressée par Me HADDAD et autoriser l'EPFL, en cas de nouvelle délégation du droit de préemption ZAD par la Commune, à exercer le droit de préemption ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**



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

* * * *



4.3. Procédure(s) contentieuse(s)

4.3.1. Commune de BIARRITZ - ZAD Milady : BR 133p et BW 32p - Requête en annulation

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 m², 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 m².

Pour rappel, 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.

Par délibération n°13 du Conseil d'Administration en date du 21 sept. 2021, l'EPFL Pays Basque décidait 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.

Par requête n°2103207 du 06 déc. 2021, les propriétaires indivisaires des biens cadastrés BR 133p et BW 32p à BIARRITZ et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER la décision en date du 31 mai 2021 par laquelle l'EPFL Pays Basque a fait usage du droit de préemption ;
- d'ANNULER la décision de rejet de son recours gracieux ;
- de METTRE à la charge de l'EPFL Pays Basque une somme de de 1.200 € au titre des frais irrépétibles.

Cette requête nous a été communiquée par du Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le 16 déc. 2021).

Cette procédure est en cours et vous précisons que nous serons représentés par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS).

Nous vous rappelons que la procédure en fixation judiciaire de prix par devant la juridiction de l'expropriation des Pyrénées-Atlantiques est également toujours en cours.



Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2103207 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;
- 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. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête n°2103207 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *



5. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

5.1. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD Encan : AL 213 (lot 8)

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 19 janv 2022 et enregistrée le 24 janv. 2022 (Réf. 2022 A 00226).

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)
	36 rue François Turnaco	Sol	AL	213	RNU	1.148
TOTAL						1.148

Lot n°8 : au quatrième étage, un appartement comprenant entrée, dégagement avec placard, salle de séjour avec loggia, chambre communicant avec la salle de séjour avec loggia, deux chambres communicantes avec loggia, penderie, une quatrième chambre, salle de bains, W.C., cuisine avec séchoir, et les 68/1.740 des parties communes générales.

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 exception ni réserve.

pour un montant de **235.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de type 4 situé au 4ème étage de l'immeuble, accessible par un escalier commun et comprenant : une cuisine, un cellier, un séjour et une salle à manger (SAM), trois chambres dont deux ont la particularité d'avoir une forme rectangulaire allongée (NB : l'une de ces deux chambres à un accès direct au balcon), une salle de douche (SDD), un WC séparé, deux balcons (un le long de la salle à manger et de deux chambres, un autre plus petit dans la continuité du premier mais dont il est séparé, accessible depuis le salon).

L'appartement dispose :

- de doubles vitrages aux menuiseries extérieures ;
- du chauffage gaz (chaudière neuve) ;
- revêtement sol : carrelage dans les pièces humides (cuisine, WC et SDD), parquet bois dans le salon, parquet flottant dans les chambres ;
- revêtements muraux : tapisserie dans la SAM/séjour, faïence partielle dans les pièces d'eau et peinture dans les chambres

La surface habitable déclarée est de 81m² selon données cadastrales.

Selon acte acquisitif, la surface CARREZ a été mesurée à 85,31m².

Des travaux récents ont été effectués : changement de la chaudière (2020) et réfection de la SDD (2018).



Pas de garage, ni de parking privatif.

Le bien fera l'objet d'un différé de jouissance d'une durée maximale de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique, exclusivement à l'usage du propriétaire.

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°2021-64189-82508 dûment établie par le service des Domaines en date du 02 déc. 2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour l'opération « ENCAN 2 » sur la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



5.2. CAPB – Commune de CIBOURE - ZAD Encan : AL 89, 317 et 318

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 les propriétaires d'un ensemble de parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 18 janv. 2022 et enregistrée le 24 janv. 2022 (Réf. 2022 A 00227).

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 ²)
	25 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	89	RNU	89
	21 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	317	RNU	282
	23 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	318	RNU	139
TOTAL						510

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

pour un montant de **700.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble de locaux bâtis sur terrain propre (en 1957 selon données cadastrales) comprenant:

- parcelles AL 317 et 318 : bâtiment élevé d'un seul niveau en RDC, à usage d'atelier et locaux professionnels, construit sur dalle béton et couvert par charpente bois et couverture fibrociment (façade avant non fermée). Ces locaux sont accessibles directement depuis la rue Bourousse de laquelle on accède par un large portail ;
- parcelle AL 89 : il s'agit d'un bâtiment édifié sur terrain propre, à usage mixte professionnel et habitation :
 - au RDC : local professionnel formant un ensemble unique avec ceux construits sur les parcelles AL 317 et 318. Ce local est à usage de stockage de bois, et bureau. Il peut être clos pour l'isoler du reste des locaux professionnels et restituer un bien bâti isolé ;
 - au R+1 : habitation d'une surface habitable déclarée d'env. 92m², accessible depuis la rue Bourousse par un escalier, et comprenant :
 - un salon avec petit réduit ;
 - une salle à manger reliée à une cuisine et une souillarde, l'ensemble donnant sur une terrasse carrelée ;
 - un WC séparé ;
 - une SDD avec lavabo et bidet ;
 - 3 chambres
 - des combles non aménagés et non aménageables, accessibles par un petit escalier depuis la terrasse.

L'appartement est en état d'usage et bien entretenu. Il est libre d'occupation.
Les ateliers sont toujours occupés par les « Chantier Naval Marin et Frères » (Fabrication, réparation, entretien de constructions navales et fluviales).

Les biens sont promis à la vente 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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64189 – 73194 dûment établie par le service des Domaines en date du 19 nov. 2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour l'opération « ENCAN 2 » sur la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



5.3. Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AO 117 - lots 2, 6, 7, 9, 11

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°22 de notre Conseil d'Administration du 11 mars 2021, vous aviez décidé :

- d'acquérir, pour le compte de la commune de BIARRITZ, les lots 2, 6, 7, 9, 11 et 13 d'un immeuble en copropriété sis au 53 allée du Moura à BIARRITZ, cadastré section AO n°117 pour un prix de 260.000,00 € ;
- d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune de BIARRITZ et l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

Lors de la rédaction de l'acte authentique, le notaire instrumentaire a relevé une erreur dans l'origine de propriété du lot 13, empêchant la réitération de la vente.

Il a alors été convenu, en accord avec la mairie de BIARRITZ pour laquelle nous intervenons, de rouvrir les négociations et procéder à 2 acquisitions :

- lots 2, 6, 7, 9 et 11 d'une part ;
- lot 13 d'autre part.

La présente délibération a donc pour effet d'annuler la délibération n°22 de notre Conseil d'Administration du 11 mars 2021.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire de locaux à usage commercial et/ou professionnel constitués des lots 2, 6, 7, 9 et 11, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 janv. 2022 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 26 janv. 2022 (réf. 2022 A 00248).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m ²)	PRIX (en principal)
53 all. du Moura	Sol	AO	117	861	259.999,00 €

Les fractions suivantes :

- Lot n°2 : un local commercial au RDC du bâtiment A d'une superficie totale arrondie de 125m², un WC et RDC du bâtiment B d'une superficie arrondie de 2m², une partie commune aux lots n°3, 4, 6 et 7 d'une superficie totale arrondie de 2m², avec les deux cent quarante-et-un/mille trois cent huitièmes (241/1308^{ème}) des parties communes générales, les cinq cent quatre-vingt-quatre/mille trois cent quatorzièmes (584/1314^{ème}) des charges du bâtiment A et les vingt-et-un/mille troisièmes (21/1003^{ème}) des charges du bâtiment B ;
- Lot n°6 : un bureau au 1^{er} étage du bâtiment B d'une superficie totale arrondie de 17m², une partie commune avec les lots n°2, 3, 4 et 7 d'une superficie totale arrondie de 110m², une partie commune avec le lot 7 d'une superficie totale arrondie de 9m², avec les trente-huit/mille trois cent huitièmes (38/1308^{ème}) des parties communes générales et les cent soixante-dix-sept/mille troisièmes (177/1003^{ème}) des charges du bâtiment B ;
- Lot n°7 : dans le bâtiment B, au 1^{er} étage, un local à usage de bureaux, avec les trente-quatre/mille trois cent huitièmes (34/1308^{ème}) des parties communes générales et les cent cinquante-six/mille troisièmes (156/1003^{ème}) des charges du bâtiment B ;



- Lot n°9 : un terrain à usage de débarras, avec le un/mille trois cent huitièmes (1/1308^{ème}) des parties communes générales ;
- Lot n°11 : dans le bâtiment B, au 1^{er} étage, un local à usage de bureaux, avec les trente-quatre/mille trois cent huitièmes (34/1308^{ème}) des parties communes générales et les cent cinquante-six/mille troisièmes (156/1003^{ème}) des charges du bâtiment B ;

Ainsi que lesdites fraction d'immeuble 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 de **259.999,00 €**.

Il s'agit :

- d'un local à usage de hangar/stockage en RDC du bâtiment A, formant le lot 2, d'une surface mesurée au sol de 125,25m²
- de 2 bureaux situés au R+1 du bâtiment B, savoir :
 - o un bureau formant les lots 7 et 11, surface mesurée de 30,02m²
 - o un bureau formant le lot 6, surface mesurée de 17,12m ;

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

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

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.4. Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AO 117 - lot 13

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour suite à la délibération précédente de ce jour, les négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire du lot 13 de l'immeuble en copropriété sis au 53 allée du Moura à BIARRITZ, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 janv. 2022 et régulièrement enregistrée au SPFE de BAYONNE.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	n° cadastral	Surface vendue (m ²)	PRIX (en principal)
53 all. du Moura	Sol	AO	117	861	1,00 €

La fraction suivante :

- Lot n°13 : dans le bâtiment A, au 1^{er} étage, un local commercial accessible par le lot 2, avec les quatre-vingt-un /mille trois cent huitièmes (81/1308^{ème}) des parties communes générales et les cent quatre-vingt-sept/mille trois cent huitièmes (187/1308^{ème}) des charges du bâtiment A ;

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 exception ni réserve.

Il s'agit d'un ensemble de pièces construit en mezzanine dans le lot 2 par lequel on accède, composé de cuisine, SDB, WC séparé, dégagement et 1 pièce, formant le lot 13, surface mesurée de 39,16m².

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 €.

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.5. CAPB – Commune d'HASPARREN – MINOTZ – D963p, 964 et 965

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de sa séance du 09 avril 2019, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délibéré en vue de définir des actions foncières à très court terme, et conventionner avec l'EPFL afin que celui-ci soit en capacité de négocier et acquérir les fonciers dont celui objet de la présente délibération.

Dès le mois d'octobre 2019, les services de l'agglomération (économie et aménagement) ont invité l'EPFL à participer à des réunions techniques dont l'objectif était le développement futur de ce quartier d'HASPARREN, comprenant des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le projet à l'origine très ambitieux a été mis en sommeil, et les réunions techniques n'ont eu que pour seul objectif de maîtriser les parcelles objet de la présente délibération, classées, dans le PLU des Pays d'Hasparren en zone 1AUy, soient des parcelles à urbaniser à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

Plusieurs comités de pilotages ont été tenus depuis, auxquels l'EPFL a participé.

À la suite de l'approbation du PLUi en février 2020, le Préfet a déféré le document devant le Tribunal Administratif. Un des points évoqués dans le déféré est le manque de justification sur le besoin de cette zone : contrariété avec le PADD (potentiel agronomique) et avec les objectifs du SCOT (référentiel des ZA). Nonobstant le déféré préfectoral du 21 décembre 2020 les élus présents au Comité de Pilotage ont confirmé l'intention des élus de la CAPB de poursuivre l'acquisition de ce foncier.

Lors de son Comité de Pilotage du 09 juillet 2021 les élus ont décidé notamment que l'entièreté du site devait être achetée pour rester cohérent et qu'une partie pourrait être détachée pour les besoins du fils du propriétaire. Le COPIL a également statué sur le nouveau prix d'achat à proposer, soit un prix à +10% de l'estimation des Domaines, duquel serait retranché la partie dédiée au fils du propriétaire.

Lors de son Comité de Pilotage du 20 octobre 2021, les élus ont décidé qu'il serait fait droit à la demande des propriétaires à condition qu'il soit extrait seulement 3 000 m² afin de pénaliser le moins possible l'aménagement de la future ZA. En contrepartie, il convient de s'assurer que les propriétaires déposeront dans la foulée un permis de construire pour les besoins professionnels de leur fils, le risque résidant dans une potentielle opposition de l'Etat dans un contexte de déféré préfectoral du PLUi du Pays de Hasparren.

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 20 janv. 2022 et enregistrée le 24 janv. 2022 (Réf. 2022 A 00224)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
Ihintzia	TAB	D	963p	-	20.020
Ihintzia	TAB	D	964	-	10.470
Ihintzia	TAB	D	965	-	3.430
TOTAL					33.920



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.

Précision étant ici faite qu'en raison de la division parcellaire en cours, de la parcelle cadastrée D 963, la surface résiduelle définitivement acquise par l'EPFL diffère quelque peu de celle indiquée ci-dessus ;

Pour un montant global de **373.000,00 €**.

Il s'agit de parcelles en nature de prairies, présentant une certaine déclivité avec une topographie contraignante à l'Ouest, desservi par une voie de circulation.

Une partie du tènement d'origine fait actuellement l'objet d'une division parcellaire, afin que le propriétaire puisse céder 3000 m² à un de ses enfants, celui-ci ayant pour obligation de déposer un permis de construire un bâtiment à usage de hangar (activité poids lourds) au plus tard le 31 mars 2022.

Cette parcelle de 3000 m² ainsi soustraite sera totalement indépendante de la future zone d'activité sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'Agglomération 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°2021-64256 V 1078 modifié dûment établie par le service des Domaines en date du 13 janv. 2022.

L'immeuble vendu est un bien 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque 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 Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.6. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BW 240 et 243 (lots 1, 2 et 7)

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 ».

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

Il est ici rappelé que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège Marracq, autres établissements scolaires, ...).

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

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 20 janv. 2022 et enregistrée le 24 janv. 2022 (Réf. 2022 A 225).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	240	-	343
AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	243	-	17
TOTAL					360

les fractions suivantes :

Lot n°1 : un emplacement pour véhicule automobile avec les 1/1000^e des parties communes générales

Lot n°2 : une cave avec les 25/1000^e des parties communes générales

Lot n°7 : un appartement avec les 309/1000^e des parties communes générales

pour un montant global de **210.000,00 €** (Deux cent dix mille euros).

Etat général du bien :

Il s'agit de lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier connu sous le nom de « Marie Stella » consistant en un bâtiment à usage d'habitation, et terrain attenant. L'appartement est en bon état d'entretien.

Le bien est occupé par bail d'habitation pour un loyer mensuel de 800,00 €.

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 - 83057 dûment établie par le service des Domaines en date du 30 nov. 2021.

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

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

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.7. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BW 21

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 ».

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

Il est ici rappelé que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège Marracq, autres établissements scolaires, ...).

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

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 18 janv. 2022 et enregistrée le 20 janv. 2022 (Réf. 2022 A 00200)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
9 AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	21	-	33

pour un montant global de **95.000,00 €** (Quatre-vingt-quinze mille euros).

Etat général du bien :

Il s'agit d'un bâtiment à simple rez-de-chaussée, composé de salon de coiffure, WC, sol et demi-courette.

Le bien est occupé par bail commercial pour un loyer annuel T.T.C. de 5.633,00 €.

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

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

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

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

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



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

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

M. DURGUE commente le rapport.

Mme DURRUTY ajoute que la commune de Bayonne a reçu les commerçants à plusieurs reprises et que pour la plupart des solutions leurs ont été proposées. Elle précise que le relogement est complexe compte tenu de la configuration du quartier.

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.**

* * * *



5.8. Commune de MAULEON-LICHARRE - AL 43-44

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 21 sept. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de MAULEON-LICHARRE pour acquérir un ensemble de parcelles.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le propriétaire en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 janv. 2022 et enregistrée le 14 janv. 2022 (Réf. 2022 A 00150)

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 ²)
	8 rue Jeanne de Sibas	Sol	AL	44	Ua	483
		Sol	AL	43		28
TOTAL						511

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 **48.000,00 €**.

Il s'agit d'un bâtiment industriel anciennement à usage de caoutchouterie destiné à la production de chaussures, entièrement désaffecté, et composé de plateaux entièrement libres de matériel ou meubles quelconques. L'activité de production de caoutchouc a cessé en 2013, ainsi déclaré par le vendeur.

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 est un bien non bâti et les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

* * * *



5.9. Commune de BIARRITZ – 14 avenue HAGET – AH 221

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°14 du 10 déc. 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064122 21 B0426 adressée par Me Raphaël POULHIER ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques 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.

Pour rappel il s'agit d'un bien situé 14 avenue Henri Haget à BIARRITZ et cadastré AH 221 (cont. cad. 1.211 m²) bâti sur terrain propre :

- d'une surface construite au sol de 169 m² ;
- d'une surface utile d'environ 238 m² ;
- à usage d'habitation ;
- non grevé de droits réels (servitudes) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Par arrêté n°2022-01-P du 12 janv. 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 1.310.000,00 €, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2021 - 64122 - 9032 du 10 janv. 2022.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 13 janv. 2022 :

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-01-P du 12 janv. 2022 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;



- en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER rappelle que la commune de Biarritz est carencée et qu'il s'agit d'une intervention par délégation du droit de préemption détenu par le Préfet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-01-P du 12 janv. 2022 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



6. Décision(s) de rétrocession

6.1. Commune d'ALOS SIBAS ABENSE – Centre-Bourg – Maison Sallaberria

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 28 septembre 2018, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'une propriété bâtie située le long de la RD 247 et du chemin d'Arçamendy, au centre du bourg d'ALOS, cadastrée section A n° 376 et 380, d'une surface de 1.555 m².

Cette acquisition a été réalisée le 25 janvier 2018, par devant Me Michel HAU-PALÉ (notaire à MAULEON-LICHARRE- 64), le prix d'acquisition de 77.000,00 € (soixante-dix-sept mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur, étant inférieure à 180.000,00 €, l'acquisition du bien n'a pas fait l'objet d'une évaluation par le service des Domaines au vu de l'évaluation des Domaines.

Une convention d'action foncière sur une durée de huit ans avec un différé de remboursement de quatre ans a été signée en date du 03/10/2019.

Ce bien à fait l'objet d'une étude de rénovation par HSA dans le cadre d'un projet en BRS. Une étude de préféabilité réalisée par le bureau d'études Estelle Oberling Architecte faisait apparaître un montant de travaux ne permettant pas d'arriver aux objectifs financiers supportable pour les preneurs. Ces derniers, avec l'accord de la collectivité, ont sollicité des entreprises afin d'établir des devis et un plan de financement adapté. Ils ont alors sollicité auprès de la commune l'acquisition directe du bien, le modèle économique BRS ne leur convenant pas.

Par délibération en date du 12 novembre 2021, le Conseil Municipal a accepté la revente de la maison. Par courrier en date du 19 novembre 2021, la commune d'ALOS a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de la propriété. La commune procédera ensuite à la revente du bien.

Le bien et son prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m ²)	PRIX (Valeur vénale)
ALOS SIBAS ABENSE	ALOS	Bâti + 5 ans	A n° 376 et 380	1.555	77.000,00 €

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 77.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix ci-dessus mentionné, était fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines. De plus la commune remboursera les frais liés à l'acquisition du bien (2.133,68 €), indépendamment de l'acte authentique sur facturation de l'EPFL Pays Basque

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. IRIART ajoute que l'idée initiale était de réaliser un projet en Bail réel solidaire (BRS) mais que l'étude n'a pas été concluante dans la mesure où les mensualités dues n'auraient pas été supportable. La commune envisage de revendre la maison en l'état en essayant d'appliquer une minoration foncière lors de la revente avec une clause anti-spéculative de 10 ou 20 ans.

Mme NADAUD approuve ce projet mais précise qu'il faudra être très vigilant dans la rédaction et la motivation de cette clause.

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. Point d'information - Attribution du marché vidéos

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2017, l'EPFL Pays Basque a développé une politique de communication visant à diffuser une culture foncière auprès des élus du territoire. S'appuyant sur plusieurs supports, cette politique de communication s'est attachée à proposer la diffusion de vidéos. En effet, ces dernières permettent de faciliter la compréhension de l'action de l'établissement, non seulement par les élus du Pays Basque mais également par le grand public. Elles permettent notamment d'illustrer l'investissement des collectivités locales en matière d'aménagement et de politique foncière sur leur territoire.

C'est pourquoi, au moyen d'un marché public à bons de commandes l'EPFL Pays Basque a confié à un prestataire, la société COMEDIA Production, la réalisation de ces vidéos pour une durée de quatre années, jusqu'au 31 décembre 2021.

Afin de pouvoir continuer de proposer ce type de supports de communication, l'établissement a donc relancé une consultation au mois de novembre 2021 sur sa plateforme marché.

Le dossier de consultation des entreprises recensait les besoins suivants :

- Des vidéos institutionnelles, évènementielles ou de suivi de chantier d'une durée de 2 minutes ;
- Des motions design d'une durée de 2 minutes.

Il était par ailleurs indiqué que ce marché serait passé en la forme d'un accord-cadre à bons de commandes pour une durée de quatre années à compter du 1^{er} janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2025.

Une quantité maximum de 40 modules de 2 minutes sont disponibles à l'occasion de ce marché, pour un montant maximum fixé à 50 000€ TTC.

Par ailleurs, les principaux critères retenus pour l'attribution de cette mission étaient les suivants :

- les moyens techniques et les références en lien avec l'activité de l'EPFL (40 points),
- les délais de réalisation des vidéos (10 points),
- la réactivité des candidats (10 points),
- le coût des prestations (40 points).

Cette consultation a donné lieu au retrait du dossier de consultation des entreprises par quatre entreprises mais seule la société COMEDIA Production, précédent prestataire, a remis une offre.

Conformément au règlement des marchés publics de l'EPFL Pays Basque, pour une prestation de ce type, la Commission d'Appel d'Offres (CAO) de l'établissement est compétente pour décider de l'attribution des marchés. Elle s'est donc réunie ce 20 janvier 2022 à 9h30 pour étudier cette offre.



Candidat : COMEDIA PRODUCTION

	Prix HT	Prix TTC
I/ Vidéos institutionnelles, évènementielles ou de suivi de chantier : 2 min Délais : 24h	1 250 €	1 500€
II/ Motion design : 2 min Délais : 1 semaine	2 500€	3 000€

Cette offre a été jugée recevable et les membres de la commission ont choisi d'attribuer ce marché à la société COMEDIA Production, qui obtient la note générale de 95 points sur 100.

Le Directeur de l'EPFL Pays Basque est donc autorisé à notifier ce marché à l'entreprise lauréate, et à signer dès à présent cet accord-cadre pour une durée de quatre années ainsi que tous les documents afférents.

Mme TURONNET commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 11h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 10 MARS 2022

