

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 AVRIL 2022

---

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

Et le vingt et un avril à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la Maison des services publics d'Hasparren, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MMES NADAUD, LUBERRIAGA, ESPAGNAC et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANBERRO, MASSÉ, DELGUE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, IRIART, ARLA, LABORDE, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE, DIRATCHETTE.

Excusés votants : MM. LACASSAGNE, ALZURI, INCHAUSPÉ, BARETS, ITHURRALDE, DAMESTOY.

Présents non votants : MM. SAINT-JEAN, BERARD.

Excusés non votants : MMES DURRUTY, BOUR, SAMANOS, DUTOYA et MM. CHAPUIS, MAGIS.

#### Assistaient également :

M. THICOIPE – Adjoint à la mairie de SAINT-PIERRE-D'IRUBE,  
M. ETCHEBER – Maire de PAGOLLE,  
Mme DUTARET-BORDAGARAY – Maire d'Uhart-Cize,  
Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MÉHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
Mme EMERY – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

#### Absent ayant donné procuration :

M. INCHAUSPÉ a donné procuration à M. DIRATCHETTE.

M. ARLA a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 10 mars 2022**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 10 mars 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 **91 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 **60.889.895,00 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	41 594 989,00 €	68%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	16 719 500,00 €	28%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 056 000,00 €	3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
<b>Total général</b>	<b>60 889 895,00 €</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 de SAMES – Opération « Chemin du Pazane »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAMES a engagé depuis plusieurs années une démarche de développement maîtrisée en proposant de redéployer notamment son offre de services et d'activités économiques au sein de son centre Bourg.

Ainsi après avoir sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir une emprise bâtie destinée à accueillir un programme de logements ainsi que la future mairie, la commune souhaite saisir une nouvelle opportunité lui permettant de développer une offre d'activité économique.

Dans cette perspective, la parcelle référencée C 837, d'une superficie de 940 m<sup>2</sup> située sur le Rond-Point marquant l'entrée de la commune, a été identifiée comme un espace particulièrement stratégique.

En effet compte tenu de sa configuration, ce bien pourrait accueillir une activité de restauration et ou d'hébergement qui pourrait répondre aux besoins des habitants de la commune.

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. PONS** présente le projet de sa commune.

**M. FIEUX** apporte quelques précisions sur le dossier.

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 SAMES,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**

- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **d'entériner les modalités de portage de 8 ans avec 4 années de différé de remboursement, avec frais de portage de 1%HT par an du capital restant dû, dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune.**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune d'URCUIT – Opération « Le Port »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La situation géographique de la commune lui confère une attractivité résidentielle qui se traduit par une augmentation du parc de logements liés tant à des opérations d'aménagement qu'à des constructions ponctuelles. Cette situation entraîne en parallèle une pression foncière que la commune cherche à réguler dans la perspective de poursuivre une politique de mixité sociale dans le village et d'assurer un développement équilibré des différents quartiers.

L'urbanisation dans le secteur dit « Le Port » s'est récemment intensifiée avec l'aménagement de plusieurs fonciers voués à l'urbanisation. Pour réguler la consommation des potentiels fonciers fléchés dans le Plan Local d'Urbanisme, la commune a ciblé un tènement foncier sur lequel elle a déjà saisi une opportunité d'acquisition par voie de préemption en décembre 2016. Dans la continuité de cette acquisition, des tentatives de négociation avaient été menées en 2018 (cf. *délibération du CA de l'EPFL du 20/04/2018*) sur un foncier riverain afin de maîtriser une emprise favorisant à terme la réalisation d'une opération d'aménagement en mixité sociale d'initiative publique. L'absence d'accord amiable avait ensuite généré le retrait du dossier. Récemment, la finalisation des travaux liés à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a réactivé les discussions avec les propriétaires concernés.

Dans ce contexte, la commune d'Urcuit sollicite de nouveau l'appui de l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir les fonciers ciblés dans le but de constituer une réserve foncière publique qui permettra à terme le développement d'une offre résidentielle en mixité sociale conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONES PLU
LE PORT	AI n°121	Négociations foncières	UD
	AI n°115 et 120	Veille foncière	

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

\* \* \* \*

### 3.3. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – Opération « SILHOUAGUE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des réflexions menées sur l'aménagement et le développement de la commune, plusieurs enjeux thématiques ont été identifiés par le Conseil Municipal dans l'objectif d'orienter la commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE vers la voie d'un développement durable et maîtrisé : renforcement des pôles de centralité et des équipements publics, développement des mobilités douces, production de logements accessibles, constitution de réserves foncières...

Dans un contexte de pression foncière et immobilière accru et face au manque de fonciers maîtrisés par la collectivité, la déclinaison des objectifs d'aménagement du territoire induit nécessairement la mise en œuvre d'une politique foncière et l'engagement d'actions destinées à constituer des réserves foncières publiques. En matière de projets d'aménagement et plus particulièrement de production de logements, l'objectif sera notamment de privilégier la réalisation d'opérations d'initiative publique.

Dans le but d'anticiper et de préparer le renouvellement d'interventions foncières, la commune s'est dans un premier temps rapprochée de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour mener une démarche visant à identifier les disponibilités foncières eu égard aux dispositions réglementaires opposables et aux objectifs portés par la municipalité. Selon les éléments de contexte et les priorisations opérationnelles décidées par la commune, il s'agira de décliner progressivement les outils et les moyens permettant de mener des actions foncières publiques.

En parallèle de cette réflexion portée à l'échelle communale, le secteur dit « SILHOUAGUE » se dégage d'ores et déjà comme une priorité d'intervention validée par la commune. Ce secteur principalement fléché en zone 2AU dans le Plan Local d'Urbanisme revêt une importance stratégique en raison notamment :

- de sa surface totale qui nécessite en amont des réflexions programmatiques transversales et prospectives (*logements, espaces et équipements publics, modalités de financement des ouvrages*),
- des ouvrages et infrastructures publics à réaliser pour assurer son fonctionnement urbain,
- des impacts en matière de mobilité (*connexions viaires, piétons et cyclables*),
- de la raréfaction des fonciers à urbaniser et de la nécessité d'optimiser les disponibilités foncières vouées à l'urbanisation.



Pour ces motifs, la commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE sollicite l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir les fonciers ciblés dans le but de constituer une réserve foncière publique ayant à terme pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement et notamment la production d'une offre résidentielle en mixité sociale. Dans ce contexte, la commune sollicite par ailleurs l'EPFL Pays Basque pour agir par voie de préemption suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner le 24 mars 2022 portant sur l'emprise de la parcelle BB n°229 classée en zone 2AU pour une surface globale de 11.000 m². Constituant la « porte d'entrée Sud » du secteur Silhouague, ce foncier est notamment grevé d'un emplacement réservé (n°32) au titre de la commune pour permettre la création d'un accès viaire.

**M. THICOIPE, adjoint à la mairie de Saint-Pierre-D'Irube**, présente le projet.

**M. MOCORREA** apporte quelques précisions.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE,**
- **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.**
- **dans le cadre de la démarche d'identification des fonciers à enjeux de maîtrise foncière publique, d'assurer en parallèle une mission de veille foncière dans les zones AU et U du PLU.**

\* \* \* \*



### 3.4. Commune de PAGOLLE – Opération « CENTRE BOURG/GARAGE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de PAGOLLE a engagé depuis plusieurs années une démarche visant à intervenir sur le patrimoine bâti de son centre bourg. Les réhabilitations réalisées ont notamment permis la production de logements locatifs conventionnés et plus récemment la réalisation d'un équipement à vocation associative.

Après avoir sollicité l'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour travailler sur la définition d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé en fin d'année 2021, la commune a poursuivi sa démarche d'anticipation et a ciblé plusieurs fonciers qui présentent des enjeux de maîtrise publique. Dans la continuité de ce travail, la commune a été informée que la parcelle bâtie cadastrée A n°601, d'une superficie de 264 m<sup>2</sup> était mise en vente par son propriétaire. Située au croisement des deux axes viaires principaux de la commune, face au fronton, ce bien contribue à marquer l'entrée du bourg et fait justement partie des biens préalablement identifiés. Compte tenu de sa localisation et de sa configuration, ce bien présente en effet la possibilité d'héberger à terme un petit équipement public ou de service voué à répondre aux besoins des habitants de la commune.

Face à l'opportunité de cette acquisition qui se présente, la commune sollicite 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 ciblé.

SECTEURS D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	RNU
CENTRE BOURG / GARAGE	A n°601	Négociations foncières	RNU

**M. ETCHEBER, maire de PAGOLLE**, présente le projet de sa commune.

**M. MOCORREA** apporte des précisions sur le dossier et souligne l'exercice d'anticipation de la commune.

**M. BERARD** tient à faire un point d'information sur les ZAD. Il précise qu'il y en a actuellement une cinquantaine en attente sur le Pays Basque et le Seignanx. Fin janvier, le bureau du SCoT a décidé de suspendre l'instruction des ZAD compte tenu des tensions que certaines avaient pu générer sur le territoire.

**M. PORTIER** tient tout de même à souligner que l'EPFL peut accompagner les communes qui le souhaitent mais qu'il n'est en aucun cas un producteur de ZAD. L'EPFL ne portera pas de jugement sur la réalisation d'une ZAD.

**M. DELGUE** indique avoir fait appel à l'EPFL il y a 5 ans pour un accompagnement sur une ZAD et que cela a été très positif pour 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 de PAGOLLE,**
- **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.**

\* \* \* \*

### **4. Etat des procédures**

#### 4.1. Intervention par expropriation

4.1.1. *CAPB - Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur Agglomération – Arrêté de DUP/cessibilité*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 27 janv. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte des conclusions et de l'avis assorti d'une recommandation, tels qu'établis par Mr le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;
- confirmait l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;
- autorisait Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à solliciter de Mr le Préfet, la déclaration d'utilité publique de l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées au projet de restructuration et développement du quartier de Jorlis sur les communes de BAYONNE et d'ANGLET ;
- autorisait, plus généralement, M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

Par délibération n°05 du même jour, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

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





- dernier déclare expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;
- à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

Par courrier LRAR du 24 fév. 2022, Mr le Directeur sollicitait du Préfet l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité comme ci-dessus mentionnés.

Par arrêté n°22-08 du 14 mars 2022, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré :

- d'utilité publique les acquisitions des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de BAYONNE et ANGLET au profit de l'EPFL Pays Basque ;
- cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles cadastrées à ANGLET section AX n°198 et 420.

Cet arrêté a été :

- publié, le 24/03/2022, dans 1 journal d'annonces légales publié dans le département (Sud-Ouest – Edition 12D) ;
- affiché au siège de l'EPFL Pays Basque ;
- affiché en mairie de BAYONNE ;
- affiché en mairie d'ANGLET ;
- a été notifié à chaque propriétaire et ayant-droit par LRAR du 05 avr. 2022.

Il vous est proposé de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022 et :

- d'autoriser Mr le Directeur à :
  - procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
  - notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
  - en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Mr le Directeur à :**
  - **procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;**
  - **notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;**
  - **en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

\* \* \* \*



## 4.2. Intervention par préemption

4.2.1. CAPB – CAPB GEA - Commune de MOUGUERRE - ZAD Portou : AB 120, 152, 154, 157, 161, 189p, 192p, 196, 221, 223p et 224

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 13 du 27 janv. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°64407 21 B0060 adressée par l'étude de Me Franck CARNEJAC ;
- prenait acte de cette intervention par préemption partielle exercée par le Directeur par arrêté n°2022-04-P du 26 janv. 2022 :
  - o en révision de prix pour la partie soumise à la préemption ;
  - o offre d'achat dur le surplus si le propriétaire en faisait la demande ;
- dans le cas où 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 27 janv. 2022 :

- 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 courrier en LRAR du 23 mars 2022, reçu le 28 mars 2022, la propriétaire, nous informait qu'elle refusait notre offre et demandait que le prix soit dès lors fixé par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions de l'article R. 213.10 b du Code de l'Urbanisme.

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

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR du 12 avril 2022 adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine à la propriétaire.

Par arrêté n°2022-15-C du 15 avr. 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 consigné une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 108.000,00 €.



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

Nous sommes désormais dans l'attente :

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la demande de la propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 12 avr. 2022 ;
- prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 108.000,00 € ;
- donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la demande de la propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;**
- **de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 12 avr. 2022 ;**
- **de prendre acte de la consignation d'une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 108.000,00 € ;**
- **de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;**
- **de demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.**

\* \* \* \*



#### 4.2.2. Commune de SAINT-MICHEL Centre Bourg : B 89 et 90 – retrait

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°10 du 10 mars 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°64492 21 B0010 adressée par Me Nathalie COCHELIN-GOMEZ ;
- prenait 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, 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 10 mars 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA ;
- au 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 04 avr. 2022, le propriétaire nous informait de sa décision 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 de SAINT-MICHEL, 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 de SAINT-MICHEL, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

\* \* \* \*

#### 4.2.3. CAPB – Commune d'ANGLET JORLIS : AX 498

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°11 du 10 mars 2022, le Conseil d'Administration :

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

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

- bâtis sur terrain propre ;
- à usage commercial ;
- d'une surface utile déclarée de 1.400 m<sup>2</sup> ;
- occupés par deux locataires.

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

Pour rappel, une demande de visite de ces biens ainsi qu'une demande de pièces complémentaires avaient été adressées 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.

Par LRAR du 09 mars 2022 réceptionné le 10 mars 2022, l'étude de Me JUZAN, notaire :

- nous communiquait :
  - o copie des deux baux commerciaux ;
  - o copie des statuts et des KBis des sociétés venderesse et acquéreuse ;
- nous informait que le propriétaire donnait son accord pour la visite des biens ;
- ajoutait que :
  - o la vente se faisait entre sociétés du même groupe ;
  - o il n'y a pas eu d'avant contrat régularisé et qu'elle n'était pas en possession des diagnostics techniques.

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.

La visite a eu lieu le 18 mars 2022 en présence des locataires, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.



Après instruction et par arrêté n°2022-14-P du 13 avr. 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 1.890.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 15 avr. 2022 :

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

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

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

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

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

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

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-14-P du 13 avr. 2022 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. LABORDE** demande quel est le zonage.

**M. OLIVE** lui répond que c'est du UE.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-14-P du 13 avr. 2022 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, de demander à ce que le dossier lui soit à nouveau présenté ;**



- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*

#### 4.2.4. Commune d'AYHERRE Centre Bourg : B 1419

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064086 22 B0002 datée du 21 fév. 2022 reçue en mairie de AYHERRE le 24 fév. 2022, Me Pierre SARRAILH (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien situé à AYHERRE et cadastré B 1419 (cont. cad. 1.246 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un terrain à bâtir vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 169.000,00 €.

Par décision du 15 mars 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, et à la demande expresse de la commune d'AYHERRE, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 25 mars 2022 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 25 mars 2022 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

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

Par courrier électronique recommandé (AR24) du 29 mars 2022 réceptionné le 30 mars 2022, l'étude de Me SARRAILH, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées à savoir :

- copie de la promesse de vente et de ses annexes ;
- copie de l'Etat des Risques Pollutions (ERP).

Par courrier électronique recommandé (AR24) du 29 mars 2022 réceptionné le 30 mars 2022, l'étude de Me SARRAILH, notaire, nous faisait part de l'accord de la propriétaire pour une visite.

La visite a eu lieu le 11 avr. 2022 en présence du fils de la propriétaire, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - o par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;



- au vu de l'avis des Domaines ;
- en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune d'AYHERRE ;
- 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°064086 22 B0002 adressée par Me Pierre SARRAILH ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. 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°064086 22 B0002 adressée par Me Pierre SARRAILH ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*





#### 4.2.5. CAPB – Commune de CIBOURE ZAD Encan 2 : AL 92 et 474 – lots 4 et 9

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64189 22 B0001 datée du 18 fév. 2022 reçue en mairie de CIBOURE le 21 fév. 2022, Maître Lucas LAMBERT (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ -64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien constituant les lots n°4 et 9 (et les 256/1.000èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier sis 31 rue Aristide Bourousse à CIBOURE et cadastré AL n°92 et 474 (cont. cad. : 437 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- soumis au régime de la copropriété ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface utile habitable déclarée de 64,76 m² ;
- occupé par les propriétaires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 365.000,00 € comprenant une commission d'agence d'un montant de 20.000,00 € 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 08 mars 2022 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 08 mars 2022 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 11 mars 2022 réceptionné le même jour, l'étude de Me LAMBERT, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées à savoir :

- copie du compromis de vente établi par l'agence immobilière ERA ;
- copie des diagnostics techniques préalables.

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 11 mars 2022 réceptionné le même jour, l'étude de Me LAMBERT, notaire, nous faisait part de l'accord des propriétaires pour une visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 15 mars 2022, pour avis, au service des Domaines.

La visite a eu lieu le 15 mars 2022 en présence d'un représentant de l'agence immobilière mandatée par les propriétaires, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Après instruction et par arrêté n°2022-13-P du 30 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 345.000,00 €, frais d'agence compris à la charge des vendeurs, sous réserve, notamment de l'antériorité et de la régularité du mandat ;

Ledit arrêté a été notifié par LRAR le 31 mars 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;



- aux propriétaires.

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

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

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

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

- prendre acte de la DIA n° 64189 22 B0001 adressée par Me Lucas LAMBERT ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n° 2022-13-P du 30 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, demandé que le dossier lui soit à nouveau présenté ;
- 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° 64189 22 B0001 adressée par Me Lucas LAMBERT ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n° 2022-13-P du 30 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, de demander que le dossier lui soit à nouveau présenté ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

\* \* \* \*



#### 4.2.6. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ Secteur Fargeot : AZ 78, 79, 80 – retrait

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

Lors de notre séance du 10 mars 2022 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, vous aviez décidé 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 [REDACTED], 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 ;
- prendre acte de la signification dudit arrêt de la Cour d'Appel par voie d'huissier, au propriétaire, en date du 23 fév. 2022.
- 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.

Il est aujourd'hui porté à votre connaissance que par courrier LRAR du 17 avr. 2022, le propriétaire nous a informé que, conformément à l'article L. 213-7 alinéa 2 du code de l'urbanisme : « *En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.*

*Le prix du bien préempté m'appartenant à Saint Jean de Luz ayant été anormalement minoré par la juridiction de l'expropriation je vous informe que je **renonce à la mutation** en application des dispositions précitées ».*

Les services en ont informé la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ pour laquelle nous sommes intervenus et à qui il revient de décider des procédures et actions qu'elle souhaite mettre en œuvre pour finaliser, si tel est sa volonté, l'acquisition de ces biens.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de la décision du propriétaire de renoncer à la vente de ses biens, ce qui met un terme définitif à la procédure de préemption ouverte le 05/08/2019 par la réception de la DIA en mairie ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, 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.

La Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **de prendre acte de la décision du propriétaire de renoncer à la vente de ses biens, ce qui met un terme définitif à la procédure de préemption ouverte le 05/08/2019 par la réception de la DIA en mairie ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

\* \* \* \*

#### 4.2.7. Commune de BIARRITZ – AGUILERA : AH 119

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 22 B0032 datée du 31 janv. 2022 reçue en mairie de BIARRITZ le 01 fév. 2022, la SELARL BOUYSSOU DIETRICH (Notaires associés à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 29 av. d'Aguilera à BIARRITZ et cadastré AH 119 (cont. cad. 750 m<sup>2</sup>).

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

- d'une surface construite au sol de 172 m<sup>2</sup> ;
- d'une surface utile d'environ 145 m<sup>2</sup> ;
- à usage d'habitation ;
- occupé par les propriétaires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 800.000,00 €.

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

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

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

- les articles L. 302-5 à L. 302-9-1-2 et R. 302-14 à R. 302-26 du CCH ;
- l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 149 de la loi n°2014 366 du 24/03/2014 dite loi ALUR ;
- l'arrêté préfectoral n°64-2020-12-11-008 du 11 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du CCH ;

et par arrêté n°64-2022-03-16-00007 du 16 mars 2022, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.



Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 18 mars 2022 et par l'EPFL aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 18 mars 2022 et par l'EPFL aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 29 mars 2022, pour avis, au service des Domaines.

Par LRAR du 24 mars 2022 réceptionnée le 25 mars 2022, Me FRANCESETTI, notaire, nous faisait part de l'accord des propriétaires pour une visite.

Par courrier électronique recommandé (AR24) du 30 mars 2022 réceptionné le même jour, l'étude de Me FRANCESETTI, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

La visite a eu lieu le 04 avr. 2022 en présence du notaire représentant les propriétaires, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - o par délégation de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;
  - o au vu de l'avis des Domaines ;
  - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune de BIARRITZ ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064122 22 B0032 adressée par la SELARL BOUYSSOU DIETRICH ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.



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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que cette parcelle a fait l'objet d'une DIA.

**M. MASSÉ** comprend que pour pouvoir réaliser du collectif, il faudrait maîtriser toute la zone.

**M. DURGUE** le lui confirme.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064122 22 B0032 adressée par la SELARL BOUYSSOU DIETRICH ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à exercer le droit de préemption par délégation de M. le Préfet ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



### 4.3. Intervention(s) par adjudication

#### 4.3.1. Commune d'ASCARAT – ETCHEBERRAI – B 105, 106 et 419

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Ayant engagé une réflexion globale sur son centre bourg, la commune entend proposer une offre de logements favorisant le parcours résidentiel des habitants du secteur.

Dans cette perspective la mise en vente aux enchères publiques le jeudi 12 mai 2022 à 14h00 au tribunal Judiciaire de BAYONNE d'un ensemble foncier, bâti et non bâti, représentant une surface de l'ordre de 1.979 m<sup>2</sup> représente une réelle opportunité que la commune entend saisir aux fins de mettre en œuvre une opération de logements en mixité sociale.

Pour permettre la maîtrise foncière de ce site en vue d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune d'ASCARAT sollicite l'EPFL Pays Basque pour participer à l'audience d'adjudication et procéder à l'acquisition du bien.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage CC
ETCHEBERRAI	<i>Parcelles B 105, 106 et 419</i>	Adjudication	1.979 m <sup>2</sup>	C

La mise à prix est fixée à 30.000,00 (Trente Mille Euros).

La commune d'ASCARAT sollicitant notre intervention pour participer à ces enchères, nous mandaterons un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE, à l'effet de nous représenter à l'audience des ventes devant se tenir le 12 mai 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée et ainsi autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.

Il s'agit d'une maison d'habitation dénommée « Etcheberrai » et d'un jardin, situés au centre-bourg. La maison d'habitation est très ancienne, insalubre et à rénover entièrement sur deux niveaux, y compris le gros œuvre, pour une surface habitable totale de 227 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une surface de 320 m<sup>2</sup>.

A cette maison située sur la parcelle B 106 sont rattachées la parcelle voisine cadastrée B 105 et la parcelle B 419.

Il s'agit donc de :

- de prendre acte de la vente aux enchères de l'immeuble situé à ASCARAT cadastré sous les numéros 105, 106 et 419 de la section B ;
- prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;



- autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.

**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 vente aux enchères de l'immeuble situé à ASCARAT cadastré sous les numéros 105, 106 et 419 de la section B ;**
- **de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.**

\* \* \* \*





#### 4.3.2. Commune d'ASCARAT – IPUTCHA – B 87

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Ayant engagé une réflexion globale sur son centre bourg, la commune entend proposer une offre de logements favorisant le parcours résidentiel des habitants du secteur.

Dans cette perspective la mise en vente aux enchères publiques le jeudi 12 mai 2022 à 14h00 au tribunal Judiciaire de BAYONNE d'un ensemble foncier, bâti et non bâti, représentant une surface de l'ordre de 3.262 m<sup>2</sup> représente une réelle opportunité que la commune entend saisir aux fins de mettre en œuvre une opération de logements en mixité sociale.

Pour permettre la maîtrise foncière de ce site en vue d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune d'ASCARAT sollicite l'EPFL Pays Basque pour participer à l'audience d'adjudication et procéder à l'acquisition du bien.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage CC
IPUTCHA	<i>Parcelle B 87</i>	Adjudication	3.262 m <sup>2</sup>	C

La mise à prix est fixée à 20.000,00 (Vingt Mille Euros).

Il s'agit d'une parcelle constructible située au village, constructible et desservie par le réseau d'assainissement collectif.

La commune d'ASCARAT sollicitant notre intervention pour participer à ces enchères, nous mandaterons un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE, à l'effet de nous représenter à l'audience des ventes devant se tenir le 12 mai 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée et ainsi autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.

Il s'agit donc de :

- de prendre acte de la vente aux enchères de la parcelle située à ASCARAT cadastrée sous le numéro 87 de la section B ;
- prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;
- autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.

**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 vente aux enchères de la parcelle située à ASCARAT cadastrée sous le numéro 87 de la section B ;**
- **prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.**

\* \* \* \*

#### 4.3.3. Commune d'ASCARAT – IPUTCHA – B 88

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Ayant engagé une réflexion globale sur son centre bourg, la commune entend proposer une offre de logements favorisant le parcours résidentiel des habitants du secteur.

Dans cette perspective la mise en vente aux enchères publiques le jeudi 12 mai 2022 à 14h00 au tribunal Judiciaire de BAYONNE d'un ensemble foncier, bâti et non bâti, représentant une surface de l'ordre de 1.758 m<sup>2</sup> représente une réelle opportunité que la commune entend saisir aux fins de mettre en œuvre une opération de logements en mixité sociale.

Pour permettre la maîtrise foncière de ce site en vue d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune d'ASCARAT sollicite l'EPFL Pays Basque pour participer à l'audience d'adjudication et procéder à l'acquisition du bien.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage CC
IPUTCHA	<i>Parcelle B 88</i>	Adjudication	1.758 m <sup>2</sup>	C

La mise à prix est fixée à 12.000,00 (Douze Mille Euros).

Il s'agit d'une parcelle constructible située au village, constructible et raccordable au réseau d'assainissement collectif.

La commune d'ASCARAT sollicitant notre intervention pour participer à ces enchères, nous mandaterons un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE, à l'effet de nous représenter à l'audience des ventes devant se tenir le 12 mai 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée et ainsi autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.

Il s'agit donc de :

- de prendre acte de la vente aux enchères de la parcelle située à ASCARAT cadastrée sous le numéro 88 de la section B ;
- prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;
- autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.



**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 vente aux enchères de la parcelle située à ASCARAT cadastrée sous le numéro 88 de la section B ;**
- **de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.**

\* \* \* \*



#### 4.3.4. Commune d'ASCARAT – HARISPIA – B 495, 497, 498, 130, 123 et 124

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Ayant engagé une réflexion globale sur son centre bourg, la commune entend proposer une offre de logements favorisant le parcours résidentiel des habitants du secteur.

Dans cette perspective la mise en vente aux enchères publiques le jeudi 12 mai 2022 à 14h00 au tribunal Judiciaire de BAYONNE d'un ensemble foncier, bâti et non bâti, représentant une surface de l'ordre de 2.931 m<sup>2</sup> représente une réelle opportunité que la commune entend saisir aux fins de mettre en œuvre une opération de logements en mixité sociale.

Pour permettre la maîtrise foncière de ce site en vue d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune d'ASCARAT sollicite l'EPFL Pays Basque pour participer à l'audience d'adjudication et procéder à l'acquisition du bien.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage CC
HARISPIA	Parcelles B 495, 497, 498, 130, 123 et 124	Adjudication	2.931 m <sup>2</sup>	C

La mise à prix est fixée à 60.000,00 (Soixante Mille Euros).

Il s'agit d'une propriété dénommée « Harispia » avec local attenant et jardin d'agrément située au centre du village. La maison est inhabitable et à rénover entièrement, y compris le gros œuvre, pour une surface habitable de l'ordre de 376 m<sup>2</sup>.

Les deux parcelles cadastrées B 123 et 124 sont constructibles, desservies en viabilité et clôturées et servent de jardin d'agrément à la maison.

La commune d'ASCARAT sollicitant notre intervention pour participer à ces enchères, nous mandaterons un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE, à l'effet de nous représenter à l'audience des ventes devant se tenir le 12 mai 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée et ainsi autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.

Il s'agit donc de :

- de prendre acte de la vente aux enchères de l'immeuble situé à ASCARAT cadastré sous les numéros 495, 497, 498, 130, 123 et 124 de la section B ;
- prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;
- autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. FIEUX** précise que pour les terrains agricoles, la commune a sollicité la SAFER pour participer aux enchères.

**M. SAINT-JEAN** indique que la SAFER ira jusqu'à la première offre.

**M. PORTIER** ajoute que c'est une vente aux enchères judiciaire suite à un conflit familial.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la vente aux enchères de l'immeuble situé à ASCARAT cadastré sous les numéros 495, 497, 498, 130, 123 et 124 de la section B ;**
- **de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à ces enchères dans la limite de prix ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à mandater un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE à l'effet exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.**

\* \* \* \*



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

### 5.1. Commune d'ARANCOU – BERGEMAYOU

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°13 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ARANCOU pour acquérir un ensemble de parcelles présentant un potentiel d'aménagement pour anticiper et répondre aux besoins futurs du village tout en travaillant à l'épaississement du bourg.

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 11 avril 2022 et enregistrée le 13 avril 2022 (Réf. 2022 A 00905).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	BERGEMAYOU	Sols	B	405p	-	370
	BERGEMAYOU	Sols	B	271p	-	1426
	BERGEMAYOU	Sols	B	409p	-	1681
	BERGEMAYOU	Sols	B	412	-	203
<b>TOTAL</b>						<b>3680</b>

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 **125.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'un bâtiment à usage d'habitation dénommée SAUBOT - BERGEMAYOU et d'un hangar accolé, le tout en très mauvais état, terrain autour en nature de chemin d'accès et prairie.

Il a été convenu que la Commune, afin de compenser la disparition de l'accès menant au hangar agricole, prenne à sa charge la réalisation d'un nouveau chemin d'accès, depuis la route de Labastide, afin de desservir le surplus de la propriété cadastrée B 259, restant appartenir aux propriétaires. Cet accès devra être réalisé dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition par l'EPFL. Cet accès, perpendiculaire à la voirie publique, devra être d'une largeur maximale de 5m sur 10m de long et devra comprendre : le busage du fossé, le déblaiement du talus nécessaire à l'accès, et un traitement de la surface composé uniquement de graviers. Tout autre aménagement restera à la charge des propriétaires.

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



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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune d'ARANCOU cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*





## 5.2. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BW 23

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 25 mars 2022 et enregistrée le 30 mars 2022 (Réf. 2022 A 00758).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
7 AV. RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	23	-	27

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

Il s'agit d'un local commercial d'une surface d'environ 30 m<sup>2</sup> composé d'une salle d'accueil, un petit bureau, un WC et un petit local de stockage.

Le bien est occupé par bail commercial moyennant un loyer actuel de 1667,66 euros par trimestre.

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

La réitération des présentes aura lieu par signature d'acte authentique au plus tôt au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 par devant Me Jean-Charles CROS, notaire à BAYONNE. Le loyer du trimestre au cours duquel la signature interviendra, restera acquis au propriétaire.

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

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

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



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

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



### 5.3. Commune d'URCUIT Le Port : AI 121 + 1/4 AI 35

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du Conseil d'Administration du 20 avr. 2018, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'URCUIT pour acquérir la parcelle cadastrée AI n°121.

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 08 avr. 2022 et enregistrée le 11 avr. 2022 (Réf. 2022 A 00878)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

**TERRIER 1** : l'immeuble ci-après désigné, situé à URCUIT (64990), route de l'Adour,

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> )
	LE PORT	Pré	AI	121	UD	2.940

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.

**TERRIER 2** : le quart indivis de l'immeuble ci-après désigné, situé à URCUIT (64990), 255 route de l'Adour,

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> )
	255 route de l'Adour	Sol	AI	35	UD	162

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

Pour un montant global de **113.500,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle de terrain à bâtir et d'un quart indivis de chemin d'accès.

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

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

- ayant été arrêtée amiablement ;



- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune d'URCUIT cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



#### 5.4. CAPB – Commune de CIBOURE ZAD de l'Encan 2 : AL 320 – lot 4

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires d'une fraction d'une de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 13 avril 2022 et enregistrée le 14 avril. 2022 (Réf. 2022 A 00926).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	22 rue François Turnaco	Sol	AL	320	RNU	258
<b>TOTAL</b>						<b>258</b>

Lot n°4 : un appartement, situé au 1<sup>er</sup> étage, composé de couloir, cuisine, WC et 3 chambres et débarras, entouré d'un liseré orange sur le plan de copropriété et les 25/107 des parties communes de l'immeuble.

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

pour un montant de **175.000,00 €**.

Il s'agit d'un logement traversant de type T3, situé au R+1 porte de gauche, d'une surface Carrez déclarée de 53m<sup>2</sup>, comprenant :

- 1 couloir de distribution ;
- 1 SDD avec WC ;
- 1 cuisine ;
- 1 SAM/salon ;
- 1 cellier / cagibi ;
- 2 chambres dont 1 avec placard.

Au sol, revêtement sol souple sauf dans les 2 chambres (parquet flottant).

Aux murs : revêtement tapisserie sauf dans la SDD et cuisine (partie faïencée), simple vitrage ;  
ECS et chauffage : chaudière au gaz.

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 sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers.

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

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

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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.5. Commune de BIARRITZ - ZAD Iraty : AO 154

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64122 21 B0011 datée du 11 janv. 2022 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, Maître Pierre SARRAILH (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 48 rue du Chapelet à BIARRITZ et cadastré AO n°154 (cont. cad. : 1.945 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage de locaux professionnels (bureaux, magasins et entrepôts) ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.400.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 67.200,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 17 fév. 2022 au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 17 fév. 2022 au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR du 22 fév. 2022 reçue le 23 fév. 2022, le notaire du propriétaire nous communiquait copie des pièces demandées.

Par LRAR du 22 fév. 2022 reçue le 23 fév. 2022, le notaire du propriétaire nous informait que son client acceptait la visite.

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

La visite du bien a été réalisée le 03 mars 2022 contradictoirement par un représentant de l'EPFL Pays Basque et le propriétaire, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Par arrêté n°2022-11-P du 29 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 d'exercer son droit de préemption sur le bien en révisant le prix figurant dans la DIA, en proposant 1.250.000,00 €, 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°2022-64122-16613 du 24 mars 2022.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 30 mars 2022 :

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

Par courrier LRAR reçu le 08 avril 2022, Me Pierre BOURGADE (notaire de la propriétaire) nous indiquait que sa cliente acceptait le prix proposé mais précisait qu'elle lui avait toutefois indiqué qu'elle serait dans l'impossibilité de débarrasser l'immeuble de l'ensemble des encombrants qu'il contient avant le 15 sept. 2022.



Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devant être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption et le paiement devant intervenir dans les quatre mois à compter de la même date, M. le Directeur procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations afin de garantir la sécurisation de la procédure.

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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-11-P du 29 mars 2022 ;
- prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays-Basque et de la condition de réitération différée à après le 15 sept. 2022 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - 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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-11-P du 29 mars 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque et de la condition de réitération différée à après le 15 sept. 2022 ;**
- **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.**

\* \* \* \*





## 5.6. Commune de BIARRITZ ZAD Iraty : AO 134, 135, 137, 139, 141, 157 et AN 20

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64122 21 B0010 datée du 11 janv. 2022 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, Maître Pierre SARRAILH (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leurs biens sis rue Labourdique à BIARRITZ et cadastrés AO n°157, 141, 139, 137, 135, 134 et AN n°20 (cont. cad. : 15.000 m²).

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

- non bâties ;
- à usage de terrains à bâtir ;
- libres de toute occupation, location ou mise à disposition,

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.600.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 76.800,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 17 fév. 2022 aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 17 fév. 2022 aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR du 22 fév. 2022 reçue le 23 fév. 2022, le notaire du propriétaire nous communiquait copie des pièces demandées.

Par LRAR du 22 fév. 2022 reçue le 23 fév. 2022, le notaire du propriétaire nous informait que ses clients acceptaient la visite.

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

La visite du bien a été réalisée le 03 mars 2022 contradictoirement par un représentant de l'EPFL Pays Basque et l'une des propriétaires, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Par arrêté n°2022-12-P du 29 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 d'exercer son droit de préemption sur le bien en révisant le prix figurant dans la DIA, en proposant 1.320.000,00 €, 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°2022-64122-16613 du 24 mars 2022.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 30 mars 2022 :

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

Par courrier LRAR reçu le 08 avril 2022, Me Pierre BOURGADE (notaire de la propriétaire) nous indiquait que ses clients acceptaient le prix proposé mais précisait que la réitération de cette vente devrait intervenir en même temps que celle de la parcelle AO 154., elle-même différée à après le 15 sept. 2022.



Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devant être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption et le paiement devant intervenir dans les quatre mois à compter de la même date, M. le Directeur procédera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations afin de garantir la sécurisation de la procédure.

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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-12-P du 29 mars 2022 ;
- prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque et de la condition de réitération différée à après le 15 sept. 2022 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - 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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-12-P du 29 mars 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque et de la condition de réitération différée à après le 15 sept. 2022 ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## 5.7. Commune d'ANGLET - CŒUR DE VILLE – CN 195

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

Pour rappel et 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 donc été entamées avec les propriétaires de la parcelle CN 195, 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 10 avr. 2022 et enregistrée le 15 avr. 2022 (Réf. 2022 A 00925).

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> )
	65 av. de Bayonne	Sol	CN	195	UA1	504
<b>TOTAL</b>						<b>504</b>

Les fractions suivantes :

Lot n°1 : l'entier rez-de-chaussée, à l'exclusion de l'escalier qui est attribué privativement au lot numéro 2 et de l'entrée qui est partie commune, comprenant : salle de restaurant, cuisine et autre local, toilette et WC,  
Et les quatre cent quatre-vingt-dix millièmes (490/1.000èmes) des parties communes générales.

Lot n°2 : un appartement comprenant la totalité du premier étage et l'escalier d'accès à l'étage, comprenant : salon, séjour, trois chambres, salle de bains et W.C.,  
Et les cinq cent dix millièmes (510/1.000èmes) des parties communes générales.

Ainsi que la(es)dite(s) fraction(s) d'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 **1.100.000,00 €**.

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété mais l'ensemble des lots appartient au même propriétaire. Elevé d'un étage sur RDC bâti en maçonnerie traditionnel et couverture tuile sur charpente bois.



Le bien est utilisé à usage de restaurant (enseigne : ██████████) Bâtiment élevé en limite de propriété sur 3 cotés (Nord, Ouest et Sud). Un cour latérale côté Est pour accès livraison et stockage containers poubelles. Accès au restaurant direct depuis la RD 810 et sa contre allée. Pas de parking privatif pour la clientèle, ni le personnel.

En RDC :

- partie commerciale (accessible à la clientèle) : un salle de restaurant avec bar, un bloc sanitaires (un WC, un WC PMR et un lave main), escalier pour desservir l'étage.
- partie technique : cuisine préparations chaudes, cuisine préparations froides, plonge, chambres froide et de congélation, salle de stockage de produits secs, un vestiaire hommes avec douche et WC, un vestiaire femme avec douche et WC, une salle de repos avec casiers-vêtements, une pièce pour bureau avec escalier bois donnant accès à un bureau en étage.

En R+1 :

- partie commerciale (accessible à la clientèle) : une salle de restaurant avec bar, un monte-charge, un bloc sanitaires (un WC homme, un WC femme et un lave main), une terrasse sur 3 côtés du bâtiment avec platelage bois au sol. L'accès à l'étage se fait par un escalier béton carrelé depuis le RDC. L'accès à la terrasse ne se fait qu'à partir de la salle de restaurant du R+1. Cette salle dispose d'une porte de secours avec escalier extérieur béton donnant accès direct à la cour latérale.
- partie technique : une salle de réserve de produits secs.

La surface utile mesurée est de 376m<sup>2</sup>.

L'acte réitérant cette transaction emportera annulation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64024-84344 dûment établie par le service des Domaines en date du 16 déc. 2021.

Les parties déclarent que la présente a été négociée indirectement entre elles et avec le concours l'agence immobilière « ██████████ », sise 187 av. Colonel Teyssier à ALBI (81000), selon le mandat n°541 en date des 26 et 27 mai 2021. Aussi le vendeur qui en a seul la charge, versera à l'agence immobilière « ██████████ » la somme de 45.000,00 € TTC (Quarante-Cinq Mille Euros Toutes Taxes comprises).

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.**

\* \* \* \*

#### 5.8. CAPB – Commune d'ESPES UNDUREIN ZAE Espès – ZC 99

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Création et/ou de Réaménagement des Zones d'Activités Economiques du Pays Basque, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir les parcelles, parties de parcelles ou immeubles nécessaires à l'ensemble de son projet global.

En ce qui concerne la Zone d'Activité d'ESPES, les négociations ont été entamées avec le propriétaire d'une parcelle et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 avril 2022 et enregistrée le 08 avril 2022 (Réf. 2022 A 00869)

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> )
	Mahintz Altia	Sol	ZC	99	Ub	1.486

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 de **175.000,00 €**.

Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, élevé de 1 étage sur RDC et combles.

Le bâtiment a été bâti en plein centre de la parcelle par le propriétaire actuel, sur un terrain familial qu'il a reçu par voie de succession, est desservi directement par la départementale n°11.

Le bâti principal (maison), comprend :

- en RDC : une entrée, un salon/salon à manger, une cuisine, un garage, un débarras, un bureau, un WC sous escalier. Les pièces du RDC sont carrelées (tomettes) et les murs sont enduits et peints en blanc ;
- en R+1 : un pallier en haut d'un escalier béton distribuant 3 chambres dont une grande (chambre parentale), une salle de bain (comprenant vasque sur pied, bidet, WC et baignoire), un cagibi donnant accès à un escalier bois (type escalier de meunier) desservant les combles. Les pièces sont tapissées. Le sol du pallier est en parquet bois. Le sol des chambres est en parquet bois mais recouvert d'une moquette. Le sol de la salle de bain est carrelé ;
- combles : servent de local de stockage, isolés avec laine de verre, plancher bois, sous pentes.

Le bâtiment est construit en maçonnerie traditionnelle. Charpente bois et couverture tuile. La surface habitable déclarée est de 155m<sup>2</sup>. Le bâtiment n'a pas fait l'objet de travaux de gros entretien récents. Les avants toits et pannes de charpente souffrent des outrages du temps. La maison est en état d'usage mais



des travaux de rafraîchissement devraient y être réalisés. Les menuiseries bois ne sont pas en double vitrage. Si la maison est équipée d'un système de chauffage fioul avec chaudière et radiateur radiants, cette installation n'est plus utilisée. Le propriétaire a fait installer deux packs réversibles air-air (1 pour le RDC) et 1 pour la chambre parentale.

Un petit bâtiment secondaire est bâti en limite Nord-Ouest de la propriété. A usage de garage, il sert au stationnement des véhicules (2 places) et d'appentis pour stockage du petit matériel de jardinage (tondeuse...). Structure bois. Portes métalliques. Couverture fibrociment. Surface mesurée : env. 30m<sup>2</sup>

Surplus à usage de jardin d'agrément.

Le bien n'est pas desservi par le gaz de ville.

Le réseau d'assainissement collectif passe en façade de la propriété (sus la RD) mais le propriétaire n'a jamais fait réaliser le raccordement.

Le bien fera l'objet d'un différé de jouissance d'une durée maximale de 15 mois à compter de la signature de l'acte authentique, non renouvelable avec mise en place d'un séquestre à hauteur de 10% du prix.

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

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

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

L'immeuble vendu est un bien bâti de plus de 5 ans 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 sur la commune d'ESPES-UNDUREIN, 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 à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 5.9. CRNA – Commune de BAYONNE - Port de Bayonne : AC 67 et 68

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 juil. 2019 et par délibération n°04, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la Région NOUVELLE AQUITAINE, pour assurer une mission de veille foncière dans la partie Pays Basque du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement du Port de BAYONNE.

Les négociations ont été menées à l'initiative du propriétaire de terrains et immeubles compris dans le périmètre de veille foncière et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 18 avr. 2022 et 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> )
	Che. de Saint-Bernard	Sol	AC	67	1AUy	2.326
	29 Che de Saint Bernard	Sol	AC	68	1AUy	1.208
TOTAL						3.534

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 et forfaitaire de **160.000,00 €**.

Il s'agit d'un tènement composé d'un terrain sur lequel est édifié un bâtiment en bois, élevé de simple rez-de-chaussée, d'une surface totale de 150 m<sup>2</sup>.

Le bien est occupé par des caravanes et encombré par de nombreux objets sans qu'aucune autorisation n'ait été consentie par la propriétaire ni ses héritiers.

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

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

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

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, la vente 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 périmètre du Schéma Directeur d'aménagement du Port de BAYONNE, sur la commune de BAYONNE, la Région NOUVELLE AQUITAINE sollicite l'acquisition et le portage de cette propriété par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Région NOUVELLE AQUITAINE 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 REGION NOUVELLE AQUITAINE, 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 Région NOUVELLE AQUITAINE et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*





## 5.10. CAPB – Commune de BAYONNE - RGA : BM 13

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°14 du 10 mars 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait 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 ;
- donnait tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la CAPB pour laquelle il intervient ;
- donnait 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 ;
- demandait à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

Par LRAR en date du 05 avr. 2022, l'EPFL Pays Basque informait l'avocat des propriétaires de son acquiescement au 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 €.

Par LRAR reçue le 07 avr. 2022, l'avocat des propriétaires nous informait en retour que ses clients acquiesçaient également audit jugement.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de l'acquiescement mutuel des parties au 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€ ;
- prenne acte que les frais d'agence, dont le montant est en discussion par Mr le Directeur qu'il a spécialement mandaté à cet effet, s'ajouteront au prix fixé par Mme le Juge ;
- décide de l'acquisition du bien objet des présentes et de son portage.

**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'acquiescement mutuel des parties au 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€ ;**
- **de prendre acte que les frais d'agence, dont le montant est en discussion par Mr le Directeur qu'il a spécialement mandaté à cet effet, s'ajouteront au prix fixé par Mme le Juge ;**
- **d'acquérir le bien objet des présentes et de son portage.**

\* \* \* \*



## 6. Décision(s) de rétrocession

### 6.1. Commune de CAMBO-LES-BAINS - Opération « CENTRE BEAULIEU » - VILLA BRU

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'un ensemble de parcelles (ainsi que les constructions qui y sont édifiées) d'une propriété dite « Centre Beaulieu » représentant 5 terriers, cadastrés section AR n°6, BM n° 1 à 10, 13, 15, 117 à 120, 168, BO n° 265 à 268, 22, 23, BP n° 14, 16 et 19 (lots 3, 4,7 à 13), d'une surface de 58.828 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée le 22 décembre 2021, par devant Me Céline CASSAGNAU (notaire à CAMBO-LES-BAINS- 64), le prix d'acquisition de 2.000.000,00 € (deux millions d'euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu des estimations n°2021-64160- 24687, 2021-64160-24582, 2021-64160-24618, 2021-64160-24644, 2021-64160-24535 dûment établies par le service des Domaines en dates des 21 et 23 avril 2021.

Une convention de portage foncier sur une durée de douze ans a été signée en date du 14/12/2021.

Il était convenu dans cette dernière que le terrier n°5 dit « Secteur Villa BRU » serait rétrocédé directement à la commune.

Par courrier en date du 15 février 2022, la commune de CAMBO-LES-BAINS a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession du terrier susmentionné.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
CAMBO-LES-BAINS	28 av. de l'Ursuya	Bâti + 5 ans	BD n° 19	1.050	250.800,00 €

Lot 3 : un appartement en duplex comprenant :

- au premier étage : cuisine, dégagement, water-closet, séjour avec escalier Intérieur privatif d'accès au deuxième étage, et terrasse ;
- au deuxième étage : dégagement, deux chambres et salle de bains avec water-closet

et les 1.196/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, et les 297/1.000 particuliers au bâtiment

Lot 4 : un appartement en duplex comprenant :

- au premier étage : séjour avec coin cuisine, dégagement avec escalier intérieur privatif d'accès au deuxième étage, water-closet, chambre et terrasse ;
- au deuxième étage : dégagement, deux chambres et salle de bains avec water-closet

et les 1.270/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, et les 316/1.000 particuliers au bâtiment

Lot 7 : une cave n°3 au rez-de-chaussée et les 10/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, et les 3/1.000 particuliers au bâtiment



Lot 8 : une cave n°4 au rez-de-chaussée et les 10/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, et les 3/1.000 particuliers au bâtiment

Lot 9 : un jardin et un emplacement à voiture non couvert. L'attribution du jardin et de l'emplacement à voiture non couvert n'entraîne pas la propriété du sol, mais un droit de jouissance exclusif ; représentant les 108/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot 10 : un jardin. L'attribution du jardin n'entraîne pas la propriété du sol, mais un droit de jouissance exclusif ; représentant les 13/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot 11 : un jardin. L'attribution du jardin n'entraîne pas la propriété du sol, mais un droit de jouissance exclusif ; représentant les 10/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot 12 : un jardin et un emplacement à voiture non couvert. L'attribution du jardin et de l'emplacement à voiture non couvert n'entraîne pas la propriété du sol, mais un droit de jouissance exclusif ; représentant les 99/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Lot 13 : un jardin. L'attribution du jardin n'entraîne pas la propriété du sol, mais un droit de jouissance exclusif ; représentant les 107/5.000 de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 250.800,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix ci-dessus mentionné, était fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines n° 2022-64160-08201 en date du 11/02/2022.

Il convient donc de :

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

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



## 6.2. Commune d'UHART-CIZE – Opération « CIHECURUTCHEMENDY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 06 février 2015, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'un ensemble de parcelles non bâties, cadastrées section A n° 1240, 1414, 1416, 1418 et 1421, d'une surface de 18.836 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée le 13 mai 2015 par devant Me Louis-Noël CABROL (notaire à SAINT JEAN PIED DE PORT - 64), le prix d'acquisition de 244.868,00 € (Deux cent quarante-quatre mille huit cent soixante-huit euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2015 538V0023 dûment établies par le service des Domaines en date du 20/01/2015.

Une convention de portage foncier sur une durée de huit ans a été signée en date du 19/04/2016, remplacée par une convention d'action foncière suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 09/12/2019.

Le projet porté par la commune et de pouvoir proposer une offre de logements à prix accessible dans la commune, dans le cadre d'un projet d'aménagement. Après consultation, la commune a confié l'aménagement à Habitat Sud Atlantic, de fait elle a sollicité de l'EPFL Pays Basque une rétrocession directe des parcelles à HSA.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES							
COMMUNE	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement CC	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	Prix
UHART-CIZE	Cihecurutchemendy	TAB	A	1240	Constructible	8.991	244.868,00 €
		TAB	A	1414	Constructible	33	
		TAB	A	1416	Constructible	6.886	
		TAB	A	1418	Constructible	628	
		TAB	A	1421	Constructible	2.298	
TOTAL						18.836	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les biens vendus étant constitués TAB, la vente est taxable sur la marge. L'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge sur la revente de son patrimoine, la TVA sur la vente sera égale à 0,00 €.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 244.868,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix ci-dessus mentionné, était fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines n° 2022-64538-08256 en date du 11/02/2022.

Il convient donc de :

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

**Mme DUTARET-BORDAGARAY, maire d'Uhart-Cize**, explique le projet de sa commune.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*

**6.3. Commune d'UHART-CIZE – Opération « CIHECURUTCHEMENDY »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 06 février 2015, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'un ensemble de parcelles non bâties, cadastrées section A n° 1240, 1414, 1416, 1418 et 1421, d'une surface de 18.836 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée le 13 mai 2015 par devant Me Louis-Noël CABROL (notaire à SAINT JEAN PIED DE PORT - 64), le prix d'acquisition de 244.868,00 € (Deux cent quarante-quatre mille huit cent soixante-huit euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2015 538V0023 dûment établies par le service des Domaines en date du 20/01/2015.

Une convention de portage foncier sur une durée de huit ans a été signée en date du 19/04/2016, remplacée par une convention d'action foncière suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 09/12/2019.

Le projet porté par la commune est de pouvoir proposer une offre de logements à prix accessible dans la commune, dans le cadre d'un projet d'aménagement. Après consultation, la commune a confié l'aménagement à Habitat Sud Atlantic, de fait elle a sollicité de l'EPFL Pays Basque une rétrocession directe des parcelles à HSA.

Dans le cadre de la rétrocession des parcelles susmentionnées en plus du prix de vente, HSA remboursera à l'EPFL Pays Basque :

1. Les frais d'acquisition : 3.806,84 €
2. Les frais de relevé topographique : 1.950,00 €
3. Les frais de portage de 2016 à 2022 : 13.055,43 €

Une fois les sommes perçues, l'EPFL Pays Basque remboursera à la commune d'UHART-CIZE les frais de portage qu'elle a acquittés.

Afin de ne créer une référence de prix qui serait supérieure à la valeur vénale du bien, ce remboursement sera effectué hors comptabilité du notaire chargé de la vente.

Pour ce faire, une convention de rétrocession, listant l'ensemble des frais susmentionnés, sera signée entre l'EPFL Pays Basque et HSA.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur à signer la convention de rétrocession.

**M. MAILLEY** commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser M. le Directeur à signer la convention de rétrocession.**

\* \* \* \*

6.4. Commune d'OSTABAT- Opération « ZOCOTZE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 11 juillet 2014, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, de deux parcelles bâties, cadastrées section D n° 328 et 346, d'une surface de 3.586 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée le 22 septembre 2014 par devant Me Pascal AVELA (notaire à SAINT PALAIS - 64), le prix d'acquisition de 72.000,00 € (Soixante-douze mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2014 437V0317 dûment établies par le service des Domaines en date du 16/05/2014.

Une convention de portage foncier sur une durée de huit ans a été signée.

Initialement ces parcelles étaient destinées à accueillir le projet OSTAVALS constitué d'un bâtiment comprenant un espace d'évocation-restauration « du paysage à l'assiette » et un autre bâtiment destiné à des adultes en situation de handicap (EVAH).

Suite à une étude de préfiguration et une étude de faisabilité, il a été décidé de déplacer le projet sur un autre terrain porté par l'EPFL Pays Basque (rétrocédé le 01/03/2021).

Une demande de chiffrage a été réalisée pour l'aménagement des lots ZOCOTCE à destination d'habitats. Le devis estimatif oblige la commune à renoncer à porter financièrement ce projet d'aménagement. Le projet porté aujourd'hui en accord avec un professionnel du village (artisan maçon), consisterait à réaliser l'aménagement des parcelles et la construction de 4 maisons. Ces constructions permettraient l'accession à la propriété à prix maîtrisé avec clause anti spéculative pour les jeunes du village. Par courrier en date du 20 janvier 2022, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée des parcelles susmentionnées.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	PRIX (Valeur vénale)
OSTABAT-ASME	Aguerre	Sol	D n° 328	2.746	72.000,00 €
			D n° 346	840	

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les biens vendus étant constitués de bâti + 5 ans (Dalle béton), la vente des parcelles susmentionnées est exonérée.



Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 72.00,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix ci-dessus mentionné, était fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines n° 2022-64437-07234 en date du 02/02/2022.

Il convient donc de :

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

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



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

### **7.1. Commune de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE : Cofinancement étude de faisabilité**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de Sauguis-Saint-Etienne a sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir un bien bâti permettant de développer une offre de logements maitrisés au cœur du centre bourg.

Cette négociation ayant abouti favorablement, la commune souhaite désormais engager une étude de faisabilité lui permettant de déterminer les capacités programmatiques ainsi que les couts estimatifs liés à la réhabilitation de cette maison, cadastrée C 41 et C 42 sur un terrain de 740 m2.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a pour mission d'apporter à ses adhérents une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement de leur territoire.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023, l'EPFL Pays Basque a instauré un fonds d'études permettant notamment d'alimenter les réflexions préalables aux acquisitions foncières.

Ainsi, il est convenu entre la commune de Sauguis-Saint-Etienne et l'EPFL Pays Basque d'engager une étude de faisabilité pour déterminer dans quelles conditions (*économiques et techniques*) un projet de réhabilitation du bâti en plusieurs logements locatifs conventionnés ou en accession sociale est réalisable.

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

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité cofinancée entre la commune de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE et l'EPFL Pays Basque conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.**

\* \* \*





## 7.2. Commune d'ANGLET – Opération « Cœur de ville »: changement des modalités conventionnelles

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 12/12/2019, le conseil municipal d'ANGLET avait sollicité l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour contractualiser une convention de veille foncière à l'échelle du secteur dit « Beaulieu ». Dans le cadre de cette mission, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a décidé d'acquérir pour le compte de la commune d'ANGLET les locaux situés 2 Avenue d'Espagne et du 1 bis Rue des Forges (*cadastré CO 164 et 165*) pour un montant global de 1.000.000,00 €.

Par délibération du 23/09/2021, la commune a délibéré pour élargir le périmètre d'intervention de l'EPFL Pays Basque et lui conféré des missions de négociations et de veille en fonction des priorisations d'action.

Désormais et dans le but de préciser les conditions de portage des biens acquis dans le périmètre global « Cœur de ville », l'EPFL a proposé à la commune d'ANGLET d'annuler la convention de veille foncière générale signée le 19/12/2019 et de la remplacer par des conventions de portage spécifiques par bien acquis. Pour rappel, les conventions de portage permettent d'entériner les modalités de portage, de gestion et de rétrocession des biens portés par l'EPFL pour le compte de la commune d'ANGLET.

Dans le cadre du portage des locaux situés 2 Avenue d'Espagne et 1bis rue des Forges, il est proposé à la ville d'Anglet de maintenir la durée initiale de 15 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 :**

- **d'annuler la convention de veille foncière générale signée le 19/12/2019,**
- **d'approuver les termes de la convention de portage « 2 Avenue d'Espagne & 1bis rue des Forges» actant les modalités partenariales avec la commune d'ANGLET,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \*



### 7.3. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Opération « MOTXOKOBORDA » : Signature convention de partenariat EPFL PB – LE COL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 28/09/2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE visant l'acquisition d'une emprise foncière non bâtie située « rue Motxokoborda ».
- par délibération en date du 14/12/2018 et du 13/12/2019, le Conseil d'Administration entériné les décisions d'acquisition des deux biens non bâtis composant l'assiette du projet dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Parcelles acquises	Surface totale
AH n° 628, 509, 511, 826, 827, 828, 829.	3.669 m <sup>2</sup>

Le projet porté par la commune est de permettre la création d'une nouvelle offre de logements aux abords du lac et ainsi de permettre à plusieurs ménages de s'installer durablement à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE. Une fois les acquisitions réalisées, la commune a sollicité l'EPFL et le COL pour travailler sur la réalisation d'un projet à vocation résidentielle intégrant des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété via l'utilisation du Bail Réel Solidaire.

En synthèse, le programme résidentiel global projeté sur cette emprise se compose :

- d'un immeuble de 6 logements locatifs sociaux portés par le COL uniquement. Sa construction supposera la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise nécessaire à l'édification de ce programme,
- d'un ensemble de 9 maisons jumelées (T3, T4, T5) en accession sociale à la propriété porté par Bizitegia, l'OFS de l'EPFL Pays Basque, qui confiera la mission de construire et commercialiser ces maisons au COL au moyen d'un « BRS initial ». Ces maisons présenteront la particularité d'être évolutives dans le temps afin de permettre aux ménages, dans des conditions précisément définies, de faire évoluer leur logement en bénéficiant d'une pièce supplémentaire,
- de 39 places de stationnement ainsi que d'un espace vert central mutualisé entre le programme locatif et le programme en accession,
- d'une voirie à sens unique desservant les deux programmes.

Du fait de la liaison évidente entre ces deux programmes, il est envisagé la signature d'une convention de partenariat chargée de déterminer les modalités de réalisation et le rôle de chacune des parties dans ce projet.

Cette convention fixera notamment les règles convenues pour la cession foncière au COL de l'emprise destinée à accueillir son programme locatif. Elle fixera également les conditions relatives à la transmission de droits réels par l'EPFL Pays Basque au COL en vue de la réalisation du programme en BRS qui supposera un transfert ultérieur dans le budget annexe de l'EPFL Pays Basque.

**M. MOCORREA** commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser M. le Directeur à signer la présente convention de partenariat.**

\* \* \*

7.4. Commune de CAME – Opération « MAISON SAUBADE » : Modification de la CAF

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CAME porte le projet de réaménager son centre-bourg. En effet, compte tenu de l'évolution des besoins exprimés tant par le groupe scolaire, que les associations du village, une réorganisation générale autour de l'existant est apparue nécessaire.

La mairie de CAME a donc fait appel à l'EPFL Pays Basque pour acquérir et porter plusieurs parcelles du centre-bourg afin de réfléchir de manière globale aux futurs aménagements de ces espaces.

La Convention d'Action Foncière dite « CENTRE BOURG » signée en septembre 2019 pour une durée de huit ans avec quatre ans de différé comporte plusieurs fonciers et plus précisément les parcelles :

- C 414
- C 535
- C 536
- C 537

Parmi elles, la parcelle C 414 dite Maison Saubade, a été identifiée pour accueillir la nouvelle mairie du village.

Compte tenu des travaux à engager pour cette réhabilitation, l'EPFL Pays Basque et la commune ont convenu de conclure un bail de longue durée devant lui permettre de lancer les travaux relatifs à cette réhabilitation tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Ce montage opérationnel prendra la forme d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec promesse de vente à la commune, dit BEA inversé. Ce montage est proposé dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 8 février 2019.

Afin de tenir compte de ce nouveau montage, il convient de modifier les relations conventionnelles initialement prévues dans le Convention d'Action Foncière « Centre Bourg ».

Plus exactement, il est convenu de :



- Retirer la parcelle C 414 de cette convention « Centre Bourg » sans modifier les conditions de portage établies, à savoir un portage à huit ans avec quatre ans de différé ;
- Créer une nouvelle Convention d'Action Foncière qui sera signée concomitamment au bail emphytéotique administratif sus-évoqué, pour une durée de 20 ans. Cette convention pourra être dénommée « Maison Saubade ».

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de retirer la parcelle C 414 de cette convention « Centre Bourg » sans modifier les conditions de portage établies, à savoir un portage à huit ans avec quatre ans de différé ;**
- **de créer une nouvelle Convention d'Action Foncière qui sera signée concomitamment au bail emphytéotique administratif sus-évoqué, pour une durée de 20 ans.**

\* \* \*



7.5. Commune de CAME – Opération « MAISON SAUBADE » : Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié en date du 02 mai 2019, l'EPFL Pays Basque procédait à l'acquisition pour le compte de la commune de CAME des parcelles bâties et non-bâties situées au centre-bourg et cadastrées section C et n° 414, 536, 1133 et 1134.

Le coût d'acquisition de cet ensemble a été établi à la somme de cent soixante-dix-sept mille euros (177 000 €), décomposé comme suit dans l'acte authentique d'acquisition :

- Parcelle bâtie C 414 : 128 084 €
- Parcelle nue C 536 : 420 €
- Parcelles nues C 1133 et C 1134 : 48 496 €

La commune de CAME a le projet de créer une nouvelle mairie au sein de la maison Saubade, cadastrée C 414. Compte tenu des travaux à engager pour cette réhabilitation, l'EPFL Pays Basque et la commune ont convenu de conclure un bail de longue durée devant lui permettre de lancer les travaux relatifs à cette réhabilitation tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Ce montage opérationnel prendra la forme d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec promesse de vente à la commune, dit BEA inversé. Ce montage est proposé dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 8 février 2019.

Considérant l'importance de ce foncier dans le centre-bourg dont la maîtrise doit permettre de renforcer la centralité du bourg de la commune, il est proposé d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer par acte authentique devant notaire le BEA avec promesse de vente à la commune pour une durée de 20 ans à compter de sa signature.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer par acte authentique devant notaire le BEA avec promesse de vente à la commune pour une durée de 20 ans à compter de sa signature.**

\* \* \*



**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 :**

**MARDI 31 MAI 2022**

