

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2022

---

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

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

Présents votants : MMES LUBERRIAGA, SAMANOS, ESPAGNAC et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER.

Excusés votants : MME NADAUD et MM. LACASSAGNE, ALZURI, INCHAUSPÉ, BARETS, DARRICARRERE, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE.

Présents non votants : MMES PITRAU, ETCHAMENDY et MM. DIRATCHETTE, SAINT-JEAN, BURET.

Excusés non votants : MMES DURRUTY, BOUR et M. BERARD.

#### ***Assistaient également :***

M. JAUREGUIBERRY – Adjoint à la mairie d'HASPARREN,  
Mme ESTREM – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mme TURONNET – Chargée de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MÉHEUT – 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. SAINT-ESTEVEN a donné procuration à M. OLIVE,  
Mme NADAUD a donné procuration à Mme SAMANOS,  
M. DARRICARRERE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

M. IRIART a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 27 janvier 2022**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 27 janvier 2022 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 **89 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 **56.631.895,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	37 336 989,00 €	66%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	16 719 500,00 €	29%
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%
<b>Total général</b>	<b>56 631 895,00 €</b>	

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

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

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

\* \* \* \*

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

#### 3.1. Commune d'HASPARREN – Opération « OAP CENTRE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 17 septembre 2020, le conseil municipal a décidé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque pour assister la commune d'Hasparren dans l'élaboration d'une stratégie foncière, la conduite d'actions foncières et la constitution de réserves foncières. Dans le cadre de ce travail commun de référentiel foncier, deux biens ont été acquis par l'EPFL : l'immeuble situé au 44 de la rue Jean Lissar et les terrains du secteur dit « Arteeta ». S'agissant de l'intervention sur l'actuel immeuble de la Poste, les discussions sont en cours entre l'EPFL et la direction de la Poste.

Dans la continuité de cette démarche, le secteur dit « centre bourg / bourg Nord » a été ciblé comme présentant des enjeux de maîtrise publique. Sa localisation, son fonctionnement et ses usages suscitent en effet des questionnements programmatiques et prospectifs au regard des besoins du territoire. La commune est par conséquent attentive à l'évolution de ce secteur élargi à vocation mixte où se croisent des enjeux de politique du logement, de déplacements et de préservation des terres agricoles.

A l'intérieur de ce périmètre élargi, une partie du foncier représentant 1,5 ha est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe une densité de 40 à 50 logements /ha et la réalisation à minima de 60% de logements sociaux. Bordé à l'Ouest par le lotissement Erdian et à l'Est par le cimetière, elle est actuellement desservie par la rue des Cordonniers et la voie d'accès au cimetière. Conformément aux objectifs poursuivis par la commune, sa maîtrise foncière doit favoriser la production de logements à prix abordable.

Ainsi, pour anticiper le développement de cet espace et se donner les moyens d'impulser un projet d'ensemble d'initiative publique, la commune d'Hasparren sollicite l'EPFL Pays Basque pour acquérir et porter les fonciers intégrés dans l'OAP dite « centre bourg » et assurer en parallèle une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre élargi.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONES PLU
OAP CENTRE BOURG	<i>F 2409, 2410, 2411, 2413 AB 197, 521, 522, 523, 543p, 544</i>	Négociations foncières	1AUh
	<i>AB 200, 486 et 488</i>	Veille foncière	UBh

**M. JAUREGUIBERRY, adjoint à la mairie d'HASPARREN,** présente le projet de la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'HASPARREN,**
- **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.**

\* \* \* \*



### 3.2. Commune de BIDACHE – Opération « ROND POINT »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BIDACHE souhaite développer une offre de logements accessibles et destinée à répondre aux besoins des jeunes ménages du territoire.

Par ailleurs, soucieuse de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels, la commune souhaite privilégier la réalisation d'opérations en centre bourg.

Dans cette perspective, la parcelle référencée ZD 0079, d'une superficie de 1374 m<sup>2</sup> située au centre du Rond-Point marquant l'entrée Ouest de la commune a été identifiée comme un espace particulièrement stratégique.

Cet espace, à l'issue d'une opération importante d'aménagement routier, pourrait en effet favoriser le développement d'un projet d'habitat, soit en locatif soit en accession à la propriété.

Ainsi, face à l'opportunité d'acquisition amiable qui semble se présenter, il convient à présent de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires concernés en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier du bien concerné.

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque validé par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et aux modalités partenariales qui seront inscrites dans la Convention de portage, il est convenu que le bien acquis pour le compte de la commune :

- Sera porté durant la durée conventionnée (8 ans) avec un différé d'annuités maximum de 4 ans
- Des frais de portage (1%HT) seront annuellement appliqués sur le capital porté restant dû, et ceci dès la première année de portage,
- L'EPFL sera associé par la commune aux réflexions relatives à l'élaboration du projet et au processus de désignation du Maître d'ouvrage de l'opération
- En fin de portage ou par anticipation, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque seront directement rétrocédés au maître d'ouvrage de l'opération.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** demande où va être déplacé le rond-point.

**M. FIEUX** lui répond qu'il sera déplacé vers le sud.

**M. MAILHARIN** approuve cette opération qui va sécuriser l'accès à cette maison mais s'interroge néanmoins sur le prix de vente de ce bien.

**M. PORTIER** précise que l'EPFL a été sollicité pour négocier, acquérir et assurer le portage de ce bien et que le propriétaire est vendeur. A la sortie de l'opération, il faudra veiller que les logements en accession sociale soient maîtrisés afin qu'il n'y ait pas de spéculation.

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 BIDACHE,**

- **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.**

\* \* \* \*



## 4. Etat des procédures

### 4.1. Intervention par expropriation

#### 4.1.1. *CAPB GEA – Commune de MOUGUERRE - Z.I. Salines: Enquêtes conjointes DUP/parcellaire – approbation dossier*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur du nœud autoroutier A63-A64, qui concerne les communes de BAYONNE, LAHONCE, MOUGUERRE et SAINT-PIERRE-D'IRUBE à l'entrée Est de l'agglomération bayonnaise, concentre de nombreux enjeux de développement urbain et économique. En effet, ce secteur – aujourd'hui dénommé « Grand Echangeur Adour » - s'inscrit dans un vaste ensemble économique aux nombreuses étapes historiques de développement autour de l'Adour et notamment du quartier du Port de MOUGUERRE, des Salines de MOUGUERRE puis du Centre Européen de Fret et plus récemment de la zone commerciale d'Ametzondo. Dans le même temps, les infrastructures autoroutières ont évolué significativement, les plus récentes concernant l'amélioration de la connexion de l'A63 et de l'A64 et l'élargissement à 2x3 voies de la première.

Dans ce secteur dit du Grand Echangeur Adour, la cessation d'activité de l'usine des salines laisse le site d'environ 10 ha sans exploitation ni occupation, ce qui cristallise l'intérêt de nombreux porteurs de projets. Mais pour des raisons notamment foncières (démembrement de propriété, pollution, dureté foncière...), le site est depuis plusieurs années en état de « friche industrielle ».

Mesurant l'intérêt d'une opération de renouvellement urbain à caractère économique sur ce site, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a :

- renouvelé, par délibération du 29 juin 2019, la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite de la Zone Industrielle de Mouguerre, pour une durée de 6 (six) années ;
- souhaité anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du futur projet d'aménagement dont le programme global reste à définir ;
- sollicité l'EPFL Pays Basque, par délibération du 17 sept. 2019, pour acquérir les terrains dits des Salines, y compris par voie d'expropriation.

Depuis, l'EPFL Pays Basque a réalisé de nombreuses recherches et analyses sur :

- la nature et la consistance des biens ;
- la situation juridique de ces biens notamment suite à la déclaration de cessation d'activité du dernier exploitant, de ses obligations de remise en état, de l'avancement des travaux de dépollutions et de déconstruction (travaux prescrits non achevés) ;
- les impacts des servitudes publiques grevant les biens ;
- (...)

Comme déjà indiqué, le projet d'aménagement (plan général d'aménagement, programme global des travaux et des constructions, coût des travaux...) n'étant pas encore défini, notamment dans ses détails opérationnels et programmatiques, la CAPB souhaite mettre en œuvre une procédure de DUP en application de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation.

Nos services, avec l'aide des services de la CAPB, sont donc en train de constituer un dossier d'enquêtes conjointes qui sera composé :

- d'un dossier d'enquête préalable à la DUP établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et comprenant :
  - 1°/ une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
  - 2°/ le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;

- 3°/ le périmètre délimitant les immeubles à acquérir : sur fond cadastral (éch. 1/1000) – PJ annexée aux présentes ;
- 4°/ l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.
- d'un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles notamment cadastrées AC 123, 125, 170, 172, 173, 174, 175, 176 et AD 88, 207, 208, 210, 227 pour lesquelles une acquisition rapide était nécessaire et comprenant :
  - une notice explicative ;
  - un plan parcellaire ;
  - un état parcellaire.

Il convient désormais :

- d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;
- d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et la cessibilité ;
- d'autoriser Mr le Directeur, lorsque les dossiers d'enquêtes préalables auront été finalisés :
  - 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, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;**
- **d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et la cessibilité ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, lorsque les dossiers d'enquêtes préalables auront été finalisés :**
  - **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.**

\* \* \* \*



#### 4.1.2. CAPB GEA – Commune de MOUGUERRE Portou : Enquête préalable DUP – approbation dossier

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

Par délibération n°09 du 28 sept. 2018, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), membre de notre EPFL, qui nous a sollicités pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption l'ensemble des biens situés dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite du Portou à MOUGUERRE, créée par arrêté préfectoral du 16 avr. 2015.

A cet effet et par délibération de son conseil communautaire du 02 fév. 2019, la CAPB nous a délégué le droit de préemption qui avait été instauré lors de la création de ladite ZAD.

La totalité des propriétaires a été contactée par nos services et même rencontrée.

Plusieurs interventions ont été réalisées par nos services. Certaines par exercice du droit de préemption ZAD délégué mais qui se sont achevées par des retraits de vente, d'autres par voie amiable et qui se sont conclues par des acquisitions.

La CAPB souhaite désormais accélérer le processus de maîtrise foncière pour favoriser la concrétisation de son projet et éviter les comportements spéculatifs classiquement observés lorsque le projet a déjà fait l'objet de tentatives d'acquisitions amiables.

Aussi et afin de ne pas perdre tout moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces terrains, la CAPB a délibéré le 17 sept. 2019 aux fins de poursuivre l'acquisition des terrains et immeubles compris dans le périmètre de la ZAD de Portou, y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique et de solliciter l'EPFL Pays Basque pour conduire cette procédure d'expropriation.

Par délibération n°40 de son Conseil Communautaire du 20 mars 2021, reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le 25 mars 2021, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé le renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite du Pourtou à MOUGUERRE, approuvé son statut de titulaire du droit de préemption ZAD, pour une durée de 6 ans à compter du caractère exécutoire de ladite délibération de renouvellement.

Le projet d'aménagement (plan général d'aménagement, programme global des travaux et des constructions, coût des travaux...) n'étant pas encore défini, notamment dans ses détails opérationnels et programmatiques, la CAPB souhaite mettre en œuvre une procédure de DUP dite simplifiée, conformément à L'article R. 112-5 du code de l'expropriation.

Les services ont donc constitué un dossier d'enquête préalable à la DUP établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et comprenant :

- 1° / une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
- 2° / le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
- 3° / le périmètre délimitant les immeubles à acquérir : sur fond cadastral (éch. 1/1000) - PJ annexée aux présentes ;
- 4° / l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Il convient désormais :

- d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;
- d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;



- d'autoriser Mr le Directeur, lorsque le dossier d'enquête préalable à la DUP aura été finalisé :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP ;
  - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;**
- **d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, lorsque le dossier d'enquête préalable à la DUP aura été finalisé :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP ;**
  - **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.**

\* \* \* \*



#### 4.1.3. CAPB – Commune de CIBOURE - Encan : Enquête préalable DUP – approbation dossier

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CIBOURE :

- contrainte dans ses possibilités de réaliser ou faire réaliser des opérations d'aménagement sur son territoire,
- non dotée d'un document d'urbanisme qui lui permettrait d'envisager des opérations de constructions de logements notamment en mixité sociale,
- souffrant d'une décroissance continue de sa démographie alors même qu'elle est située dans la zone tendue de la côte basque,
- accusant un déficit de logements locatifs sociaux ;

a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur dit de l'Encan.

Les objectifs poursuivis par la commune et qui justifient la réalisation d'une opération d'aménagement sont :

- structurer le développement urbain du secteur dit de l'Encan en procédant à une opération de renouvellement urbain. Il s'agit ici prioritairement de densifier ce quartier et y créer une nouvelle centralité en y privilégiant la mixité fonctionnelle ;
- offrir des services et des commerces aux résidents actuels et futurs ;
- répondre à une demande en logements sur la commune et en particulier sociaux ;
- gérer et organiser les flux de circulation internes au quartier, et réaménager les liaisons inter-quartiers notamment avec le centre ancien dont il est séparé par la RD 810 et la voie ferrée ;
- renaturer une partie de ce secteur à ce jour intégralement imperméabilisé.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Encan, est accompagné d'une politique foncière que la commune poursuit depuis plusieurs années.

Ainsi et dès 2016, la commune de CIBOURE :

- avait sollicité de Mr le Préfet des Pyrénées Atlantiques, la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD). La ZAD de l'Encan a donc été créée par arrêté préfectoral n°2015-237-007 du 25 août 2015 ;
- avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour procéder aux acquisitions foncières.

L'EPFL Pays Basque a donc procédé à plusieurs acquisitions d'immeubles et parties d'immeubles, majoritairement par voie amiable et quelque fois par exercice du droit de préemption ZAD qui lui avait été délégué.

Au regard de la dimension de cette opération et de sa complexité, de son impact sur la commune et plus généralement sur l'agglomération formée par les communes de SAINT-JEAN-DE-LUZ et CIBOURE, la municipalité de CIBOURE a sollicité de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) la qualification d'opération d'intérêt communautaire.

La CAPB a donc pris le relais et a notamment :

- renouvelé la ZAD par délibération de son conseil communautaire du 19/06/2021 et instaurant un droit de préemption au profit de l'EPFL Pays Basque ;
- décidé de conduire les réflexions préalables à la définition :
  - d'un périmètre de réflexion et d'études, englobant l'ensemble du secteur impacté par la réalisation du futur projet ;
  - d'un périmètre d'intervention foncière, regroupant l'ensemble des parcelles constituant l'assiette du futur projet et des travaux.



Il s'agit donc de poursuivre et finaliser la politique foncière de la collectivité sur ce secteur.

Sur ces bases et afin de ne pas perdre tout moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces terrains, la CAPB a sollicité l'intervention de l'EPFL pour l'acquisition des terrains, immeubles et parties d'immeubles inclus dans le périmètre d'intervention foncière, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme précise que « l'EPFL est compétant pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la [...] réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'art. L. 300-1. [...] Il peut [...] agir par voie d'expropriation ».

Si ces acquisitions impliquent de recourir à une procédure d'expropriation, cette procédure n'exclut bien sûr pas la possibilité de négociations et accords amiables avec les propriétaires des terrains inclus dans le périmètre.

Parallèlement à la réalisation des procédures préalables à la déclaration d'utilité publique de ces acquisitions par l'EPFL Pays Basque, les services de la CAPB vont réaliser les démarches préalables à la réalisation des études de pré programmation urbaines (rédaction des cahiers des charges de consultation avant lancement des procédures de consultations des différents bureaux d'études).

La collectivité dispose d'éléments invariants qui sont autant de fondements de son projet et qui en justifient l'utilité publique. Pourtant, l'ampleur de ce projet, sa complexité et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle rendent nécessaires une maîtrise préalable des terrains d'assiette du projet.

Le projet d'aménagement (plan général d'aménagement, programme global des travaux et des constructions, coût des travaux...) n'étant pas encore défini, notamment dans ses détails opérationnels et programmatiques, la CAPB souhaite mettre en œuvre une procédure de DUP dite simplifiée, conformément à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation.

Un dossier d'enquête préalable à la DUP établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et comprenant :

- 1°/ une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
- 2°/ le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
- 3°/ le périmètre délimitant les immeubles à acquérir : sur fond cadastral (éch. 1/1000) - PJ annexée aux présentes ;
- 4°/ l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ;

est en cours de constitution par nos services.

Il convient désormais :

- d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;
- d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'autoriser Mr le Directeur, lorsque le dossier d'enquête préalable à la DUP aura été finalisé :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP ;
  - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.



**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;**
- **d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, lorsque le dossier d'enquête préalable à la DUP aura été finalisé :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP ;**
  - **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.**

\* \* \* \*

## 4.2. Intervention par préemption

### 4.2.1. CAPB – Commune de BAYONNE - CADRAN NORD EST : AI 43-44

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

Aux termes de la délibération n° 15 du 10 déc. 2021, le Conseil d'Administration :

- de prendre acte de la DIA n°064102 21 B0458 adressée par Me Yannick MARX-LARRAZABAL ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, le prix mentionné dans la DIA est de 404.200,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 25.800,00 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Après instruction et par arrêté n°2022-06-P du 1<sup>er</sup> fév. 2021 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de 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 330.000,00 € montant des frais d'agence en sus sous réserve, notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat ;

Ledit arrêté avait été notifié par LRAR du 1<sup>er</sup> fév. 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- à la propriétaire.

La propriétaire n'ayant pas retiré le LRAR, l'arrêté lui a été signifié par huissier le 09 fév. 2022.

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

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

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

Par LRAR reçue le 25 fév. 2022, la propriétaire nous informait qu'elle renonçait à l'aliénation de son bien conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;



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

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

\* \* \* \*



#### 4.2.2. Commune de LA BASTIDE CLAIRENCE – Maison Tintin : A 384-385

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°16 du 10 déc. 2021, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064289 21 B0018 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.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 21 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 adressée par LRAR du 21 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 lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 04 janv. 2022, Me DARMENDRAIL (Notaire) nous communiquait l'ensemble des pièces demandées.

Par LRAR reçue le 03 janv. 2022, Me DARMENDRAIL (Notaire) nous informait que le propriétaire acceptait la visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 20 déc. 2021, pour avis, au service des Domaines.

La visite du bien a été réalisée le 12 janv. 2022 en présence de Mmes Marion BICHAMBRE et Elodie GASPARD (représentant IAD France et agissant pour le compte du propriétaire), d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et de l'évaluateur des Domaines.

L'avis des Domaines n° 2021- 64289 – 93896 a été reçu le 24 janv. 2022.

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

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la décision de la commune de LA BASTIDE CLAIRENCE ;
- prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision de la commune de LA BASTIDE CLAIRENCE ;**
- **de prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°11 du 27 janv. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°64189 21 B0001 adressée par Me Alexis INCHAUSPE ;
- prenait 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 le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autorisait 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, autorisait 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, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Ledit arrêté avait été notifié par LRAR du 27 janv. 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- 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'acquiescer [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

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

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

Par LRAR reçue le 07 mars 2022, les propriétaires nous informaient qu'ils renonçaient à l'aliénation de leur bien conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, je vous propose de :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**



- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

\* \* \* \*

#### 4.2.4. Commune de SAINT-MICHEL - Centre Bourg : B 89 et 90

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64492 21 B0010 datée du 15 déc. 2021 reçue en mairie de SAINT-MICHEL le 22 déc. 2021 Maître Nathalie COCHELIN-GOMEZ (Notaire à HASPARREN-64) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un ensemble de biens sis lieu-dit « Village » à SAINT-MICHEL et cadastré B n°89 et 90 (cont. cad. totale : 777 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un ensemble de biens :

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

Le prix mentionné dans la DIA est de 97.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 7.000,00€ 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 02 fév. 2022 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, ...) a été adressée par LRAR du 02 fév. 2022 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 lettre recommandée électronique (AR24) du 03 fév. 2022 réceptionnée le 04 fév. 2022, Me COCHELIN-GOMEZ, notaire ayant rédigé la DIA, nous communiquait copie des pièces demandées 2022 (*la copie du compromis de vente, les diagnostics techniques, ...*).

Par lettre recommandée électronique (AR24) du 08 fév. 2022 réceptionnée le même jour, Me LACAMBRE, notaire, nous informait que le propriétaire acceptait la visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 09 fév. 2022, pour avis, au service des Domaines.

La visite du bien a été réalisée le 23 fév. 2022 en présence de M. Michel HEGUY (représentant HEMENGO IMMOBILIER et agissant pour le compte du propriétaire), d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et de l'évaluateur des Domaines.

Après instruction, à la vue de l'avis des Domaines n°2022-64492-10721 du 02 mars 2022 et par arrêté n°2022-09-P du 08 mars 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 85.000,00 €, frais d'agence compris à la charge du vendeur.



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°64492 21 B0010 adressée par Me Nathalie COCHELIN-GOMEZ ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-09-P du 08 mars 2022 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°64492 21 B0010 adressée par Me Nathalie COCHELIN-GOMEZ ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-09-P du 08 mars 2022 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064024 22 B0037 datée du 26 janv. 2022 reçue en mairie d'ANGLET le 28 janv. 2022, Maître Amélie JUZAN (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 11 av. de l'Adour à ANGLET, parcelle cadastrée AX n° 498 (cont. cad. : 2.999 m<sup>2</sup>).

Plus précisément il s'agit d'un bien :

- bâti sur terrain propre ;
- à usage commercial ;
- d'une surface utile de 2.400 m<sup>2</sup> ;
- occupé par deux locataires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 2.300.000,00 €.

Par décision du 15 fév. 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 02 mars 2022, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ces biens a été adressée le 1<sup>er</sup> mars 2022 par LRAR de l'EPFL au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée le 1<sup>er</sup> mars 2022 par LRAR de l'EPFL Pays Basque au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

A réception de cette demande de visite, le propriétaire (ou son notaire) dispose d'un délai de huit jours pour nous répondre.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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



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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064024 22 B0037 adressée par Me Amélie JUZAN ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- d'autoriser les services à instruire la DIA et y donner suite selon les règles et procédures en vigueur ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064024 22 B0037 adressée par Me Amélie JUZAN ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **d'autoriser les services à instruire la DIA et y donner suite selon les règles et procédures en vigueur ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



#### 4.2.6. CAPB – Commune d'ANGLET JORLIS : AX 220 et 221

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 064024 22 B0088 datée du 17 fév. 2022 reçue en mairie d'ANGLET le 18 fév. 2022, Maître Sophie CASCALES (Notaire à PARIS) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre son bien sis 2 allée d'Atchineche, Lotissement de Jorlis à ANGLET, parcelle cadastrée AX n° 220 et 221 (cont. cad. totale : 4.333 m<sup>2</sup>).

Plus précisément il s'agit d'un bien :

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'entrepôt et de commerce de gros de matériaux de construction avec bureaux liés ;
- d'une surface utile de 828 m<sup>2</sup> environ ;
- occupé par le propriétaire ;
- grevé de droits réels ou personnels.

Le prix mentionné dans la DIA est de 619.795,00 €.

Par décision du 07 mars 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 09 mars 2022, pour avis, au service des Domaines.

La DIA est en cours d'instruction par nos services.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n° 064024 22 B0088 adressée par Me Sophie CASCALES ;



- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- d'autoriser les services à instruire la DIA et y donner suite selon les règles et procédures en vigueur ;
- 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.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064024 22 B0088 adressée par Me Sophie CASCALES ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **d'autoriser les services à instruire la DIA et y donner suite selon les règles et procédures en vigueur ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°09 du 27 janv. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait 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 le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autorisait 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, autorisait 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, donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Ledit arrêté avait été signifié par huissier le 23 déc. 2021 :

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

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'acquiescer [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

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

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

Par LRAR reçue le 08 fév. 2022, Me Franck GOMEZ, notaire à HASPARREN, nous informait de la décision de la propriétaire de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

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 d'AYHERRE, 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 ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**



- **mais conformément à la demande de la Commune d'AYHERRE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

\* \* \* \*

#### 4.2.8. CAPB – Commune de BAYONNE RGA : BM 13 – FJP Jugement

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

Aux termes de la délibération n°24 du 06 mai 2021, le Conseil d'Administration :

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

Par courriers LRAR du 12 mai 2021, nous :

- sollicitons de Mme le Juge de l'Expropriation, la fixation du prix en adressant notre mémoire au secrétariat de son greffe ;
- adressions copie de ce mémoire au mandataire des propriétaires.

Par arrêté n°2021-28-C du 18 mai 2021, Mr le Directeur procédait à la consignation de la somme de 70.500,00 € équivalant à 15% de l'avis des Domaines. Cette consignation a été notifiée par LRAR du 07 juin 2021 à Mme le Juge, aux propriétaires ainsi qu'à leur mandataire en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine, demandait que le prix de ce bien soit fixé à la somme de 440.000,00 €.

Les héritiers, représentés par Me Louis CHEVALLIER (avocat au barreau de PARIS), demandaient dans leur mémoire en réponse que le prix de leur propriété soit fixé à 657.405,00 € à titre principal.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix de la propriété soit fixé à 530.000,00 €.

Le transport sur les lieux a eu lieu le 26 nov. 2021.

L'audience a été tenue le même jour dans les locaux du Conseil Départemental à BAYONNE.

Les parties ont été autorisée par Mme le Juge à produire une note en délibéré.

Le Juge de l'expropriation, par décision n°2022/9 du 28 fév. 2022 :

- a fixé judiciairement le prix de la propriété à 528.960,00 € ;
- a condamné l'EPFL Pays Basque à verser aux propriétaires, la somme de 1.800,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- a rappelé que l'EPFL Pays Basque devra verser une commission d'agence de 30.000,00 € T.T.C. au tiers tel que désigné dans la DIA dans le cadre de l'exercice de la préemption ;
- a dit que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.



La décision du Juge est en cours de signification, par voie d'huissier :

- aux héritiers ;
- à leur avocat ;
- au Commissaire du Gouvernement.

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

Le silence des parties dans le délai de deux mois à partir du moment où le jugement est définitif, vaudra acceptation du prix fixé et transfert de propriété.

Le jugement a été transmis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque et nous sommes en attente d'un retour de leur part. L'EPFL Pays Basque exécutera la décision (*acquiescement ou appel de la décision*) que prendra la Communauté d'agglomération Pays Basque pour laquelle il intervient.

Dans le cas où les propriétaires faisaient appel de ce jugement, nous nous réservons le droit de faire appel incident.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°2022/9 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 28 fév. 2022, fixant le prix à la somme de 528.960,00 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.800,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC et rappelant que l'EPFL Pays Basque devra payer une commission d'agence de 30.000,00 € au tiers mentionné dans la DIA ;
- donne tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la CAPB pour laquelle il intervient ;
- donne pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du jugement n°2022/9 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 28 fév. 2022, fixant le prix à la somme de 528.960,00 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.800,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC et rappelant que l'EPFL Pays Basque devra payer une commission d'agence de 30.000,00 € au tiers mentionné dans la DIA ;**
- **de donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la CAPB pour laquelle il intervient ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 11 déc. 2020 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, nous vous informions que :

- par déclaration d'appel n°20/01957 adressée au greffe de la Cour d'Appel de Pau par LRAR du 17 nov. 2020, Me WATTINE (avocat agissant pour le compte du propriétaire) déclarait former appel à l'encontre de la décision rendue par le Juge de l'Expropriation de PAU le 16 oct. 2020 fixant le prix de la propriété cadastrée section AZ n°78 à 80, sise à SAINT-JEAN-DE-LUZ à 820.334,40 € ;
- nous avons communiqué cette déclaration d'appel à la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ pour laquelle nous intervenons ;
- par courriel du 26 nov. 2020 et à la vue de l'appel susmentionné, la commune nous faisait savoir qu'elle souhaitait également que nous fassions appel du jugement du 16 oct. 2020.

Sur la base de ces informations, le Conseil d'Administration, par délibération n°16, avait donc :

- pris acte de l'appel interjeté par MR SOLABERRIETA devant le Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°20/01957 ;
- autorisé Mr le Directeur à faire appel du jugement du 16 oct. 2020 ;
- autorisé Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;
- plus généralement, autorisé Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signé tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

Le propriétaire, représenté par Me WATTINE (avocat au barreau de BAYONNE), demandait dans son mémoire d'appel que le prix de la propriété soit fixé à 1.100.000,00 €.

Me DREVET (avocat au Barreau de PARIS), agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire d'appel, demandait que le prix de ce bien soit fixé à la somme de 650.000,00 €.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à la Cour, dans ses conclusions, que le prix de la propriété soit fixé à 724.181,00 €.

L'audience a eu lieu le 09 nov. 2021 devant la Chambre des Expropriations à la Cour d'Appel de PAU.

La Cour d'Appel, par arrêt n°2022/00723 du 17 fév. 2022 :

- a infirmé le jugement rendu le 16 oct. 2020 fixant à la somme de 820.334,40 € le prix de la propriété ;
- confirme le jugement pour le surplus ;
- a fixé judiciairement le prix de la propriété à 738.984,20 € ;
- a rejeté les demandes des parties fondées sur les dispositions de l'art. 700 du CPC en cause d'appel ;
- a condamné l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de la procédure d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel est a été signifié par voie d'huissier au propriétaire le 23 fév. 2022.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°2022/00723 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 17 fév. 2022, fixant le prix des parcelles appartenant à Mr Joseph SOLABERRIETA, cadastrées AZ n°78, 79 et 80 situées à l'angle des rues de la Rhune et Philippe Veyrin à SAINT-JEAN-DE-LUZ d'une superficie de 620m<sup>2</sup> à la somme de 738.984,20 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de la procédure d'appel.
- autorise et mandate Mr le Directeur pour mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ et plus précisément :

- en cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la Cour d'Appel, autorise Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payé le prix ;
- en cas de pourvoi en cassation d'une des deux parties :
  - o autorise Mr le Directeur à ester en justice ;
  - o autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;
  - o autorise Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

Le Conseil d'Administration, lors de sa prochaine séance, sera informé des suites données à ce dossier.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°2022/00723 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 17 fév. 2022, fixant le prix des parcelles appartenant à Mr Joseph SOLABERRIETA, cadastrées AZ n°78, 79 et 80 situées à l'angle des rues de la Rhune et Philippe Veyrin à SAINT-JEAN-DE-LUZ d'une superficie de 620m<sup>2</sup> à la somme de 738.984,20 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de la procédure d'appel ;**
- **d'autoriser et de mandater Mr le Directeur pour mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ et plus précisément :**
  - **en cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la Cour d'Appel, d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payé le prix ;**
  - **en cas de pourvoi en cassation d'une des deux parties :**
    - o **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
    - o **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;**
    - o **d'autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**

\* \* \* \*



### 4.3. Procédure(s) contentieuse(s)

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Par délibération n°25 du Conseil d'Administration en date du 21 sept. 2021, l'EPFL Pays Basque

- prenait acte que les époux DRAHOS, représentés par Me Maylis LABORDE, ont déclaré le 27/07/2021 former appel (n°RG 21/02524 – n°PORTALIS : DBVV-V-B7F-H6FB) à l'encontre de la décision rendue par le Juge de l'Expropriation de PAU le 25 juin 2021 dans l'affaire engagée contre l'EPFL Pays Basque ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet ADALTYS – LYON) qui nous a déjà représentés en 1<sup>ère</sup> instance ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, que par ordonnance du 17/02/22, la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations, constatant l'absence de mémoire déposé par les appelants au soutien de leur déclaration d'appel dans le délai légal de 3 mois :

- a déclaré la caducité de l'appel interjeté par les appelants ;
- renvoie les parties à l'exécution du jugement dont appel ;
- condamne Mr Tom DRAHOS et Mme Christine GENNETIER-TARDIEU épouse DRAHOS aux entiers dépens.

Le Président propose de :

- prendre acte de l'ordonnance rendue le 17/02/2022 par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriation ;
- charge Mr le Directeur de faire exécuter le jugement rendu par le Juge de l'Expropriation de PAU le 25 juin 2021.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'ordonnance rendue le 17/02/2022 par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriation ;**



- **de charger Mr le Directeur de faire exécuter le jugement rendu par le Juge de l'Expropriation de PAU le 25 juin 2021.**

\* \* \* \*



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

### **5.1. Commune de BIARRITZ - ZAD Iraty : AO 83**

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°64122 21 B0438 adressée par Me Nicolas JOLY ;
- 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 bâti sur terrain propre situé 20 rue du Chapelet à BIARRITZ et cadastré AO 83 (cont. cad. 800 m<sup>2</sup>) :

- ayant une emprise au sol déclarée de 336 m<sup>2</sup> ;
- élevé sur 3 niveaux ;
- à usage commercial et professionnel ;
- non grevé de droits réels ni personnels ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA était de 1.575.000,00 € auquel s'ajoutait 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.

Par arrêté n°2022-05-P du 1<sup>er</sup> fév. 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 révisant le prix figurant dans la DIA, en proposant 1.465.000,00 €, montant des frais d'agence en sus, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2022 - 64122 - 01909 du 27 janv. 2022.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 02 fév. 2022 :

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-05-P du 1<sup>er</sup> fév. 2022 ;



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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-05-P du 1<sup>er</sup> fév. 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision des propriétaires d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## 5.2. CAPB – Commune de CIBOURE - ZAD de l'Encan 2 : AL 251 et 387

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 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 07 mars 2022 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	13 rue François Mitterand	Sol	AL	251	RNU	67
	18 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	387	RNU	490
TOTAL						557

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 de **600.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays Basque au vendeur, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.

Il s'agit de parcelles contiguës qui accueillent :

- une partie bâtie, composée :
  - o au RDC, d'ateliers, d'une superficie de 122 m<sup>2</sup> ;
  - o à l'étage intermédiaire, d'un bureau d'une superficie de 37,86 m<sup>2</sup> ;
  - o au 1<sup>er</sup> étage, d'un grand plateau avec parquet flottant et climatisation réversible, d'une salle de réunion, des locaux du personnel (réfectoire), des réserves et des sanitaires, d'une superficie de 159 m<sup>2</sup>.
- une partie non bâtie, en nature de terrain à bâtir. Cette zone accueillait précédemment d'anciens locaux en nature d'entrepôts de menuiserie, qui ont été détruits suite à l'incendie en date 07 août 2017.

Les biens sont promis à la vente libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

La réitération des présentes devra avoir lieu au plus tôt courant 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 au plus tard courant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

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 – 71311 dûment établie par le service des Domaines en date du 18 nov. 2021.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années et le propriétaire 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.

**M. PORTIER** précise que nous sommes quasiment sur la maîtrise totale de l'îlot.

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 BOUCAU – BIREMONT 2 – AO 306 et 1/2 AO 305

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations respectives du 06/06/2019 et du 05/07/2019, la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque ont validé les conditions d'intervention et de portage par l'EPFL Pays Basque pour les biens compris dans le périmètre d'action foncière dit de Biremont 2 à BOUCAU.

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de biens compris dans ce secteur et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 fév. 2022 et enregistrée le 09 mars 2022 (Réf. 2022 A 00587).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

**TERRIER 1** : l'immeuble ci-après désigné, situé à BOUCAU (64340) :

- 35 rue Paul Biremont,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	35 rue Paul Biremont	Sol	AO	306	UA	237
<b>TOTAL</b>						<b>237</b>

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

**TERRIER 2** : la moitié indivise de la parcelle ci-après désignée, située à BOUCAU (64340) :

- Pitarre,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Pitarre	Sol	AO	305	UA	60
<b>TOTAL</b>						<b>60</b>

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

pour un montant global et forfaitaire de **350.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays Basque aux vendeurs, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.



Il s'agit d'une maison individuelle bâtie sur terrain propre, élevée de 1 étage sur RDC (et combles non aménagés) et composée :

- en RDC :
  - o 1 cuisine aménagée avec cellier, disposant d'une cheminée et d'un accès direct à la terrasse ;
  - o 1 entrée ;
  - o 1 salon ;
  - o 1 salle à manger ;
  - o 1 WC ;
  - o 1 salle de bain (baignoire d'angle) ;
  - o 1 salle de douche.
- en R+1 :
  - o 3 chambres ;
  - o 1 WC avec lavabo et bidet

Surplus à usage de jardin privatif.

Accès depuis la rue Biremont par la parcelle AO 305.

La maison en bon état d'usage, construction en maçonnerie traditionnelle, couverture tuile sur charpente bois, chauffage au gaz (chaudière) et double vitrage dans toute la maison.

Le bien est promis à la vente libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été négociés directement et sans recours à aucun intermédiaire.

Les propriétaires, qui acquièrent un autre bien avec les fonds reçus de cette vente, conserveront la jouissance gratuite du bien pendant 1 (un) mois maximum après la signature de l'acte authentique, pour entreposage et stockage des meubles à déménager.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64140-33451 dûment établie par le service des Domaines en date du 16 juin 2021.

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BOUCAU, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**



- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 18 juillet 2019 entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



#### 5.4. Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE – CN 26 – lots 8 à 11 et 19 à 21

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Cette intervention pour le compte de la commune d'ANGLET a été validée par délibération n°7 de notre Conseil d'Administration du 21 sept. 2021 sur le périmètre élargi dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de fractions de la parcelle CN 26, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 07 mars 2022 et enregistrée le 09 mars 2022 (Réf. 2022 A 00588).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	2 chemin des Barthes	Sol	CN	26	UA2	791
<b>TOTAL</b>						<b>791</b>

les fractions suivantes :

Lot n°8 : un WC au rez-de-chaussée,  
et les 5/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°9 : un cellier au rez-de-chaussée,  
et les 80/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°10 : une chambre au rez-de-chaussée,  
et les 42/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°11 : une cuisine au rez-de-chaussée,  
et les 75/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°19 : un grenier au premier étage,  
et les 36/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°20 : une chambre au premier étage,  
et les 42/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°21 : une chambre au premier étage,  
et les 66/1.000èmes des parties communes générales.

Et avec comme attachés à ces lots, la jouissance exclusive de la deuxième partie de la cour, ainsi que cela résulte de la modification du règlement de copropriété du 24 mai 1977.

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



pour un montant global et forfaitaire de **400.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays Basque aux vendeurs, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.

Il s'agit d'un appartement de type 4 (entrée rue des Barthes), d'une surface habitable déclarée par le propriétaire de 92m<sup>2</sup> (initialement, le propriétaire avait acquis un logement de 72m<sup>2</sup> mais a réalisé un agrandissement avec Permis de Construire portant la surface habitable totale à 92m<sup>2</sup>) à laquelle s'ajoute une terrasse de 18m<sup>2</sup> et composé comme suit :

- au RDC : 1 entrée, 1 cuisine, 1 SAM, 1 séjour, 1 chambre ;
- au R+1 : une SDD, 2 chambres, 1 WC séparé ;
- en extérieur : un terrasse carrelée (env. 18m<sup>2</sup>) ainsi qu'un petit bloc de 5m<sup>2</sup> environ comprenant une douche à l'italienne et 1 WC avec travaux en cours de finition (suspendus à cause de la mise en vente) + jardin privatif et cabanon bois pour entreposage petit matériel.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est exclusivement électrique (pas de raccordement au réseau de gaz urbain).

Le bien est occupé par les propriétaires à titre de résidence principale.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été négociés directement et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64024- 63786 dûment établie par le service des Domaines en date du 29 sept. 2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Beaulieu / St-Jean » du périmètre ANGLET CŒUR DE VILLE, la commune d'ANGLET 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 Portage à signer entre la Commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.5. Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE – CN 26 – lots 1 à 7 et 12 à 18

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Cette intervention pour le compte de la commune d'ANGLET a été validée par délibération n°7 de notre Conseil d'Administration du 21 sept. 2021 sur le périmètre élargi dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de fractions de la parcelle CN 26, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 03 mars 2022 et enregistrée le 07 mars 2022 (Réf. 2022 A 00549).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	2 chemin des Barthes	Sol	CN	26	UA2	791
<b>TOTAL</b>						<b>791</b>

les fractions suivantes :

Lot n°1 : une cuisine au rez-de-chaussée,  
et les 80/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°2 : une chambre au rez-de-chaussée,  
et les 48/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°3 : une lingerie au rez-de-chaussée,  
et les 37/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°4 : un cellier au rez-de-chaussée,  
et les 40/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°5 : une cuisine au rez-de-chaussée,  
et les 89/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°6 : une lingerie au rez-de-chaussée,  
et les 33/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°7 : un WC au rez-de-chaussée,  
et les 5/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°12 : une chambre au premier étage,  
et les 66/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°13 : une chambre au premier étage,  
et les 50/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°14 : un grenier,  
et les 61/1.000èmes des parties communes générales ;



Lot n°15 : une chambre au premier étage,  
et les 60/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°16 : un palier au premier étage,  
et les 03/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°17 : une chambre au premier étage,  
et les 56/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°18 : un grenier,  
et les 26/1.000èmes des parties communes générales.

Et la jouissance exclusive de la partie de terrain limitée d'un côté par le lot n°5 du lotissement DIOLE-LE-BARILLIER, d'un deuxième côté par la partie du terrain appartenant en jouissance à M. et Mme MAIS et d'un autre côté par la partie de terrain appartenant en jouissance à M. et Mme IRIBARNE.

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

pour un montant global et forfaitaire de **520.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays-Basque aux vendeurs, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.

La vente ne sera réitérée qu'au plus tôt le 05/12/2022

Il s'agit de 2 appartements :

- 1 appartement (dit appartement n°1 - lots 5 à 7 et 15 à 18) de type 4 d'une surface habitable déclarée par les propriétaires de 60m<sup>2</sup> env., en duplex et composé comme suit :
  - o au RDC : 1 cuisine, 1 séjour/SAM, 1 SDD, 1 WC séparé et 1 garage ;
  - o au R+1 : 3 chambres dont une éclairée/aérée par vélux sur toit ;
  - o en extérieur : 1 petite courette sur rue.

Cet appartement est desservi en gaz de ville.

Il est en état d'usage mais assez vétuste.

L'accès se fait au 12 rue Eugène Bernain.

- 1 appartement (dit appartement n°2 - lots 1 à 4 et 12 à 14) de type 4, d'une surface habitable déclarée par les propriétaires de 74m<sup>2</sup> env., en duplex (x2) et composé comme suit :
  - o au RDC : 1 cuisine, 1 SAM avec escalier, 1 SDD avec WC, 1 salon avec escalier et 1 WC séparé (sous escalier) ;
  - o au R+1 droit (accessible à partir de l'escalier du salon) : 2 chambres ;
  - o au R+1 gauche (accessible à partir de l'escalier de la SAM) : 1 chambre et 1 bureau en mezzanine (sous pentes) ;
  - o en extérieur : 1 jardin engazonné avec 2 cabanons en bous, et 2 places de stationnement pour véhicules.

Cet appartement n'est pas alimenté par le gaz de ville.

Le chauffage est électrique.

Pas de double vitrage.

Bien en état d'usage faisant l'objet de locations saisonnières.

L'accès se fait au 10 rue Eugène Bernain.

Le bien est promis à la vente libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.



Il est ici précisé que les négociations et accords ont été négociés directement et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64024- 64385 dûment établie par le service des Domaines en date du 29 sept. 2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Beaulieu / St-Jean » du périmètre ANGLET CŒUR DE VILLE, la commune d'ANGLET sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. OLIVE** salue la capacité de négociation de l'EPFL.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.6. Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE – CO 255

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Cette intervention pour le compte de la commune d'ANGLET a été validée par délibération n°7 de notre Conseil d'Administration du 21 sept. 2021 sur le périmètre élargi dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE ».

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de la parcelle CO 255, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 fév. 2022 et enregistrée le 02 mars 2022 (Réf. 2022 A00518).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	1 av. de Biarritz	Sol	CO	255	UA2	299
<b>TOTAL</b>						<b>299</b>

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

pour un montant global et forfaitaire de **580.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays Basque aux vendeurs, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, anciennement à usage d'agence bancaire, d'une surface utile déclarée de 148m<sup>2</sup>, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque.

Le bâtiment est construit en maçonnerie traditionnelle (parpaings, murs maçonnés, charpente bois et couverture tuile), est élevé d'un étage sur RDC et comprend :

- en rez-de-chaussée :
  - o un sas accessible à la clientèle, depuis l'avenue de Biarritz, pour accès au DAB intérieur, séparé du reste des locaux par un rideau métallique ouvrant ;
  - o une salle des guichets,
  - o un bureau,
  - o la salle des DAB ;
  - o une salle des coffres ;
- à l'étage unique partiellement sous pentes :



- trois bureaux (dont deux petits),
- une salle de réunion ;
- un WC.

Le rez-de-chaussée est raccordé à l'immeuble riverain (élevé sur la parcelle CO 191) avec lequel il formait des locaux commerciaux uniques, par un passage couvert (en PVC translucide).

L'ensemble est en état d'usage mais des travaux de rafraichissements sont à prévoir. A noter que ces locaux avaient un usage particulier (agence bancaire) avec la présence de coffres forts.

Le bien est vendu libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été négociés directement et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64024-37782 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 août 2021.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « Beaulieu / St-Jean » du périmètre ANGLET CŒUR DE VILLE, la commune d'ANGLET sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.7. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 12 : BY 67 – lot 12

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Le même arrêté a déclaré ces immeubles cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque.

Aux termes de l'ordonnance d'expropriation n°18/16 datée du 26 octobre 2018, publiée le 04 juin 2019, 2019P n°5778, Madame le Juge de l'Expropriation du département des Pyrénées-Atlantiques a ordonné le transfert de propriété au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

Au nombre de ces immeubles concernés par ces acquisitions, se trouvait la fraction d'immeuble, propriété des Consorts DRAHOS à savoir dans l'immeuble ci-après désigné :

DESIGNATION						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	22 rue Victor Hugo	Sol	BY	67	PSMV	105
<b>TOTAL</b>						<b>105</b>

la fraction d'immeuble suivante :

Lot 12 : un appartement constituant la totalité du 4ème étage composé, à gauche de la cage d'escalier de : salle de séjour, cuisine, rangement, une chambre, escalier menant à une chambre et une terrasse \_ à droite de la cage d'escalier, une chambre, salle de bains, WC donnant sur puits de jour avec 287/1000 des parties communes générales et 419/1000 des charges d'escalier et d'ascenseur.

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.



Par lettre recommandée du 18 octobre 2018, les Consorts DRAHOS, propriétaires d'un appartement constituant le lot n°12 d'une surface de 105 m<sup>2</sup> de la copropriété située 22 rue Victor Hugo et cadastrée section BY 67, compris dans le périmètre de la DUP, ont sollicité le retrait de l'arrêté préfectoral.

Par requête enregistrée le 8 février 2018, les Consorts DRAHOS ont demandé au Tribunal Administratif de Pau d'annuler l'arrêté préfectoral du 21 août 2018, et la décision de rejet de leur recours préalable.

Par un jugement du 29 décembre 2020, le Tribunal administratif de Pau a annulé l'arrêté du 21 août 2018.

L'EPFL Pays Basque a interjeté appel de cette décision devant la Cour Administrative d'appel de Bordeaux.

Cette instance est actuellement pendante.

Sans attendre la décision de la CAA de BORDEAUX et soucieuses d'éviter des délais importants et favoriser:

- une perception rapide de l'indemnité d'expropriation dans l'intérêt des Consorts DRAHOS ;
- une prise de possession aussi rapide que possible du bien afin de permettre l'engagement de l'opération dans l'intérêt de la Ville de BAYONNE pour le compte de qui intervient l'EPFL Pays-Basque ;

les parties se sont rapprochées pour trouver une solution satisfaisante pour chacun.

Cet accord sera formalisé par la signature d'un protocole sous seing privé dont le projet est intégralement annexé aux présentes puis réitéré par la signature d'un traité d'adhésion à ordonnance à recevoir par Me JAUREGUI (notaire à BAYONNE), ou tout autre notaire de son étude.

Il est précisé que l'indemnité d'expropriation a été fixée amiablement au montant global et forfaitaire de **343.000,00 € (Trois Cent Quarante Trois Mille Euros)** selon le décompte suivant :

Indemnité principale	300.000,00	Euros
Indemnité de emploi (art. R. 322-5 du C.Exp)	31.000,00	Euros
Indemnité accessoire : déménagement	12.000,00	Euros

L'indemnité principale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021 – 64102 - 34204 dûment établie par le service des Domaines en date du 28 mai 2021. Si le montant de l'indemnité principale est supérieur au montant de l'avis des Domaines, ce dépassement est motivé pour les raisons suivantes :

- la nécessité pour les parties de privilégier un accord amiable ;
- éviter des procédures de fixations judiciaires de l'indemnité d'expropriation longues et coûteuses ;
- garantir la prise de possession rapide des biens pour permettre d'envisager un lancement des travaux et la réalisation de l'opération dans les conditions calendaires fixées par la convention du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Bayonne et ses différents avenants ;
- garantir la perception des subventions de l'ANRU et de la Ville de BAYONNE absolument nécessaires au financement de l'opération de curetage et de réhabilitation des immeubles de l'ilot 12 du PNRQAD de BAYONNE.

Enfin, il est précisé que les parties se sont entendues pour l'EPFL Pays Basque récupérer les clés des biens et en prendre possession dès la perception des indemnités par le notaire instrumentaire du traité d'adhésion, sans attendre les délais fixés par l'art. L. 231-1 du code de l'expropriation.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui :

- de prendre acte de l'accord amiable fixé entre les parties ;
- d'approuver le projet de protocole transaction ci-annexé ;
- d'autoriser Mr le Directeur (ou toute personne qu'il aura mandatée) :
  - o à signer ledit protocole transactionnel ;
  - o à signer le traité d'adhésion à ordonnance qui est sera la conséquence ;
  - o à verser les indemnités telles que fixées entre le parties ;
- valider les modalités de portage selon les conditions précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** expose les problématiques rencontrées avec les propriétaires.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'accord amiable fixé entre les parties ;**
- **d'approuver le projet de protocole transaction ci-annexé ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur (ou toute personne qu'il aura mandatée) :**
  - o **à signer ledit protocole transactionnel ;**
  - o **à signer le traité d'adhésion à ordonnance qui est sera la conséquence ;**
  - o **à verser les indemnités telles que fixées entre le parties ;**
- **de valider les modalités de portage selon les conditions précitées.**

\* \* \* \*



## **6. Décision(s) de rétrocession**

### **6.1. Commune de BAYONNE – PEM Rive Droite Adour – lots 33, 35 et 21**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives du 26 janvier 2011, du 16 mars 2011 et du 14 mars 2012, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition en préemption des lots n° 33, 35 et 21 de la copropriété dite du 11 rue neuve, située sur la Commune de BAYONNE, cadastrée section BI n° 224 (d'une surface de 720 m<sup>2</sup>).

Ces acquisitions ont été réalisées en date du :

Lot n°33 : le 31 janvier 2011, par devant Me BOUSQUET (notaire à BAYONNE- 64), au vu de l'évaluation des Domaines n° 2010 102 V 1558, soit la somme de 70.000,00 € (soixante-dix mille euros), majorée des frais d'agence immobilière pour la somme de 5.000,00 € TTC, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n° 35 : le 30 septembre 2011, par devant Me ROBIN-LATOURE (notaire à BAYONNE – 64), au vu de l'évaluation des Domaines n°2011 102 V 0859, soit la somme de 110.000,00 € (cent cinquante-cinq mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n°21 : le 31 mai 2012, par devant Me CETRE (notaire à BORDEAUX – 33), au vu de l'évaluation des Domaines n°2012 102 V 0232, soit la somme de 155.000,00 € (Quatre-vingt-dix-huit mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Trois conventions de portage ont été signées avec l'agglomération afin de préciser les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ces biens pour le compte de l'Agglomération pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

Ces lots avaient été acquis, pour le compte de l'Agglomération, dans le cadre du projet du PEM Rive Droite Adour, afin de réaliser une opération « tiroir », pour proposer une solution de relogement aux habitants des immeubles situés sur l'îlot dit du Quai de Lesseps.

Au terme de la procédure d'acquisition de cet îlot, aucun habitant n'a souhaité être relogé dans la copropriété dite du 11 rue Neuve. L'Agglomération a décidé de ne plus intervenir dans cette copropriété.

Toutefois, la Ville de Bayonne a souhaité maintenir une intervention publique dans cette copropriété dégradée. Le but étant d'influer sur les décisions liées aux travaux de mise aux normes et de réfection des parties communes, lors des assemblées générales de copropriété.

Elle a sollicité, pour son compte, l'acquisition des lots supplémentaires (lots n° 22 et 29, un appartement et une dépendance).

Suite à la démission du syndic de copropriété, le Tribunal Judiciaire de BAYONNE a nommé un administrateur judiciaire, ayant les pleins pouvoirs pour engager les travaux nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble. De fait, la Ville de Bayonne n'a pas souhaité maintenir son intervention en acquisition dans cette copropriété.

Malgré la fin successive des durées de portage, en 2019 pour les lots n° 33 et 35 et 2020 pour le lot n°21, les services de l'Agglomération n'ont pas souhaité que l'on engage la rétrocession de ces derniers, privilégiant une rétrocession directe entre l'EPFL Pays Basque et un opérateur public.

Après plus de deux années de portage supplémentaires, aucun des opérateurs sollicités n'a donné suite. Toutes nos relances, afin d'engager la rétrocession des lots, sont restées sans effet.



A ce jour, l'EPFL Pays Basque continu d'assumer l'ensemble des charges et des responsabilités du propriétaire, alors que les conventions de portage sont caduques.

Il est donc nécessaire :

- D'engager la rétrocession des biens au profit de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- De solliciter la mise en œuvre, auprès des services de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, de la procédure administrative liées à la rétrocession des biens par l'EPFL Pays Basque.

Les biens et leurs prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Désignation	PRIX (Valeur vénale)
BAYONNE	11 rue Neuve	Bâti + 5 ans	BI n° 224	Lot n° 33	70.000,00 €
BAYONNE	11 rue Neuve	Bâti + 5 ans	BI n° 224	Lot n° 35	110.000,00 €
BAYONNE	11 rue Neuve	Bâti + 5 ans	BI n° 224	Lot n° 21	155.000,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>335.000,00 €</b>

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 335.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

De plus, une convention de rétrocession venant préciser le remboursement contractuel des frais qu'a eu à supporter l'EPFL Pays Basque, sera signée entre les parties.

Une fois la procédure administrative terminée, le dossier sera représenté au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque pour valider la rétrocession et autoriser le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

Il convient donc de :

- D'engager la rétrocession des lots n° 33, 35 et 21 au profit de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- De solliciter de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la mise en œuvre de la procédure administrative liée à la rétrocession.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que malgré nos diverses sollicitations et interpellations, nous n'avons pas de demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour racheter les biens. Nous continuons donc à assumer nos responsabilités de propriétaire et les frais qui y sont associés. Le portage de ces biens étant terminé, nous demandons aujourd'hui au Conseil d'Administration d'autoriser l'EPFL à solliciter de la Communauté d'Agglomération Pays Basque la rétrocession de ces biens.

De plus, il explique les problématiques rencontrées sur deux autres dossiers : Rive Droite Adour et Matras.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **d'engager la rétrocession des lots n° 33, 35 et 21 au profit de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **de solliciter de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la mise en œuvre de la procédure administrative liée à la rétrocession.**

\* \* \* \*



## 7. Question(s) Diverse(s)

### 7.1. Commune de BANCA – Secteur BATITAINEA – Substitution HSA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 28 janvier 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BANCA, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « BATITAINEA ».

Des négociations avaient été entamées avec les propriétaires et avaient abouti à un accord amiable.

Cet accord s'était concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 juillet 2021 et enregistrée le 02 juillet 2021 (Réf. 2021 A 01631).

Les modalités d'acquisition étaient ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	Prix
CARRICA	Sols	C	001	678	140.000 €
CARRICA	Sols	C	002	384	
CARRICA	Sols	C	003	749	
Total :				1.811	

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 **140.000,00 €**.

Ladite promesse contient la faculté pour le bénéficiaire de se substituer à toute personne physique ou morale de son choix.

Aux termes de sa séance du 09 juillet 2021 et par délibération n°24, le Conseil d'Administration avait validé cette promesse de vente et décidé de l'acquisition et du portage de ces biens pour le compte de la commune de BANCA.

La levée d'option a été effectuée par l'EPFL Pays Basque aux propriétaires par LRAR du 19 juil. 2021.

Par courrier du 15 déc. 2021, la commune de BANCA nous informait que la société HABITAT SUD ATLANTIC (HSA) avait obtenu des subventions par le biais du « Fond Friches » et pouvait donc désormais procéder directement à l'acquisition du bien, sans qu'il soit nécessaire de procéder à un portage par l'EPFL.

Par courrier du 16 fév. 2022, la société HABITAT SUD ATLANTIC (HSA) nous informait avoir délibéré en faveur de l'acquisition du bien au prix de 140.000,00 €, par le biais de son bureau du 10 fév. 2022, et indiquait son souhait de se porter acquéreur du bien objet de la promesse de vente de reprendre « *l'intégralité des conditions stipulées dans la promesse de vente amiable (...) signée* » avec les propriétaires.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- valider la décision de substitution telle que décrite ci-dessus ;



- Nous autoriser à signer l'acte de substitution au profit de l'établissement HSA ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider la décision de substitution telle que décrite ci-dessus ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte de substitution au profit de l'établissement HSA ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023.**

\* \* \*



## 7.2. Commune de BOUCAU – Opération SEMARD : autorisation pour le lancement d'une consultation d'opérateurs

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de 10 ans, la Commune de Boucau poursuit un projet de renouvellement urbain dans le quartier du Bas Boucau composé de plusieurs secteurs opérationnels. Pour se donner les moyens de concrétiser ses orientations, une politique publique foncière volontariste a été initiée par la Commune avec l'appui de ses partenaires. A titre d'exemple, entre la réalisation de l'îlot « Casino » portée par l'Office 64 et celle l'îlot « Biremont 1 » portée par la CAPB, l'Office 64 et le COL, 203 logements sociaux seront édifiés à horizon 2023.

C'est dans ce cadre que depuis l'année 2016, la commune se mobilise en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque en vue de restructurer l'îlot « Sémard ». Intégré dans le projet urbain global, la reconfiguration de ce secteur permettra d'ériger à court terme un nouveau programme de logements et de commerces en centre-ville conforme aux objectifs du SCoT et du Programme Local de l'Habitat.

La dynamique d'acquisitions foncières conjuguée à la modification du Plan Local d'Urbanisme par la Communauté d'Agglomération Pays Basque rend désormais possible le lancement de la phase opérationnelle de ce projet. Eu égard aux programmes livrés ou en cours de construction, le renouvellement urbain de l'îlot Sémard porte l'ambition de diversifier la nature des logements produits à l'échelle du Bas Boucau. Sur le volet programmatique, il s'agit ainsi de voir émerger un projet mixant la production de logements libres et de logements en Bail Réel Solidaire.

Dans un courrier reçu le 10 février 2022, M. le Maire sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour engager les procédures de consultation permettant la désignation d'un opérateur et intégrer dans ce projet une part de logements sous le régime du Bail Réel Solidaire via la mobilisation de l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL (*Bizitegia*).

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. GONZALEZ** tient à remercier l'EPFL pour le travail effectué sur cette opération.

**M. PORTIER** rappelle que ces acquisitions ont été réalisées à la demande et pour le compte de la commune de Boucau et que l'objectif est de réaliser pour partie des logements en Bail Réel Solidaire avec Bizitegia.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver le lancement de la phase de consultation d'opérateurs,**
- **d'intégrer la production des logements en bail réel solidaire dans l'organisme foncier solidaire de l'EPFL Pays Basque,**
- **d'engager le remboursement des annuités versées par la commune au titre des portages.**

\* \* \*



### 7.3. Commune de BIDART – Opération « Trois Couronnes » : transfert du portage de l'opération à la commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- Par la délibération n°191209-11 prise en date du 09 décembre 2019, la commune de BIDART avait sollicité l'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au titre des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaires. Il s'agissait notamment d'accepter le principe de la maîtrise d'ouvrage communautaire des études préalables de faisabilité, permettant la mise à l'étude de l'intention du projet urbain de reconversion du secteur « Eglise/Trois Couronnes ».
- Par la délibération n°18 prise en date du 1<sup>er</sup> février 2020, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé la recevabilité de l'intention de projet urbain du secteur « Eglise/Trois Couronnes » telle que définit par le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire approuvé le 09 novembre 2019 et a également approuvé le principe d'une veille foncière avec le concours de l'EPFL Pays Basque.
- Par la délibération n°09 prise en date du 06 mars 2020, l'EPFL Pays Basque a approuvé la sollicitation de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ainsi que les modalités d'une convention de veille foncière à l'échelle du secteur dit « Eglise/Trois Couronnes ».
- Par un courrier daté du 27 août 2021, M. le Maire de BIDART sollicitait M. le Président de la CAPB pour clore l'appui de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, reprendre la maîtrise d'ouvrage des études préalables ainsi que les portages fonciers en cours.
- Par un courrier daté du 24 septembre, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prenait acte de la demande de la commune de BIDART et invitait la commune à conventionner avec l'EPFL Pays Basque en vue d'assurer le transfert des portages engagés.

Au regard des acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque, des conventions de portage doivent être établies entre l'EPFL et la commune de BIDART afin d'entériner les modalités de portage et de rétrocession des biens.

- Concernant le bien dit « 2 rue des Trois Couronnes », acquis le 21 décembre 2020 pour un montant (hors frais) de 800.000,00 €, il est proposé l'application des modalités suivantes : durée de portage de 15 ans par annuités avec application de frais de portage annuel de 1% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû. En outre, la commune de BIDART s'acquittera en 2022 de l'annuité et des frais de portage versés par la Communauté d'Agglomération Pays Basque en 2021. Ces montants seront ensuite remboursés par l'EPFL Pays Basque à la Communauté d'Agglomération avec qui le portage avait été initialement contractualisé.
- Concernant le bien dit « 8 rue de l'église », acquis le 28 septembre 2021 pour un montant (hors frais) de 800.000,00 €, il est proposé l'application des modalités suivantes : durée de portage de



14 ans par annuités avec application de frais de portage annuel de 1% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de résilier la convention de veille foncière dite « Trois Couronnes » signée en date du 12 mars 2020 avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **de transférer les portages de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à la commune de BIDART,**
- **de valider le remboursement de l'annuité et des frais de portage auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au titre de l'année 2021 dès lors que la commune de BIDART aura procédé au règlement des montants liés à l'année 2021,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord sur les biens restant à acquérir,**
- **d'approuver les termes des conventions de portage « 2 rue des Trois Couronnes » et « 8 rue de l'église » actant les modalités partenariales avec la commune de BIDART et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à leur application.**

\* \* \*



#### 7.4. Commune d'HALSOU – Demande d'affectation d'un moratoire au titre de l'article 4.2.6 du Règlement d'Intervention portant sur le secteur « KARRIKA 1 » de l'opération « KARRIKA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a donné son accord pour accompagner la Commune d'HALSOU dans son projet d'aménagement du centre bourg dit « KARRIKA ».

Dans le cadre de ce projet, l'EPFL Pays Basque a acquis un ensemble de propriétés bâties et non bâties qui représentent actuellement un capital stocké de 1.390.675,31 €.

Afin de mener à bien son projet, la commune avait sollicité de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques l'instauration d'une Zone D'Aménagement Différé (ZAD). Cette ZAD, dite du centre-bourg, a été instaurée par arrêté préfectoral du 21/10/2002. A ce titre, la première acquisition par l'EPFL Pays Basque a été menée au travers d'une délégation du Droit de Préemption ZAD de la commune. Aucune autre cession n'étant intervenue dans le périmètre de cette ZAD, la réflexion a conduit à la mise en place d'une procédure d'expropriation.

C'est, par arrêté n°13-44 du 11 sept. 2013, que M. le Préfet a déclaré les acquisitions nécessaires à l'aménagement de ce secteur, d'utilité publique, au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

Néanmoins, le 21 janvier 2014, un recours en annulation dudit arrêté de DUP a été déposé par Me WATTINE (*avocat au barreau de Bayonne*) pour le compte des propriétaires d'un terrain inclus dans le périmètre de DUP. Déboutés en 1<sup>ère</sup> instance, les requérants ont saisi la Cour d'Appel Administrative de Bordeaux. Par arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 03 avril 2018, le requête des requérants a été rejeté. En parallèle, par arrêté n°18-32 du 03 août 2018, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prorogé jusqu'au 11 sept. 2023, les effets de la DUP prononcée par arrêté préfectoral du 11 sept. 2013.

En somme, les procédures contentieuses intentées contre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique conjuguées aux études techniques et environnementales complémentaires demandées par la DREAL ont fortement décalé la mise en œuvre du projet et ont empêché la commune de tenir les délais de son calendrier initial.

Par délibération n°07 du 24 mai 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans ses rapports du 06 avr. 2019 et autorisait M. le Directeur à demander à M. 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.

Par arrêté n°19-28 du 24/06/2019, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles figurant sur le plan et les états parcellaires permettant ainsi d'engager la finalisation des acquisitions foncières nécessaires au projet d'aménagement KARRIKA.

Malgré les deux moratoires autorisés par délibérations du Conseil d'Administration du 29 septembre 2017 et du 13 décembre 2019, le temps des procédures foncières et d'aménagement n'ont pas permis à la commune d'engager une première phase opérationnelle.

Par courrier en date du 08 février 2022, M. le Maire d'HALSOU sollicite l'EPFL Pays Basque pour lui autoriser, au titre de l'article 4.2.6 du Règlement d'intervention, un nouveau moratoire de deux années sur



la facturation des annuités du secteur d'intervention « KARRIKA 1 » à compter de 2022. La commune précise par ailleurs la situation d'avancement de son projet :

- l'étude d'impact a dû être réactualisée, l'ancienne étant devenue obsolète,
- une modification simplifiée du PLU s'est imposée à la commune et sera actée lors du Conseil Communautaire du 05 mars 2022. Cette procédure a eu un impact sur le calendrier prévisionnel fixé pour la consultation des aménageurs,
- la mission pour la réalisation du cahier des charges a été commandée et la consultation sera lancée courant en 2022.

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. MASSÉ** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser, au titre de l'article 4.2.6 du Règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, un nouveau moratoire de deux années sur la facturation des annuités du secteur d'intervention « KARRIKA 1 » à compter de 2022 ; seuls les frais de portage seront appelés pendant cette période.**

\* \* \*



7.5. Commune de BAYONNE – 23 et 25 avenue Louis de Foix / 12 rue d'Arrousets : Attribution marchés de curage, désamiantage et déconstruction

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**OBJET**

L'EPFL Pays Basque a prévu de procéder aux travaux de curage, désamiantage et déconstruction de deux emprises bâties situées à Bayonne via deux marchés de travaux distincts :

- 23 et 25 avenue Louis de Foix, Bayonne (acquis en mai 2021 par l'EPFL) : Un ancien restaurant entièrement muré et régulièrement squatté de 128 m<sup>2</sup> ;
- 12 rue d'Arrousets, Bayonne (acquis en octobre 2014 par l'EPFL) – Une maison d'habitation de 214 m<sup>2</sup> partiellement déconstruite.

**PUBLICATION**

Les Avis d'Appel Public à la Concurrence ont été publiés sur la plateforme DEMAT Ampa selon les dates définies dans le tableau ci-dessous :

	<b>23-25 avenue Louis de Foix</b>	<b>12 rue d'Arrousets</b>
Date de publication	06/12/2021	09/12/2021
Date limite de réception des offres	07/01/2022	28/01/2022

**CRITERES D'ANALYSES**

Conformément au Règlement de Consultation, le jugement des offres a été effectué en application des critères ci-après présentés avec leur pondération :

Critère 1 : Le mémoire technique sur 50 points

Le présent critère est décomposé comme suit :

- Sous-critère 1 : L'installation et préparation de chantier notée sur 10 points
- Sous-critère 2 : La méthodologie de travaux notée sur 25 points
- Sous-critère 3 : Le planning prévisionnel noté sur 5 points
- Sous-critère 4 : Les plans d'installation de chantier et circulation notés sur 5 points
- Sous-critère 5 : le SOGED noté sur 5 points

Critère 2 : Le prix apprécié sur 50 points

Pour les deux marchés, l'ensemble des offres ont été admises pour analyse.

**CLASSEMENT**

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 24 février 2022 à 9h00 pour étudier les titulaires pressentis par l'EPFL Pays Basque.

23 et 25 avenue Louis de Foix, Bayonne :

Classement	SOUSSIONNAIRE	Montant offre HT	Note critère 1 - Prix	Note critère 2 - Technique	Note totale
1	ENTREPRISE GOYHETCHE	65 679,00 €	50,00	44,50	94,50
3	SOBAMAT	68 507,50 €	47,94	40,00	87,94
2	DAUPHINE ISOLATION ENVIRONNEMENT	73 923,05 €	44,42	41,00	85,42

**Les membres de la commission ont choisi d'attribuer ce marché à l'entreprise GOYHETCHE, qui obtient la note générale de 94,50 points sur 100.**

12 rue d'Arrousets, Bayonne :

Classement	SOUSSIONNAIRE	Montant offre HT	Note critère 1 - Technique	Note critère 2 - Prix	Note totale
1	AVENIR DECONSTRUCTION	48 000,00 €	47,50	40,83	88,33
2	SOROSO	39 199,00 €	32,00	50,00	82,00
3	GOIKO LANAK	44 697,21 €	35,50	43,85	79,35
4	SOBAMAT	51 848,00 €	41,00	37,80	78,80
5	HUALDE	45 649,00 €	16,00	42,94	58,94

**Les membres de la commission ont choisi d'attribuer ce marché à l'entreprise AVENIR DECONSTRUCTION, qui obtient la note générale de 88,33 points sur 100.**

Le Directeur de l'EPFL Pays Basque a donc notifié les marchés aux entreprises lauréates.

**M. MEHEUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de prendre acte des informations présentées ci-dessus.

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

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

\* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h30.**

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

**JEUDI 21 AVRIL 2022**

