

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 JUILLET 2022

L'an deux mille vingt deux

Et le sept juillet à neuf heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à l'hôtel Odalys de Saint-Jean-de-Luz, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de séance.

Présents votants : MMES NADAUD, LUBERRIAGA, PITRAU et MM. MAILHARIN, LACASSAGNE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER, SAINTE-MARIE.

Excusés votants : MM. URRUTIAGUER, OLIVE, ALZURI, DELGUE, ITHURRALDE, DARRICARRERE.

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

Excusés non votants : MME DURRUTY et MM. DIRATCHETTE, HARRIET.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. NIETO – Département des Pyrénées-Atlantiques,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de missions d l'EPFL Pays Basque,
M. MÉHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. DÉTRÉ – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,
Mme CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme EMERY – Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. DARRICARRERE a donné procuration à M. HIRIGOYEN,
M. DELGUE a donné procuration à Mme PITRAU,
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. GONZALEZ (à compter de l'ordre du jour n°4.1 et ne participe pas aux votes pour les points 6.11 et 8.1 de l'ordre du jour)

Mme LUBERRIAGA a été désignée secrétaire de séance.

1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 31 mai 2022

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 31 mai 2022 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Point d'information : Arrêtés de délégation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L.324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. ».

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a ainsi constaté, par délibération n°42 du Conseil d'Administration du 01 octobre 2020, l'ensemble des compétences propres du Directeur, M. Arnaud PORTIER, valablement nommé à ce poste par délibération n°3 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006.

S'agissant de sa capacité à déléguer certaines de ses compétences propres, le Directeur doit le faire au moyen d'arrêtés nominatifs et circonstanciés.

Ainsi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, M. Arnaud PORTIER, a décidé de prendre plusieurs arrêtés à l'attention des nouveaux salariés afin de leur déléguer, nominativement, un certain nombre de compétences en lien direct avec l'exercice de leurs missions.

Ces arrêtés sont les suivants :

- **Arrêté n° 2022-28, pris en date du 05 juillet 2022 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Luc MOULUN, Chargé de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - Tous les actes d'acquisition d'immeubles ;
 - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);

- Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
 - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n° 2022-29, pris en date du 05 juillet 2022 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Jean-Marc VISSIERES, Juriste.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'administration ;
- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions juridiques de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires...);
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

➤ **Arrêté n° 2022-30, pris en date du 05 juillet 2022 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Ugo MOULIA, Chargé de missions ingénierie et stratégie foncière.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

- **Arrêté n° 2022-31, pris en date du 05 juillet 2022 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Michel DETRE, Chargé de missions SIG.**

Cet arrêté l'autorise par un article unique à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et techniques liées à la gestion du SIG et des données numériques ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

M. PORTIER commente le rapport.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre acte de cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte des arrêtés présentés ci-dessus.**

* * * *

3. PPI 2019-2023 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **108 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 **68.343.318,00 €**.

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	47 903 617,00 €	70%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	17 739 295,00 €	26%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 181 000,00 €	3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
Total général	68 343 318,00 €	

M. HIRIGOYEN commente le rapport.

M. PORTIER rappelle que le PPI 2019-2023 a un objectif de 75 millions d'euros.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *

4. **Sollicitation(s) d'intervention**

4.1. Commune d'ASCAIN – Opération « BURDIN BIDEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ASCAIN doit répondre à un objectif ambitieux de production de logements sociaux pour tendre vers ses obligations conformément à la législation en vigueur et au projet de contrat de mixité sociale en cours d'élaboration avec les services de l'Etat.

Pour tendre vers le respect de ces obligations règlementaires, la commune a mené un travail d'identification des fonciers disponibles présentant des caractéristiques favorables à l'émergence de projets à vocation résidentielle en mixité sociale. Située dans le bourg et connecté à l'ensemble des réseaux, la parcelle AP 308p située le long de la rue Burdin Bidea constitue une emprise dont la maîtrise publique favoriserait à terme l'émergence d'une opération de logements sociaux.

Pour se donner le temps et les moyens de permettre la réalisation de ce projet, la commune sollicite l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux négociations et à l'acquisition de ce terrain à bâtir.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
BURDIN BIDEA	2.180 m ²	Négociations foncières	UE

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



4.2. Commune d'HENDAYE – Opération « OURISTY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'HENDAYE sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir une emprise foncière du secteur dit « OURISTY » anciennement à usage de colonie de vacances comprenant un bâti d'environ 265 m², un parc d'agrément ainsi qu'un espace aménagé de type « camping ».

Sur ce site désormais vacant, la commune porte un projet d'équipement public multifonctions compatible avec les prescriptions d'urbanisme (*espace boisé classé ; espace vert protégé*). En outre, il s'agira de valoriser et d'ouvrir au public cet espace remarquable pour en assurer sa pérennité, sa gestion ainsi que sa protection.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	SURFACE GLOBALE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
OURISTY	AP n° 56, 67, 133, 134, 135, 302, 319, 320, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373	≈ 2,7 ha	Négociations foncières	NCU

M. MOCORREA commente le rapport.

M. INCHAUSPÉ demande de quelle source a été tirée l'évaluation à 1 900 000 €.

M. MOCORREA lui répond qu'il s'agissait d'un accord entre la commune et le Département de la Dordogne.

M. PENACQ demande si l'EPFL a eu le détail de l'avis des domaines à 770 000 €.

M. MOCORREA lui répond que nous n'avons pas le détail mais il précise que la ventilation du bien est essentiellement portée sur la partie bâtie et que sur la partie en zone NCU, il y avait des références sur des communes voisines qui ont permis à l'évaluatrice d'établir ce montant.

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'HENDAYE,**
- **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.**

* * * *

4.3. Commune de BRISCOUS – Opération « HARAMBURUA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération en date du 17/05/2021, le Conseil municipal de BRISCOUS a décidé d'adopter un référentiel foncier qui constitue la feuille de route des actions foncières potentielles à mener par la commune et/ou ses partenaires sur les secteurs considérés à enjeux de maîtrise publique.

Dans le cadre de cette démarche, la commune entend désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de l'OAP dite « Haramburua ». L'objectif poursuivi est de créer une réserve foncière publique qui permettra à terme l'aménagement d'une opération destinée à proposer des logements en mixité sociale.

Il est par ailleurs précisé que dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Hasparren approuvée par le Conseil Communautaire en date du 21 mai 2022, l'OAP dite « Haramburua » est désormais programmée en n°4 selon la chronologie d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	SURFACE GLOBALE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
HARAMBURUA	ZC n° 119, 197 et 198	≈ 1,2 ha	Négociations foncières	1AU
HARAMBURUA	ZC n°121 p	≈ 0,7 ha	Veille foncière	1AU

M. MOCCORREA commente le rapport.

M. PORTIER apporte des compléments d'information sur le dossier.

M. BUSSIRON demande quel est le prix au m².

M. MOCORREA lui répond qu'il est de 63 €.

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 BRISCOUS,**
- **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.**

* * * *

4.4. Commune de MAULEON-LICHARRE – Opération « Immeuble les Events »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MAULEON-LICHARRE, lauréate de l'appel à candidature du dispositif Petite Ville de Demain, souhaite engager une politique de revitalisation de son centre-ville en proposant notamment une offre de logements durablement accessible aux jeunes ménages Souletins.

Pour ce faire la commune désire mettre en œuvre une politique foncière volontariste en assurant en tant que de besoins la maîtrise foncière des biens nécessaires.

Après avoir instauré en 2021 un périmètre de ZAD lui permettant d'intervenir en préemption le cas échéant, la commune a repéré un certain nombre d'opportunités au premier rang desquelles l'immeuble des « Events » dont la maîtrise permettrait de développer une offre en accession sociale à la propriété.

Cet ilot, constitué par 2 immeubles existants, est situé au cœur même du centre-ville et pourrait faire l'objet d'un montage en Baux Réels Solidaires mis en œuvre par l'EPFL Pays Basque dans le cadre de son activité d'Organisme Foncier Solidaire (Bizitégia).

Cet ilot est référencé comme suit :

Secteur	Références cadastrales	Surfaces
Centre bourg	AL 54	930

A l'issue d'une phase d'études de faisabilité cofinancée par l'EPFL Pays Basque, la commune souhaite désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires concernés en vue de procéder à l'acquisition et au portage des biens ci-dessus référencés.

Il est ici précisé qu'en cas de montage en Baux Réels Solidaires, cette convention deviendrait caduque et les sommes éventuellement versées au titre du portage (hors frais) seraient restituées par l'EPFL Pays Basque à la commune de Mauléon-Licharre.

M. FIEUX commente le rapport.

Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de MAULEON-LICHARRE,**
- **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.**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec différé d'annuités de 4 ans,**
- **d'approuver les termes de la Convention de portage « Les Events » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *



4.5. Commune d'AYHERRE – Opération « ELIZAKO BIDEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque accompagne la commune d'AYHERRE depuis plusieurs années dans la conduite de sa politique foncière et notamment d'actions volontaristes dans le centre bourg. Deux portages ont ainsi été concrétisés par des réalisations opérationnelles (*espace public récréatif, opération habitat*), la maison « Beltzagitea » fait quant à elle l'objet d'études programmatiques et techniques tandis que le secteur en zone 1AU2 acquis par l'EPFL en 2012 constitue une réserve foncière structurante. Dans la continuité des actions précédentes, le Conseil d'Administration a récemment validé par délibération du 04 novembre 2021 une demande d'intervention portant sur le secteur dit « Estekateko bidea » qui s'est traduit par une décision d'acquisition entérinée le 31 mai 2022.

Dans le but de poursuivre cette logique d'action foncière publique conjuguant le court/moyen/long terme, la commune a ciblé un nouveau foncier nu situé sur les hauteurs du centre bourg dans le secteur dit « Elizako bidea ». Il est par ailleurs rappelé qu'un des deux biens constituant l'emprise globale du secteur ciblé fait l'objet d'une intervention par préemption (*cf. délibération n°31 du CA en date du 31/05/2022*). La maîtrise publique de cet ensemble permettra notamment d'envisager une opération globale à vocation habitat favorisant une densification des constructions conformément à l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Pour permettre la maîtrise publique du secteur « ELIZAKO BIDEA » et se donner les moyens de rendre possible ultérieurement la réalisation d'un projet d'aménagement initié par la collectivité, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour acquérir les deux parcelles ciblées.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	SURFACE GLOBALE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
ELIZAKO BIDEA	B n° 1418 et 1419	4.179 m ²	Négociations foncières	UB

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'AYHERRE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

* * * *



Départ de M. LACASSAGNE Alain qui donne procuration à M. GONZALEZ Francis (ne participe pas aux votes pour les points 6.11 et 8.1 de l'ordre du jour).

* * * *

5. Etat des procédures

5.1. Intervention par préemption

5.1.1. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – Secteur Silhouague : BB 269p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 24 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064496 22 B0016 adressée par Me Xavier ROBIN-LATOUR ;
- 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 bien mentionné dans la DIA comme :

- non bâti ;
- à usage de terrain à bâtir ;
- grevé de droits réels ou personnels ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA était de 1.700.000,00 €.

Après instruction et par arrêté n°2022-24-P du 21 juin 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 urbain :

- 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 258.500,00 € ;

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 22 juin 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- à l'acquéreur évincé.

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'entendent donner les propriétaires 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°2022-24-P du 21 juin 2022 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par ailleurs dans l'hypothèse où le propriétaire entendait renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons conformément à la demande de la Commune d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. DURGUE commente le rapport.

M. MOCORREA complète la présentation.

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°2022-24-P du 21 juin 2022 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**
- **d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



5.1.2. Commune de GUETHARY – AB 294

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 25 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064249 22 B0015 adressée par Me Anaïs BORDES ;
- 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.

Plus précisément, il s'agit d'un bien mentionné dans la DIA comme :

- non bâti ;
- à usage de terrain à bâtir ;
- grevé de droits réels ou personnels ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.100.000,00 €.

Après instruction et par arrêté n°2022-25-P du 21 juin 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 urbain :

- 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 800.000,00 € ;

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 22 juin 2022 :

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

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 conséquent et dans l'attente de la suite qu'entend donner le 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°2022-25-P du 21 juin 2022 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir M. le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à



- exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par ailleurs dans l'hypothèse où le propriétaire entendait renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons conformément à la demande de la Commune d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. DURGUE commente le rapport.

M. BERARD précise qu'une rencontre a eu lieu avec la mairie afin de faire un point sur la situation.

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°2022-25-P du 21 juin 2022 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**
- **d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



5.1.3. Commune d'ESPELETTE – PLAZAKO KARRIKA : AS 163

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°27 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064213 22 B0008 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- 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.

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

- bâti sur terrain propre ; ;
- à usage professionnel et d'habitation ;
- occupé par un(des) locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 240.000,00 € (185.000,00 € à la signature de l'acte et 55.000,00€ par compensation d'une créance due par les vendeurs à l'acquéreur mentionné dans la DIA).

L'avis des Domaines n° 2022– 64213 – 39426 a été reçu le 09 juin 2022.

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

Nous vous proposons désormais de :

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.1.4. Commune d'ESPELETTE – PLAZAKO KARRIKA : AS 164 à 166

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°28 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064213 22 B0009 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- 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.

Plus précisément, il s'agit de biens :

- bâtis sur terrain propre ;
- à usage professionnel et d'habitation ;
- occupés par un(des) locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 450.000,00 € (285.000,00 € à la signature de l'acte et 165.000,00 € par compensation d'une créance due par les vendeurs à l'acquéreur mentionné dans la DIA).

L'avis des Domaines n° 2022- 64213 – 39436 a été reçu le 09 juin 2022.

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

Nous vous proposons désormais de :

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.1.5. Commune d'ARBONNE – BS 13

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°30 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064035 22 B0025 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.

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 130 m² ;
- d'une surface habitable déclarée de 265 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.995.000,00 €.

Aux termes d'une décision en date du 16 mai 2022, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays-basque a décidé de déléguer son droit de préemption à l'EPFL, pour le compte de la commune d'ARBONNE, l'objet indiqué dans l'arrêté étant le suivant :

« Désirant redonner au bourg d'Arbonne sa fonction de cœur de village, la commune a engagé en 2012 une étude de définition qui a permis d'établir une stratégie de redynamisation de son centre-bourg, reposant sur quatre objectifs :

- *favoriser l'émergence de pôle d'attractivité associant plusieurs fonctions (commerces, services, équipements publics...),*
- *Améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité selon les différents modes de déplacement (voiture, vélo à pied) et augmenter la capacité de stationnement insuffisante,*
- *Restituer la qualité et la fonctionnalité des espaces publics pour différents usages (marché, animations festives...) et ainsi créer un centre-bourg fédérateur et générateur de « vivre ensemble »,*
- *Développer l'offre de relogements (pour donner de l'épaisseur au bourg) dans le respect des formes urbaines, et en harmonie avec la volumétrie et l'architecture propres au bâti existant.*

La préemption de la propriété bâtie située 5 chemin Etxartia permettrait de répondre à ce quatrième objectif. »

La demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 18 mai 2022 aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014 ;

La demande unique de communication de documents adressée par LRAR du 18 mai 2022 aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014 ;

La demande d'avis sur la DIA a été adressée le 18 mai 2022 à la Direction Départementale des Finances Publiques-Service du Domaine sur son portail « FRANCE CONNECT-Consultation du Domaine », établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme ;



L'acceptation à la demande de visite, a été reçue le 23 mai 2022 par courrier recommandé de [REDACTED] ;

La visite du bien a été effectuée le 31 mai 2022 contradictoirement par M. Benjamin DURGUE (représentant l'EPFL Pays Basque) et [REDACTED] (propriétaire indivise), en présence de Mme Annick VEPIERRE (service des Domaines).

L'estimation des Services du Domaine n°2022-64035-39473 en date du 30 juin 2022 a été déposée sur la plate-forme « démarche simplifiée » le 01^{er} juillet 2022.

Par ailleurs aux termes d'un courriel en date du 17 juin 2022, nous écrivions à la Commune d'ARBONNE pour notamment lui rappeler :

« Nous nous permettons de revenir vers suite à notre courriel du 05 mai 2022 resté sauf erreur, sans réponse de vos services.

Nous vous en rappelons notamment les termes suivants :

« nous retenons les points suivants :

- foncier bâti de 9.657 m² dénué d'emplacement réservé ou de prescription relative aux espaces verts/paysage/patrimoine,
- maison ancienne référencée au cadastre napoléonien présentant potentiellement des enjeux patrimoniaux,
- forte proximité au centre bourg et ses équipements,
- desserte par une voie communale en impasse avec un accès étroit à requalifier,
- prix de vente : 1.995.000,00 € ; acquéreur : « personne physique »
- zone UC qui impose 30% de LLS à compter de 18 logements,
- capacité à édifier des bâtiments en R+1,
- 20% d'emprise au sol sur la totalité de la parcelle,
- deux places de stationnement par logement, 1 place visiteur pour trois logements.

S'agissant de l'opportunité d'intervention et des conditions de faisabilité, cela pose les réflexions suivantes :

- Conservation de la maison (division en logements ?),
- Capacité à optimiser le foncier en édifiant de nouvelles constructions sur les franges Nord et Sud,
- Requalification du chemin Etxartia sur environ 50 mètres jusqu'à l'accès de la propriété,
- Programmation : projet 100% social ou intégrant une part de logements libres ? »

(...)

« En dernier lieu, pouvez-vous :

- nous indiquer les orientations que vous souhaitez étudier sur ce bien : logements 100 % social ? (xx% LLS / xx % Accession sociale) et/ou logements en mixité ? (xx % LLS / xx % accession sociale / xx % libre),
- nous confirmer que le PLU impose une seule place de stationnement par logement locatif social,
- nous indiquer si des opérateurs/promoteurs ont déjà cherché à valoriser ce foncier. »

(...)

Aux termes d'un mail en date du 20 juin 2022, la commune d'ARBONNE nous indiquait :

« - Les orientations que la commune souhaite étudier sur ce bien : le contenu du programme sera travaillé ultérieurement.

- PLU : oui il y a bien une place de stationnement par logement social

- Des opérateurs/promoteurs ont-ils déjà cherché à valoriser ce foncier : un contact officieux avait été pris avec l'Office 64 et abandonné pour des raisons d'accès. Le prix de la cession s'élevait à 1,2 millions d'euros.

Mme Saint-Martin, propriétaire, avait déposé un permis d'aménager pour une division d'une partie basse du terrain en 3 lots. Refusé par la CAPB pour des questions d'assainissement.

Compte-tenu de l'étroitesse de l'accès, de l'extension programmée par la CAPB de l'assainissement collectif, pourrait-on, à minima, prévoir 3 lots de terrains en accession sociale et vendre le surplus à l'acquéreur actuel ?

Un nombre de logements supérieur entrainerait forcément un élargissement de l'accès. »

Aux termes d'un courriel en date du 21 juin, l'EPFL répondait à la Commune d'ARBONNE :

Votre mail en date du 20 juin 2022.

A sa lecture, nous constatons qu'il ne semble pas exister de véritable projet et que vous aviez connaissance de problèmes soulevés par ce foncier lors de la saisine de l'EPFL : accès, assainissement.

L'abandon d'un projet par un bailleur social est de nature à compromettre non seulement la réalisation future de toute opération, mais également et surtout la préemption. Ce fait, dans le cadre d'une préemption, nous serait très probablement reproché par l'acquéreur évincé, voire le propriétaire.

Vous nous indiquez qu'au-delà de trois logements (un par terrain à bâtir) nous serions contraints d'élargir l'accès. Cette information ressort certainement d'un avis d'un service compétent en la matière, non porté à notre connaissance.

Par ailleurs comme indiqué dans notre précédent courrier, le prix demandé (et sans doute confirmé par les Domaines) nous contraint à une densification importante du foncier, autrement dit supérieure à trois lots en accession, si tant est que ce montage soit pertinent, les contraintes liées à l'accession disparaissant dans le temps (pas de pérennisation en terme de population ciblée ou de prix).

Il n'est pas non plus envisageable à notre niveau de revendre une partie du foncier qui plus est à un acquéreur dont la motivation était l'environnement particulier de cette propriété dans son ensemble. Un bailleur social aurait éventuellement pu procéder à ce genre d'opération contrairement à nous.

Aux termes d'une lettre en date du 27 juin 2022 signée par le Président de l'EPFL à la Commune d'ARBONNE, et après en avoir débattu lors de son bureau en date du 23 juin 2022, l'EPFL informait la commune que :

Suite à votre demande de préemption du bien en objet et à la délégation du droit de préemption faite à notre profit par la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, nous vous informons, tant au vu des éléments que vous nous avez apportés que ceux qui nous ont été communiqués par ailleurs, que nous avons pris la décision de ne pas poursuivre l'acquisition de cette propriété.

Cette décision fera l'objet d'une délibération de l'EPFL lors de notre prochain conseil d'administration du 07 juillet prochain.

Nous informons la Communauté d'Agglomération Pays-Basque en lui adressant copie des présentes

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Enfin, aux termes d'une décision en date du 30 juin 2022, la Communauté d'Agglomération Pays Basque décidait de retirer la délégation du droit de préemption au profit d l'EPFL et déléguer ledit droit à la commune d'ARBONNE.

Nous vous proposons désormais de :

- Prendre acte de la décision de l'EPFL Pays Basque de ne pas préempter ce bien ;
- Prendre acte du retrait de la délégation par la CAPB et de la délégation du droit de préemption à ladite commune.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de l'EPFL Pays Basque de ne pas préempter ce bien ;**
- **de prendre acte du retrait de la délégation par la CAPB et de la délégation du droit de préemption à ladite commune.**

* * * *



5.1.6. Commune de BIARRITZ – PEYTA : AK 128

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 22 B134 datée du 09 mai 2022 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, Me François CHALVIGNAC (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre un bien sis 4 rue Peyta à BIARRITZ et cadastré AK 128 (cont. cad. 800 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre mentionné dans la DIA comme :

- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 280 m² ;
- d'une surface habitable déclarée de 200 m² ;
- occupé par les propriétaires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.140.000,00 € dont 18.100,00 € de mobilier, auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 40.000,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur.

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°64-2022-07-05-00013 du 05 juil. 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 06 juil. 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 06 juil. 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 sera transmise par nos services, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - par délégation de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;
 - au vu de l'avis des Domaines ;
 - en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune 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 B134 adressée par Me CHALVIGNAC ;
- 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.

Par ailleurs dans l'hypothèse où le propriétaire entendait renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, nous vous proposons conformément à la demande de la Commune d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

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

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 DIA n°064122 22 B134 adressée par Me CHALVIGNAC ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**



- **d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *

5.1.7. Commune d'AYHERRE – Centre Bourg : B1419 – Demande de FJP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°31 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-18-P du 06 mai 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.

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 1^{er} juin 2022, reçu le 07 juin 2022, la propriétaire, nous écrivait « *je souhaite maintenir le prix de la DIA et j'accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.* ».

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 21 juin 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 un arrêté n°2022-26-C du 24 juin 2022, 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 15.000,00 €.

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 21 juin 2022 ;
- prendre acte de la consignation exercée en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 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. DURGUE commente le rapport.

M. MOCORREA apporte des compléments d'information sur le dossier.

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 21 juin 2022 ;**
- **de prendre acte de la consignation exercée en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme ;**
- **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.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°13 du 21 sept. 2021, le Conseil d'Administration :

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

Les propriétaires indivises, représentées par Me Olivier PERSONNAZ (avocat au barreau de PARIS), demandaient dans leur mémoire en réponse adressé à la juridiction le 20 déc. 2021, que le prix de leur propriété soit fixé à 2.450.000,00 € à titre principal.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix de la propriété soit fixé à 860.000,00 € pour un bien libre et 690.000,00 € pour un bien occupé.

Le transport sur les lieux a eu lieu le 04 mars 2022.

L'audience a été tenue le même jour à la Technopôle Izarbel dans les locaux de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Suite aux débats tenus au cours de l'audience, les parties ont été autorisées par Mme le Juge à produire une note en délibéré.

Le Commissaire du Gouvernement, dans sa note en délibéré établie le 09 mars 2022, proposait de fixer le prix de la propriété à la somme de 425.000,00 € en application des dispositions de l'art. L 322-9 du Code de l'Expropriation.

L'EPFL Pays Basque, dans sa note en délibéré établie le 13 avr. 2022, proposait de fixer le prix de la propriété :

- A TITRE PRINCIPAL :
 - o APPLIQUER la méthode par comparaison ;
 - o FIXER le prix du Bien appartenant à l'indivision [REDACTED] cadastré sections BR n°133p et BW 32p d'une superficie de 5 561m² et sis 49 avenue de la Milady à Biarritz (64200) à 816 000 euros ;
- EN TOUT ETAT DE CAUSE :
 - o APPLIQUER les dispositions de l'article L. 322-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- FIXER le prix à 860.000,00 euros - si le classement UGbi est retenu – ou 1.000.000,00 euros – si le classement UGi est retenu – montant estimé par l'autorité administrative ;
- REJETER la demande de l'indivision [REDACTED] de condamner l'EPFL Pays Basque au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les propriétaires, représentées par Me Olivier PERSONNAZ (avocat au barreau de PARIS), dans leur note en délibéré établie le 23 mai 2022 demandaient :

- le rejet de l'application de l'art. L. 322-9 du Code de l'Expropriation ;
- de fixer le prix de la propriété à la somme de 2.450.000,00 € ;
- de dire que l'EPFL Pays Basque prendra en charge tous les frais d'actes, droits et émoluments en sus du prix de préemption comme indiqué en page 8 de la promesse de vente du 01/12/2020 ayant déclenché la DIA ;
- de dire que l'EPFL Pays Basque supportera les coûts d'aménagement, viabilisation, plantation de la place d'entrée du solde de la propriété [REDACTED] au 49 avenue de la Milady selon les plans annexés (Porte des Jardins de la Milady) dès que l'indivision [REDACTED] souhaitera engager cet aménagement (Cf. pièce n°44) comme indiqué aux pages 14 et 15 de la promesse de vente du 01/12/2020 ayant déclenché la DIA ;
- d'accorder à l'indivision [REDACTED] une indemnité au titre de l'art. 700 du CPC d'un montant de 70.000,00 € correspondant aux frais réellement supportés par l'Indivision [REDACTED] depuis la fin du délai d'instruction de la DIA jusqu'au jour de la fixation du prix ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de l'instance.

Le Juge de l'expropriation, par décision n°2022/28 du 24 juin 2022 :

- fixe judiciairement le prix de la propriété à 2.187.712,10 € ;
- dit que l'EPFL Pays-Basque prendra en charge les frais d'acte, droits et émoluments découlant du transfert de propriété entre le préempté et le préempteur, ainsi que les frais de bornage ;
- déboute les propriétaires de leur demande au titre des coûts d'aménagement ;
- condamne l'EPFL Pays Basque à verser aux propriétaires, la somme de 4.500,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- dit que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

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

- aux propriétaires indivisaires ;
- à leur avocat ;
- au Commissaire du Gouvernement.

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

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

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

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

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°2022/28 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 24 juin 2022, fixant le prix à la somme de 2.187.712,10 € et condamnant l'EPFL Pays



- Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 4.500,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- donne tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de BIARRITZ pour laquelle il intervient ;
 - donne pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
 - demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement n°2022/28 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 24 juin 2022, fixant le prix à la somme de 2.187.712,10 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 4.500,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;**
- **de donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de BIARRITZ pour laquelle il intervient ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.**

* * * *



5.2. Procédure(s) contentieuse(s)

5.2.1. CAPB - Commune de BAYONNE- RGA – BM 238 à 241 : assignation devant le TJ de BAYONNE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de la séance du 09 juil. 2021, nous informions le Conseil d'Administration que :

- une sommation de payer les frais d'agence nous a été signifiée le 07 mai 2021 par acte extra judiciaire (Me Jean-Charles MONGOUR – Huissier à HENDAYE), à la demande de la [REDACTED] dont le siège social est situé Centre Commercial Garuda, 12 av. des Frères Montgolfier à LONS (64140), soit la somme de 238.847,62 € TTC ;
- une assignation à comparaitre devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE nous a été signifiée le 11 mai 2021 par acte extra judiciaire (Me Jean-Charles MONGOUR – Huissier à HENDAYE), à la requête de la [REDACTED] dont le siège social est situé Centre Commercial Garuda, 12 av. des Frères Montgolfier à LONS (64140), ayant pour avocat la SELARL FDUALE-LIGNEY-BOURDALLE (avocat au Barreau de PAU).

Le requérant assignait l'EPFL Pays Basque à l'effet de le faire condamner :

- à payer à la société [REDACTED] une somme de 238.847,62 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt du 12 mai 2016, le tout avec anatocisme ;
- à payer à la société [REDACTED] une somme de 6.000,00 € sur la base de l'art. 700 du CPC ;
- aux entiers dépens de l'instance et des suites et octroyer à la [REDACTED], le bénéfice des dispositions de l'art. 699 du CPC.

Par délibération n°20 du 09 juil. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de la sommation de payer sus évoquée ;
- prenait acte de l'assignation devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE sus évoquée ;
- donnait tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- 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.

Après échange des mémoires et audience de mise en état, le Tribunal a rendu le 24 mars 2022, une ordonnance de clôture fixant l'audience de plaidoirie au 27 juin 2022 à 9 heures.

Par mémoire du 24 juin 2022, la société [REDACTED] déclare au Tribunal de finalement pas maintenir sa procédure et souhaiter :

- se faire donner acte de son désistement d'instance et d'action ;
- faire débouter l'EPFL Pays Basque de sa demande au titre de l'art. 700 ou tout le moins le ramener à de plus justes proportions.

Par mémoire du même jour, l'EPFL Pays Basque concluait à ce qu'il plaise au Tribunal de bien vouloir :

- prendre acte de l'acceptation du désistement d'instance et d'action de la Société [REDACTED]
- condamner la société [REDACTED] à verser à l'EPFL Pays Basque la somme de 6.000,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;
- condamner la même aux dépens.

L'audience du 27/06/2022 n'a donc pas eu lieu.

Nous porterons à votre connaissance, lors du prochain Conseil d'Administration, la décision que prendre le Tribunal.



Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du désistement d'instance et d'action de la société [REDACTED];
- prendre acte de l'acceptation, par nos services, du désistement d'instance et d'action de la Société BBS ;
- prendre acte de la demande de l'EPFL Pays Basque, de condamner la société [REDACTED] à lui verser la somme de 6.000,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;
- demander à ce que la décision du Tribunal vous soit présentée dès le conseil ultérieur.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du désistement d'instance et d'action de la société [REDACTED];**
- **de prendre acte de l'acceptation, par nos services, du désistement d'instance et d'action de la Société [REDACTED];**
- **de prendre acte de la demande de l'EPFL Pays Basque, de condamner la société [REDACTED] à lui verser la somme de 6.000,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;**
- **de demander à ce que la décision du Tribunal soit présentée dès le conseil ultérieur.**

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune des ALDUDES – ZAD CENTRE BOURG : A 1064

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 21 sept. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune des ALDUDES pour acquérir une parcelle.

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 29 juin 2022 et enregistrée le 01 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01514).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Classement PLU/ €/ RNU	Contenance (m ²)
A 1064	CAMUKEGUY	Prés	RNU	5 840
TOTAL				5 840

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 **132.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle située en partie actuellement urbanisée de la commune, de forme régulière et plate, confrontant au Sud à un chemin rural, à l'Est et au Nord, à des propriétés bâties et au cimetière, à l'Ouest un petit cours d'eau.

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

* * * *



6.2. Commune de BIDART– Secteur TROIS COURONNES – AP 304 (lots 9 et 10)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BIDART pour acquérir un ensemble de parcelles situées dans le secteur « TROIS COURONNES ».

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 21 juin 2022 et enregistrée le 27 juin 2022 (Réf. 2022 A 01439).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Zonage : PLU/CC/RNU	Surface vendue (m ²)
4 rue de l'Eglise	Sols	AP	304	UA2	376
TOTAL					376

les fractions suivantes :

Lot n°9 : au premier étage, des pièces d'une superficie totale arrondie de 31 m² comprenant : un dégagement, un rangement, une salle de séjour et une salle de bains,
Et les 104/1405èmes de la quote-part de la propriété du sol et des charges du bâtiment ;

Lot n°10 : au premier étage, deux chambres d'une superficie totale arrondie de 20 m²,
et les 62/1405èmes de la quote-part de la propriété du sol et des charges du bâtiment.

Ainsi que la(les)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 de **260.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de type T3 situé au 1^{er} étage d'une maison ancienne dénommée Maison Elizondoa (copropriété de 4 propriétaires différents).

Cette bâtisse bénéficie d'un emplacement en plein centre du village, proche de toutes les commodités.

L'appartement dispose d'une vue dégagée sur l'église, le cimetière et les montagnes, avec un aperçu mer sur le côté.

Sa surface habitable déclarée est d'environ 54 m².

Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64125-30021 dûment établie par le service des Domaines en date du 09 mai 2022.

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.



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

Considérant l'emplacement stratégique dudit bien dans le cadre de l'opération église-3 couronnes, la commune a souhaité se porter acquéreur.

Il est convenu que la commune de Bidart se substituera à l'EPFL pour l'acte de vente définitif afin de pouvoir maîtriser ce bâti, étant précisé que la commune reprendra à sa charge l'ensemble des conditions négociées entre le vendeur et l'EPFL.

En conséquence, la Ville de BIDART a délibéré le 30 juin afin de bien vouloir :

- autoriser l'EPFL à prévoir dans sa délibération du 7 juillet 2022 la substitution de la commune dans le bénéfice de la promesse de vente signée le 21 juillet 2022,
- autoriser la commune à se substituer à l'EPFL dans le cadre de la promesse de vente signée entre l'EPFL et M. BOUCHET, toutes les conditions de la promesse étant intégralement reprises,
- autoriser M. le Maire à signer l'acte de sous-seing privé de substitution entre l'EPFL et la commune,
- acquérir pour 260 000 € hors frais hors frais auprès de M. Guy BOUCHET demeurant à l'EHPAD Ramuntxo rue Eskola à Bidart (64210), les lots n°9 et 10 de l'ensemble immobilier en copropriété cadastré AP 304 d'une contenance totale de 376m² ;
- l'autoriser à signer les actes afférents et préalablement tous les documents propres aux démarches et formalités requises à ladite acquisition foncière notamment l'acte de substitution avec l'EPFL Pays Basque;
- confier à l'étude de Maître Cros, notaire du vendeur à Bayonne, la rédaction de l'acte et de tous documents afférent à ladite transaction.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- valider la décision de substitution telle que décrite ci-dessus ;
- Nous autoriser à signer l'acte de substitution au profit de la Ville de BIDART ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider la décision de substitution telle que décrite ci-dessus ;**
- **de nous autoriser à signer l'acte de substitution au profit de la Ville de BIDART ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023.**

* * * *



6.3. Commune de BRISCOUS – ZC 197-198

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du Conseil d'Administration du 07 juil. 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BRISCOUS pour acquérir une parcelle.

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 30 juin 2022 et enregistrée le 01 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01515).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Place	Prés	ZC	197	1AUbr2	6.568
	Place	Terres	ZC	198	UE	76
TOTAL						6.644

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 **419.544,00 €**.

Il s'agit de deux parcelles de terre.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2022-64147-31040 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 mai 2022.

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

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

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

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



M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



6.4. Commune de BRISCOUS – ZC 119

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du Conseil d'Administration du 07 juil. 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BRISCOUS pour acquérir une parcelle.

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 30 juin 2022 et enregistrée le 01 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01516).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Place	Prés	ZC	119	1AUbr2	6.025

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 **380.456,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle de terre.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2022-64147-31040 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 mai 2022.

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

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

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



6.5. CAPB - Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BW 22

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 29 juin 2022 et enregistrée le 01 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01517).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
7 AV. RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	22	-	27

pour un montant global de **40.000,00 €** (Quarante mille euros).

Il s'agit d'un local commercial d'une surface d'environ 30 m².

Le bien est 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 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.**

* * * *



6.6. Commune d'ASCARAT – B 495, 497, 498, 130, 123 et 124

Par délibération n°19 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ASCARAT pour acquérir un ensemble de parcelles.

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 28 juin 2022 et enregistrée le 04 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01533).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Village	Sols	B	495	C	175
	15 Elizako Karrika	Sols	B	497	C	1.209
	Village	Sols	B	498	C	216
	Village	Sols	B	130	C	145
	Village	Prés	B	123	C	1.030
	Village	Prés	B	124	C	1.056
TOTAL						3.831

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 **269.000,00 €**.

Il s'agit d'une propriété dénommée « Harispia » avec local attenant et son jardin d'agrément situés au centre du village d'Ascarat ainsi que deux parcelles de terres en nature de prairie.

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 était requis, la valeur ci-dessus :

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

Un avis a été rendu par le service des domaines sous les références 2022-64066-29735 en date du 05 mai 2022.

Il est convenu à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que le **BENEFICIAIRE** rembourse à [REDACTED] le montant des frais préalables de vente exposés par ce dernier dans le cadre de la vente aux enchères non réalisée, à savoir la somme globale de 7.388,46 € (Sept Mille Trois Cent Quatre-Vingt-Huit Euros et Quarante-Six Centimes) décomposée de la manière suivante :

- 1816,42 € + 1.211,40 € + 727,11 € + 3.633,53 €.

Les montants correspondent à chacun des biens vendus faisant l'objet de 4 promesses distinctes.



Les actes authentiques réitératifs préciseront les montants correspondant à chaque bien. Ces montants seront remboursés sur justificatif uniquement.

Il est également convenu que le BENEFICIAIRE rembourse sur présentation de factures au PROMETTANT, les frais liés à l'établissement des diagnostics techniques concernant les biens bâtis, et l'étude de sol G1 concernant les terrains à bâtir.

En cas d'échec de la réitération des présentes, le bien sera de nouveau mise en vente aux enchères lors l'audience du 08 septembre 2022.

La commune d'ASCARAT nous ayant déjà sollicité 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 éventuellement le 08 septembre 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères éventuelle 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.

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

* * * *



6.7. Commune d'ASCARAT – B 105, 106 et 419

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ASCARAT pour acquérir un ensemble de parcelles.

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 28 juin 2022 et enregistrée le 04 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01534).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Village	Jardins	B	105	C	1.240
	89 Elizako Karrika	Sols	B	106	C	320
	Village	Landes	B	419	C	14
TOTAL						1.574

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 **145.000,00 €**.

Il s'agit d'une maison d'habitation dénommée « Etcheberrai » située au centre-bourg d'Ascarat avec terrains attenants.

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 €.

Il est convenu à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que le **BENEFICIAIRE** rembourse à [REDACTED] le montant des frais préalables de vente exposés par ce dernier dans le cadre de la vente aux enchères non réalisée, à savoir la somme globale de 7.388,46 € (Sept Mille Trois Cent Quatre-Vingt-Huit Euros et Quarante-Six Centimes) décomposée de la manière suivante :

- 1816,42 € + 1.211,40 € + 727,11 € + 3.633,53 €.

Les montants correspondent à chacun des biens vendus faisant l'objet de 4 promesses distinctes.

Les actes authentiques réitératifs préciseront les montants correspondant à chaque bien. Ces montants seront remboursés sur justificatif uniquement.

Il est également convenu que le BENEFCIAIRE rembourse sur présentation de factures au PROMETTANT, les frais liés à l'établissement des diagnostics techniques concernant les biens bâtis, et l'étude de sol G1 concernant les terrains à bâtir.

En cas d'échec de la réitération des présentes, le bien sera de nouveau mise en vente aux enchères lors l'audience du 08 septembre 2022.

La commune d'ASCARAT nous ayant déjà solliciter 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 éventuellement le 08 septembre 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères éventuelle 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.

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

* * * *



6.8. Commune d'ASCARAT – B 87

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ASCARAT pour acquérir une parcelle.

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 28 juin 2022 et enregistrée le 04 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01536).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Village	Prés	B	87	C	3.262

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 **72.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle de terre en nature de prairie.

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 €.

Il est convenu à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que le **BENEFICIAIRE** rembourse à [REDACTED] le montant des frais préalables de vente exposés par ce dernier dans le cadre de la vente aux enchères non réalisée, à savoir la somme globale de 7.388,46 € (Sept Mille Trois Cent Quatre-Vingt-Huit Euros et Quarante-Six Centimes) décomposée de la manière suivante :

- 1816,42 € + 1.211,40 € + 727,11 € + 3.633,53 €.

Les montants correspondent à chacun des biens vendus faisant l'objet de 4 promesses distinctes.

Les actes authentiques réitératifs préciseront les montants correspondant à chaque bien. Ces montants seront remboursés sur justificatif uniquement.

Il est également convenu que le BENEFICIAIRE rembourse sur présentation de factures au PROMETTANT, les frais liés à l'établissement des diagnostics techniques concernant les biens bâtis, et l'étude de sol G1 concernant les terrains à bâtir.

En cas d'échec de la réitération des présentes, le bien sera de nouveau mise en vente aux enchères lors l'audience du 08 septembre 2022.



La commune d'ASCARAT nous ayant déjà sollicité 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 éventuellement le 08 septembre 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères éventuelle 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.

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

* * * *



6.9. Commune d'ASCARAT – B 88

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ASCARAT pour acquérir une parcelle.

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 28 juin 2022 et enregistrée le 04 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01535).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Village	Prés	B	88	C	1.758

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 **53.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle de terre en nature de prairie.

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 €.

Il est convenu à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que le **BENEFICIAIRE** rembourse à [REDACTED] le montant des frais préalables de vente exposés par ce dernier dans le cadre de la vente aux enchères non réalisée, à savoir la somme globale de 7.388,46 € (Sept Mille Trois Cent Quatre-Vingt-Huit Euros et Quarante-Six Centimes) décomposée de la manière suivante :

- 1816,42 € + 1.211,40 € + 727,11 € + 3.633,53 €.

Les montants correspondent à chacun des biens vendus faisant l'objet de 4 promesses distinctes.

Les actes authentiques réitératifs préciseront les montants correspondant à chaque bien. Ces montants seront remboursés sur justificatif uniquement.

Il est également convenu que le BENEFICIAIRE rembourse sur présentation de factures au PROMETTANT, les frais liés à l'établissement des diagnostics techniques concernant les biens bâtis, et l'étude de sol G1 concernant les terrains à bâtir.

En cas d'échec de la réitération des présentes, le bien sera de nouveau mise en vente aux enchères lors l'audience du 08 septembre 2022.



La commune d'ASCARAT nous ayant déjà sollicité 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 éventuellement le 08 septembre 2022.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ASCARAT de participer à cette vente aux enchères éventuelle 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.

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'ASCARAT 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'ASCARAT 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. PENACQ ajoute que l'avocat poursuivant qui représente un des vendeurs est également l'avocat d'un des acquéreurs.

Mme NADAUD souligne qu'il y a un vrai conflit d'intérêt.

M. PENACQ rappelle le contexte et les difficultés liées à cette acquisition.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



6.10. Commune de GUETHARY – AB 94

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 23 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064249 22 B0011 adressée par Me BOMASSI ;
- 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 bien bâti sur terrain propre :

- à usage d'habitation ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.050.000,00 €.

Après instruction et par arrêté n°2022-22-P du 09 juin 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 urbain :

- 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 900.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 10 mai 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- à l'acquéreur évincé.

Par LRAR reçues les 15 et 17 juin 2022, les propriétaires nous ont notifié leur accord sur le prix proposé soit 900.000,00 €.

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune de GUETHARY 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°2022-22-P du 09 juin 2022 ;
- prendre acte de la décision des propriétaires d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :



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

M. DURGUE commente le rapport.

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°2022-22-P du 09 juin 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision des propriétaires d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



6.11. Commune de BIARRITZ – LAHOUE : AK 365, 123 et 126

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°26 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064122 22 B0083 adressée par Me Aurélien SIRVEN ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;
- prenait M. le Directeur à exercer le droit de préemption par délégation de M. le Préfet ;
- plus largement, donnait tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre :

- à usage d'habitation et de terrain à bâtir ;
- occupé par l'un des indivisaires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.850.000,00 € dont des frais d'agence d'un montant de 50.000,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

Après instruction et par arrêté n°2022-23-P du 16 juin 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en validant le prix figurant dans la DIA ainsi que les conditions particulières, à savoir 1.850.000,00 € dont des frais d'agence d'un montant de 50.000,00 € à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acte, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2022 - 64122 - 39419 du 07 juin 2022.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 17 juin 2022 :

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix et aux conditions de la DIA de M. le Directeur par arrêté n°2022-23-P du 16 juin 2022 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :



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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix et aux conditions de la DIA de M. le Directeur par arrêté n°2022-23-P du 16 juin 2022 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



6.12. Commune de SAINT-MICHEL – B 89-90

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.

Aux termes de la délibération n°08 du 21 avr. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de cette renonciation de vente ;
- retirait 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.

Des discussions amiables ont alors été entamées avec le propriétaire et ont abouti à un accord.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 04 juillet 2022 et enregistrée le 05 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01546).

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)
	Village	Jardins	B	89	UAr	413
	Village	Sol	B	90	UAr	364
TOTAL						777

Ainsi que le(s)dit(s) immeuble(s) existe(nt) avec toute(s) 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 **88.000,00 €**.

Il s'agit originellement d'une ancienne maison de centre bourg, élevée d'un étage sur RDC, construite en maçonnerie traditionnelle avec toiture à charpente à 4 pentes et couverture tuiles. Elle a été divisée verticalement et constituée donc à ce jour de 2 maisons mitoyennes, ici concernée la partie Ouest.

Cette dernière est élevée d'un étage sur RDC et combles.

Cette maison, vétuste en hors d'état d'usage :



- en RDC : 1 entrée/couloir, 1 salle à manger (sur rue), 1 cuisine, 1 salon, 1 SDD/WC. Le revêtement du sol est en dalle de pierres sauf dans le salon (parquet) et dans la SDD/WC (carrelage). Les murs sont peints à la chaux blanche ; ;
- en R+1 : 1 palier, 3 chambres. Le revêtement du sol est en parquet. Les murs sont peints à la chaux blanche ;
- des combles non aménageables et non isolés (plancher en bois); une grange (murs parpaings et toiture en plaques fibrociment ondulées) et une ancienne bergerie en pierre, le tout situé à l'arrière. L'accès se fait depuis le couloir du RDC ou directement par l'extérieur (venelle) ;
- une parcelle à usage de jardin, pas entretenue, en bord de Nive, accessible depuis le grange.

L'ensemble des pièces, murs intérieurs et extérieurs sont dans un état très dégradé. Les menuiseries sont en très mauvais état. Les installations électriques sont très anciennes et inadaptées.

Cependant, la structure du bâtiment semble solide, les murs sont épais. La toiture, la charpente et les plafonds semblent en bon état.

La maison est vacante depuis très longtemps. Des travaux lourds de rénovation sont à prévoir.

La propriété comprend également une grange et une ancienne bergerie d'une superficie totale de 200 m² ainsi qu'un jardin accessible par la grange de 250 m².

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64492-10721 dûment établie par le service des Domaines en date du 02 mars 2022.

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

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

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

* * * *



6.13. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 37, 38 et 39 (lots 7 et 12)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire d'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 le 15 juin 2022 puis enregistrée le 20 juin 2022 (Réf. 2022 A 01398).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans le bien ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 5 av. François Mitterrand, 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 ²)
	12 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	37	RNU	265
	3 av. François Mitterrand	Sol	AL	38	RNU	94
	10 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	39	RNU	116
TOTAL						475

les fractions suivantes :

Lot n°7 : dans le bâtiment B

une entrée située au RDC et l'escalier d'accès à l'étage,
un appartement situé à l'étage composé d'un séjour, d'une salle à manger avec placard, d'une kitchenette, d'une salle d'eau, de deux chambres avec placard et d'un balcon,
avec la jouissance privative des combles situés au-dessus de l'appartement,
Et les cent trente six millièmes (136/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cinq cent vingt-huit millièmes (528/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot n°12 : Un emplacement de parking extérieur.

Et les trois millièmes (3 /1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

pour un montant de **355.000,00 €**.

Dans une copropriété qui compte 6 logements collectifs et 5 places de parking extérieures, les biens dont s'agit consistent :

- lot 7 : 1 appartement en duplex de type 3, situé au 1er étage de l'immeuble n°10 sur rue Bourousse, accessible par un escalier privé et comprenant :
 - o au R+1 : une cuisine ouverte sur couloir, 2 chambres, 1 salon/SAM, 1 salle de douche et un WC séparé ;
 - o au R+2 sous rampants : 4 couchages
 - o une terrasse privative ;



- lot 12 : une place de stationnement extérieur

Surf. CARREZ mesurée : 76,11m²

Surf. de plancher totale mesurée : 127,85 m² (surf. de plancher plus importante mais non habitable car hauteur sous plafond <1,80m)

Surf. mesurée de la terrasse : 11,25 m²

L'appartement dispose :

- de doubles vitrages aux menuiseries extérieures ;
- du chauffage par aérothermie (syst. air/air) et 2 convecteurs dans les chambres individuelles du R+1
- revêtement sol : carrelage dans les pièces humides (cuisine, WC et SDD), parquet bois dans le salon et le bureau, parquet flottant dans les chambres ;
- revêtements muraux : peinture dans toutes les pièces et carrelage mural dans les pièces d'eau.

Travaux récents :

- extension de la mezzanine partielle
- quelques peintures

Appartement en bon état d'usage

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64189-82293 dûment établie par le service des Domaines en date du 02 déc. 2021.

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

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

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

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

M. 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 d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6.14. CAPB - Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AM 334 et 510 (lot 51)

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 des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires du lot n°51 de la copropriété dite de Marinela Extension, sise 16 av. Delaunay à CIBOURE et incluse, dans l'îlot 7 de la ZAD.

Cet accord s'est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 30 juin 2022 et enregistrée le 05 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01547).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'ensemble immobilier ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500) :

- 16 av. Gabriel Delaunay,

Un ténement d'immeubles en bordure du domaine de la SNCF et du lotissement de Marinela-Extension, consistant en un groupe de cinquante trois garages particuliers édifiés sur une parcelle de terrain d'une contenance de 1.870 m² formant le lot UN (11) du lotissement Itsasokoa et Marinela extension regroupé.

Ledit ensemble immobilier 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 ²)
	16 av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	334	RNU	1.510
	Av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	510	RNU	360
TOTAL						1.870

le lot de copropriété suivant :

Lot n°51 : un garage particulier portant le numéro cinquante-et-un (51), et les 1/53^{ème} des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes.

pour un montant de **20.000,00 €**.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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.

Il s'agit d'un local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, mitoyen de 2 côtés, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Les murs sont maçonnés et la façade sur rue comporte une porte métallique basculante. La toiture est composée d'une charpente bois et couverte de tuiles. Ce garage n'a fait l'objet d'aucun aménagement intérieur (pas d'étagère fixée au mur, pas d'électricité, pas d'eau).

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

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



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

Les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

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 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. 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 d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6.15. CAPB - Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AM 334 et 510 (lot 35)

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 des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec les propriétaires du lot n°35 de la copropriété dite de Marinela Extension, sise 16 av. Delaunay à CIBOURE et incluse, dans l'îlot 7 de la ZAD.

Cet accord s'est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 04 juillet 2022 et enregistrée le 06 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01588).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'ensemble immobilier ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500) :

- 16 av. Gabriel Delaunay,

Un ténement d'immeubles en bordure du domaine de la SNCF et du lotissement de Marinela-Extension, consistant en un groupe de cinquante trois garages particuliers édifiés sur une parcelle de terrain d'une contenance de 1.870 m² formant le lot UN (11) du lotissement Itsasokoa et Marinela extension regroupé.

Ledit ensemble immobilier 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 P LU / €€	Surface vendue (m ²)
	16 av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	334	RNU	1.510
	Av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	510	RNU	360
TOTAL						1.870

le lot de copropriété suivant :

Lot n°35 : un garage particulier portant le numéro trente-cinq (35), et les 1/53^{ème} des parties communes générales.

pour un montant de **20.000,00 €**.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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.

Il s'agit d'un local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, mitoyen de 2 côtés, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Les murs sont maçonnés et la façade sur rue comporte une porte métallique basculante. La toiture est composée d'une charpente bois et couverte de tuiles. Ce garage n'a fait l'objet d'aucun aménagement intérieur (pas d'étagère fixée au mur, pas d'électricité, pas d'eau).

Le bien est occupé par 1 locataire selon bail à usage d'emplacement de stationnement, établi selon les dispositions de l'article 1714 et s. du Code Civil (exclu de la loi du 06/07/1989 modifiée) pour une durée d'UNE (1) année renouvelable ayant commencé à courir le 01/04/2010. Le loyer mensuel hors taxes payable d'avance le 05 de chaque mois, initialement fixé à QUARANTE EUROS (40,00 €), est actuellement



de QUARANTE HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (48,18 €). Le montant du dépôt de garantie est de QUARANTE EUROS (40,00 €).

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

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

Les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

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 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. 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 d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6.16. CAPB – Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur Agglomération : AY 400

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°28 du 06 mai 2021, le Conseil d'Administration :

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

Des discussions amiables ont alors été entamées avec le propriétaire et ont abouti à un accord.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 24 juin 2022 et enregistrée le 27 juin 2022 (Réf. 2022 A 01438).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	Chemin de Jorlis	Sol	AY	400	UE2	1.337
TOTAL						1.337

Ainsi que le(s)dit(s) immeuble(s) existe(nt) avec toute(s) 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 principal de **1.100.000,00 €**.

Il s'agit d'une propriété bâtie à usage commercial, sans occupant, d'une emprise au sol de 300m² et d'une superficie utile déclarée de 800 m².

L'ensemble bâti d'un seul tenant est élevé de 3 niveaux :

-1° / : en sous-sol (env. 100m²) hors vide sanitaire :

- les locaux de stockage sec ;
- les locaux dans lequel étaient implantés des chambres froides (aujourd'hui retirées) ;
- des locaux dans lequel sont implantés les ballons d'eau chaude sanitaire ;
- les vestiaires et sanitaires (douche et WC du personnel) ;
- les sanitaires non PMR de la clientèle du restaurant ;
- un grand vide sanitaire sous le surplus du bâtiment (hauteur environ 1m) ;

-2° / : en RDC (légèrement surélevé par rapport au terrain d'assiette) :

- une grande salle des restaurant d'une surface d'env. 150m², comprenant un comptoir de bar. Cette salle dispose de 2 accès indépendants depuis l'extérieur dont l'un est doté d'une rampe d'accès PMR. Tout le mobilier du restaurant (tables, chaises, comptoir de self service et autres passes plats ont tous été retirés, même ceux fixés aux sol et aux murs) ;
- les espaces dédiés (env. 100m²) à la cuisine du restaurant, la plonge et les locaux de stockage des produits d'entretiens. A noter que l'ensemble du mobilier, (étagères, plonge, matériel de cuisine, hottes, extracteurs... ont tous été retirés laissé notamment un faux plafond pour partie éventré) ;



- un WC PMR ;
- un espace privé à usage de l'exploitant comportant 2 petites chambres, une salle de séjour et une SDD avec WC (pas de cuisine). Cet espace privatif n'est accessible que par le restaurant (pas d'accès direct à l'extérieur);
- l'accueil de l'hôtel accessible directement depuis l'extérieur, comprenant un comptoir d'accueil et menant à l'escalier desservant les chambres de l'étage ;
- une chambre PMR ;

- 3° / au R+1 : 16 chambres d'hôtel, comprenant tout des sanitaires privatifs (certaines avec douche, d'autres avec baignoire). Cet étage dispose également d'un escalier extérieur pour l'évacuation des occupants en cas de sinistre.

Le revêtement au sol de l'étage est en moquette

Le bien n'est plus exploité depuis 2019, date à laquelle l'exploitant a fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

L'ensemble est bâti en maçonnerie traditionnelle et couvert d'une charpente bois et couverture tuile.

Le bien, pour être exploitable, doit être entièrement rééquipé.

Surplus de propriété à usage de parking.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64024-46442 dûment établie par le service des Domaines en date du 29 juin 2022.

L'immeuble vendu est un bien achevé depuis plus de 5 ans, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Il est rappelé que l'acquisition de ce bien a été déclarée d'utilité publique et que ces biens ont été déclarés cessibles à notre profit par arrêté préfectoral n° du 22-08 du 14 mars 2022.

A titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès du vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **111.000,00 Euros** (Cent Onze Mille Euros) pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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



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

* * * *

6.17. Commune d'ESPELETTE - PLAZAKO KARRIKA : AS 60p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°29 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064213 22 B0010 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- 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 bien :

- bâti sur terrain propre ; ;
- à usage commercial et d'habitation ;
- occupé par un(des) locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 900.000,00 €.

Après instruction et par arrêté n°2022-27-P du 24 juin 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 urbain :

- 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 810.000,00 € ;

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 27 juin 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- aux propriétaires ;
- à l'acquéreur évincé.

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 Lettre RAR en date du 04 juillet 2022, le Notaire nous informait que les propriétaires acceptaient le prix proposé soit 810.000,00 €.



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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la commune d'ESPELETTE 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°2022-22-P du 09 juin 2022 ;
- prendre acte de la décision des propriétaires d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o A 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 contentieux : à ester en justice, solliciter le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. DURGUE commente le rapport.

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°2022-22-P du 09 juin 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision des propriétaires d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **A 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 contentieux : à ester en justice, solliciter le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

* * * *



6.18. Commune de LICQ-ATHEREY – Opération « Presbytère » - Acquisition et inscription budget annexe Bizitegia (OFS)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LICQ-ATHEREY se caractérise par un fort développement du nombre de résidences secondaires (plus de 50% sur LICQ) qui a conduit la commune à engager une stratégie foncière volontariste.

Après avoir étudié les potentialités foncières de son territoire, la commune a dans un premier temps sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir une emprise foncière non bâtie destinée à développer une offre de lots à bâtir en résidences principales.

Dans un second temps la commune a instauré en 2021 une ZAD sur le centre bourg de LICQ lui permettant d'intervenir le cas échéant en préemption.

Dans un troisième temps la commune a souhaité étudier la possibilité de créer une offre de logements en accession sociale à la propriété sur l'ancien presbytère de LICQ, à travers l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque.

L'EPFL a donc engagé une étude de faisabilité dont les résultats démontrent l'intérêt d'une telle opération qui permettrait de réaliser 2 logements en Baux Réels Solidaires.

L'un de ces logements serait par ailleurs réservé à un jeune agriculteur ce qui rendrait le dossier éligible à une aide spécifique de la Région Nouvelle Aquitaine.

A l'issue de cette phase préparatoire, il a donc été convenu que l'EPFL procède à l'acquisition du bien destiné à l'accession sociale auprès de la commune de LICQ-ATHEREY, au prix convenu de 90 000 €.

La réalisation de l'opération sera par ailleurs assurée par l'EPFL Pays Basque, soit en maîtrise d'ouvrage directe soit en délégation de maîtrise d'ouvrage.

A l'issue de la phase de commercialisation, l'EPFL Pays Basque concèdera des BRS accédants d'une durée de 99 ans avec chacun des candidats retenus pour l'acquisition des droits réels des logements.

Le bien faisant l'objet de la présente décision d'acquisition est le suivant :

ADRESSE	Nature de la parcelle	Références cadastre	Surface (m ²)
Mairie	Immeuble	I 0067 et I 0068	415 m ²

L'acquisition sera réalisée pour un montant global de **90.000,00 €**.

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

Il est également 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 €.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus selon les conditions précitées et d'inscrire les dépenses et recettes liées à cette opération au Budget Annexe Bizitegia.

M. FIEUX commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir le bien ci-dessus selon les conditions précitées ;**
- **d'inscrire les dépenses et recettes liées à cette opération au Budget Annexe Bizitegia ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune de CAME – Terrain JUNCA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 11 décembre 2015, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'une parcelle cadastrée section C n° 128, d'une surface de 8.280 m².

Cette acquisition a été réalisée le 11 mars 2016 par devant Me Hélène MOUNAIX (notaire à PEYERHORADE 40), le prix d'acquisition de 160.000,00 € (cent- soixante mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2015 161 V 0979 dûment établie par le service des Domaines en date du 10 novembre 2015.

Une convention de portage foncier sur une durée de six ans a été signée en date du 24 novembre 2016.

Pour rappel, la commune souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement du secteur JUNCA en confortant, au centre de la commune, un pôle de services d'équipements publics et de logements maîtrisés. Pour la définition préalable de ce projet, la commune s'est assurée par ailleurs de l'assistance du CAUE 64. Cette opération a en outre pour objectif de concentrer autour des équipements et commerces existants, le développement urbain des prochaines années en limitant les fortes consommations foncières enregistrées au cours des dernières années.

Le portage du bien étant arrivé à son terme, il convient d'engager la rétrocession de ce dernier à la commune de CAME.

Le bien et le prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement POS/ PLU / C.C.	Surface vendue (m ²)
CAME	Junca	Terres	C	128	Z.Const.	8.280
TOTAL						8.280

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué de **TAB**, la vente de la parcelle susmentionnée est assujettie à la TVA et taxable sur la marge.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 160.000,00 €, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2022-64161-17721 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 avril 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.**

* * * *

7.2. Commune de CAME – Terrain JUNCA – Convention de rétrocession

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 11 décembre 2015, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'une parcelle cadastrée section C n° 128, d'une surface de 8.280 m².

Cette acquisition a été réalisée le 11 mars 2016 par devant Me Hélène MOUNAIX (notaire à PEYERHORADE 40), le prix d'acquisition de 160.000,00 € (cent-soixante mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2015 161 V 0979 dûment établie par le service des Domaines en date du 10 novembre 2015.

Une convention de portage foncier sur une durée de six ans a été signée en date du 24 novembre 2016.

Pour rappel, la commune souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement du secteur JUNCA en confortant, au centre de la commune, un pôle de services d'équipements publics et de logements maîtrisés. Pour la définition préalable de ce projet, la commune s'est assurée par ailleurs de l'assistance du CAUE 64. Cette opération a en outre pour objectif de concentrer autour des équipements et commerces existants, le développement urbain des prochaines années en limitant les fortes consommations foncières enregistrées au cours des dernières années.

Le portage du bien étant arrivé à son terme, il convient d'engager la rétrocession de ce dernier à la commune de CAME.

Dans le cadre de la rétrocession de l'immeuble susmentionné, en plus du prix de vente, la commune de CAME remboursera à l'EPFL Pays Basque :

1. Les frais d'acquisition : 2.921,14 €

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 la commune de CAME.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur de 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.**

* * * *

7.3. Commune d'ESPELETTE – Maison ELIZALDEA

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 03 juin 2016, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'une ancienne ferme traditionnelle d'architecture basque, cadastrée section AM n° 75,76p et 116, d'une surface de 2.287 m².

Cette acquisition a été réalisée le 27 septembre 2016 par devant Me Xavier CLERISSE (notaire à BAYONNE 64), le prix d'acquisition de 310.000,00 € (trois cent dix mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2016 -213- V 0510 dûment établie par le service des Domaines en date du 01 juin 2016.

Une convention de portage foncier sur une durée de six ans a été signée en date du 25 septembre 2017.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande d'intervention par sa décision de destiner ce bien à la réalisation de logements locatifs et/ou la réalisation d'un équipement public lié à la petite enfance.

Le portage foncier du bien arrivant à son terme, il convient d'engager sa rétrocession.

Le bien et le prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Situation POS / PLU / €-€.	Surface (m ²)
ESPELETTE	Route Elizalde-ko Bidea	Sol	AM	75	UB	1.573
ESPELETTE	Route Elizalde-ko Bidea	Sol	AM	116	Aa	283
ESPELETTE	Route Elizalde-ko Bidea	Sol	AM	123	UB	431
TOTAL						2.287

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué de **bâti + 5 ans**, la vente du bien susmentionné est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 310.000,00 €, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2022-64213-22635 dûment établie par le service des Domaines en date du 25 mars 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.**

* * * *

7.4. Commune d'ESPELETTE - Maison ELIZALDEA - Convention de rétrocession

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 03 juin 2016, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'une ancienne ferme traditionnelle d'architecture basque, cadastrée section AM n° 75, 116 et 123 d'une surface de 2.287 m².

Cette acquisition a été réalisée le 27 septembre 2016 par devant Me Xavier CLERISSE (notaire à BAYONNE 64), le prix d'acquisition de 310.000,00 € (trois cent dix mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2016 -213- V 0510 dûment établie par le service des Domaines en date du 01 juin 2016.

Une convention de portage foncier sur une durée de six ans a été signée en date du 25 septembre 2017.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande d'intervention par sa décision de destiner ce bien à la réalisation de logements locatifs et/ou la réalisation d'un équipement public lié à la petite enfance.

Le portage du bien arrivant à son terme, il convient d'engager sa rétrocession au profit de la commune d'ESPELETTE.

Dans le cadre de la rétrocession de l'immeuble susmentionné, en plus du prix de vente, la commune d'ESPELETTE remboursera à l'EPFL Pays Basque :

2. Les frais d'acquisition : 5.723,96 €
3. Les frais de géomètre pour le relevé topographique : 4.548,00 €

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 la commune d'ESPELETTE.

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.**

* * * *

7.5. Commune de BAYONNE – 11 rue Port de Castets

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 07 avril 2017, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder par voie de préemption à l'acquisition de l'immeuble cadastré section BX n°79 (d'une emprise cadastrale de 35m²), situé 11 rue Port de Castets sur la commune de Bayonne, bâti sur terrain propre, à usage mixte de commerce et de logements, élevé de 4 niveaux sur RDC.

Cette acquisition a été réalisée le 02 juin 2017 par devant Me Maritchu JAUREGUI (notaire à BAYONNE - 64), le prix d'acquisition de 182.000,00 € (cent quatre-vingt-deux mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2017 102 V 0130 dûment établies par le service des Domaines en date du 16 mars 2017.

Une convention de portage foncier sur une durée de quatre ans a été signée en date du 20 avril 2018.

Pour rappel, la ville justifiait et motivait sa demande d'intervention dans le cadre de sa politique de réhabilitation du centre ancien, avec mixité d'usage possible (services, commerces, profession libérale).

Afin de mettre en œuvre le projet de réhabilitation de l'immeuble, la commune de Bayonne, par courriel en date du 20 juin 2022, sollicite de l'EPFL Pays Basque une rétrocession de ce dernier directement à l'opérateur HSA (Habitat Sud Atlantic).

Le bien et le prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Situation P0S / PLU / €.€.	Surface (m ²)
BAYONNE	11 rue Port Castets	Sol	BX	79	PSMV	35
TOTAL						35

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué de bâti + 5 ans la vente de l'immeuble susmentionné est exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 182.000,00, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix ci-dessus mentionné, était fixé au vu des estimations dûment établies par le service des Domaines n° 2022-64102- 33426 en date du 20 mai 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.**

* * * *

7.6. Commune de BAYONNE - 11 rue Port de Castets - Convention de rétrocession

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 07 avril 2017, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder par voie de préemption à l'acquisition de l'immeuble cadastré section BX n°79 (d'une emprise cadastrale de 35m²), situé 11 rue Port de Castets sur la commune de Bayonne, bâti sur terrain propre, à usage mixte de commerce et de logements, élevé de 4 niveaux sur RDC.

Cette acquisition a été réalisée le 02 juin 2017 par devant Me Maritchu JAUREGUI (notaire à BAYONNE - 64), le prix d'acquisition de 182.000,00 € (cent quatre-vingt-deux mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2017 102 V 0130 dûment établies par le service des Domaines en date du 16 mars 2017.

Une convention de portage foncier sur une durée de quatre ans a été signée en date du 20 avril 2018.

Pour rappel, la ville justifiait et motivait sa demande d'intervention dans le cadre de sa politique de réhabilitation du centre ancien, avec mixité d'usage possible (services, commerces, profession libérale).

Afin de mettre en œuvre le projet de réhabilitation de l'immeuble, la commune de Bayonne, par courriel en date du 20 juin 2022, sollicite de l'EPFL Pays Basque une rétrocession de ce dernier directement à l'opérateur HSA (Habitat Sud Atlantic).

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

1. Les frais d'acquisition : 5.251,92 €
2. Les frais d'agence immobilière : 15.230,77 €
3. Les indemnités pour résiliation du bail commercial : 52.000,00 €



Une fois les sommes perçues, l'EPFL Pays Basque remboursera à la commune de BAYONNE le prorata des frais susmentionnés qu'elle a acquitté lors du portage.

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.**

* * * *

8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune de BIARRITZ – Appels à projets – Opérations « MARNE/EUROPE » et « 12 AVENUE D'ETIENNE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque est propriétaire de deux emprises foncières dans la commune de BIARRITZ désormais disponibles pour lancer les phases opérationnelles d'aménagement.

Il s'agit des secteurs :

- « Marne/Europe ». En 2017, la ville de Biarritz a sollicité l'EPFL Pays Basque pour mener des actions foncières volontaristes destinées à assurer la maîtrise foncière de l'ilot urbain dit « Marne/Europe ». Constitué des parcelles AH 36 et AH 306, acquises respectivement le 13/07/2018 (*amiable*) et le 10/01/2018 (*amiable*), cet ilot représente une emprise globale de 2.880 m² localisée en entrée de ville. Pour cette opération résidentielle, la ville a décidé d'une programmation intégralement fléchée pour la réalisation de logements locatifs sociaux.
- « 12 Avenue Etienne ». Une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée le 01/03/2021 pour la parcelle non bâtie cadastrée AC 26 grevée d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux. Suite à une demande de la Ville, l'EPFL Pays Basque a acquis ce bien par voie de préemption le 02/06/2021 suite à la délégation du droit de préemption urbain de l'Etat. Pour cette opération résidentielle, la ville a décidé d'une programmation intégrant la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété en bail réel solidaire.

En partenariat avec la ville, l'EPFL Pays Basque a lancé les deux appels projet le 13 décembre 2021 via la consultation de quatre bailleurs sociaux. Pour chacun des deux sites, deux opérateurs ont répondu à savoir le COL et Habitat Pays Basque Adour Béarn (*société de coordination Office 64 & Habitat Sud Atlantic*).

Après analyse des offres par les services de la ville, le Conseil Municipal, par délibération en date du 23 juin 2022, a décidé d'attribuer :

- l'opération « MARNE/EUROPE » au COL qui propose la réalisation d'un projet de 33 logements locatifs sociaux,
- l'opération « 12 avenue d'Etienne » à Habitat Pays Basque Adour Béarn qui propose la réalisation d'un projet de 12 logements dont 7 en locatif social et 5 en accession (*BRS*).

Conformément aux décisions de la ville, il est précisé que les montants de cession de l'EPFL aux opérateurs sera composé du :

- prix de vente (*valeur vénale*),
- remboursement des frais inhérents à l'acquisition et au portage.

La ville versera ultérieurement une subvention aux bailleurs sociaux maitres d'ouvrage des projets dans le but de permettre l'équilibre économique des opérations.

M. MOCORREA commente le rapport.

M. PORTIER se félicite du travail collaboratif mené avec la ville de Biarritz.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte des décisions de la ville de BIARRITZ,
- d'engager la rétrocession des fonciers de l'opération « MARNE/EUROPE » au profit du COL,
- d'engager la rétrocession du foncier de l'opération « 12 AVENUE ETIENNE » au groupement Habitat Pays Basque Adour Béarn (*Office 64 / Habitat Sud Atlantique*).

* * *

8.2. Commune de CIBOURE – 3 rue Aristide Bourousse – Convention de portage – Présentation des modalités de gestion envisagées

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Contexte :

Dans un contexte où les services (banques, assurances, agences immobilières, etc.) prennent le pas sur les commerces de proximité, le dynamisme commercial devient un véritable enjeu d'attractivité, de développement et de maintien de la population à CIBOURE. Les commerces de proximité sont des acteurs territoriaux forts, moteurs, qui doivent être valorisés sur CIBOURE. En ce sens, il est nécessaire que la collectivité se positionne sur une démarche active pour que le commerce local prospère mais aussi s'installe dès que c'est possible, dès qu'une opportunité concrète, réaliste et pérenne se présente.

Dans le cadre de cette démarche globale initiée par la ville, des linéaires commerciaux ont été définis au sein des secteurs « Centre-ville », « Socoa » et « Untxin ».

A l'intérieur du périmètre dit Centre-ville, l'EPFL a fait l'acquisition le 30/09/2021 d'un local situé au 3 rue Aristide Bourousse, permettant de positionner la puissance publique dans une des deux rues afin de renforcer le lien entre le cœur de ville historique et l'Encan. Ledit local est une maisonnette d'une superficie d'environ 30 m², avec cour privée.

A la demande de la Ville de CIBOURE, l'EPFL Pays Basque a prévu de réaliser les travaux de rénovation du local pour permettre son occupation par une bijouterie pendant la durée de portage. La phase de conception des travaux (plan définitif du projet, nature des travaux, ...) a été réalisée en concertation avec l'occupant pressenti par la Ville de CIBOURE.

Coût prévisionnel des travaux :

Le coût prévisionnel total des travaux représente environ 46 000 € HT, décomposé de la manière suivante :

- Travaux : 39 000 € HT
- Diagnostic avant-travaux : 1 025 € HT
- Mission de maîtrise d'œuvre : 5 800 € HT

Il s'agit d'un coût prévisionnel susceptible de varier en fonction :

- du montant définitif des travaux qui sera arrêté suite à la notification du marché travaux ;
- des éventuels imprévus de chantier en phase réalisation.

Loyer prévisionnel :



Le loyer prévisionnel (susceptible de varier) établi par l'EPFL pour l'occupation du local représente 400 € HT/mois, soit 480 € TTC/mois. Le local sera mis à disposition de l'occupant pressenti par la Ville de CIBOURE (bijouterie) via une convention d'occupation temporaire.

Dépenses liées aux travaux engagés par l'EPFL à la demande de la commune :

La collectivité s'engage à prendre à sa charge le coût de travaux qui n'aurait pas été amorti pas les loyers perçus par l'EPFL pendant la durée de portage du bien. Il s'agit de la différence constatée au moment de la revente du bien entre le coût des travaux et la somme des loyers perçue pendant la durée du portage.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur à signer la convention de portage avec les modalités de gestion définies dans le présent rapport. A noter que la convention de portage (projet transmis à la commune de CIBOURE), fera l'objet d'une délibération au conseil municipal.

M. MEHEUT commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

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 portage.**

* * *

8.3. Commune de CAMBO-LES-BAINS – BEAULIEU – Incendie : Autorisation d'ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°34 du 29 juin 2021, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CAMBO-LES-BAINS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, la propriété dite « Beaulieu », composée d'un bâtiment principal, anciennement à usage de clinique, de quatre autres bâtiments anciennement à usage d'annexes, habitation et autre et plusieurs lots de copropriétés composant deux appartements.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 22 décembre 2021 par devant Maître Céline CASSAIGNAU (notaire à Cambo-Les-Bains - 64), au vu des évaluations n°2021-64160-24687, 2021-64160-24582, 2021-64160-24618, 2021-64160-24644, 2021-64160-24535, réalisées par le service des Domaines, soit la somme de 2.000.000,00€ (deux millions d'euros), frais de notaire en sus.

Le dimanche 19 juin 2022 vers 20h30, nous avons été informés qu'un incendie s'était déclaré dans l'ancienne clinique Beaulieu, nécessitant l'intervention d'une centaine de pompiers.

Le lundi matin (22/06/2022), le responsable des pompiers, lors de notre visite sur place, nous a indiqué qu'il s'agissait vraisemblablement d'un incendie volontaire, car deux départs de feu biens distincts ont été observés.

Nous avons alors déposé plainte « contre X », lundi matin à la gendarmerie d'Ustaritz.

Mardi 23 juin en fin d'après-midi, nous avons été informés par la gendarmerie d'Ustaritz que deux personnes mineurs ont été déférés devant le juge des enfants de Dax.



Afin de nous constituer partie civile, nous avons mandaté Mme Armelle PASTOR pour nous représenter.

Afin de répondre à cette procédure, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à ester en justice.

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 de l'EPFL Pays Basque à ester en justice.**

* * *

8.4. Commune de BOUCAU – Convention d'intervention foncière – Opération « BIREMONT 2 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de 10 ans, la Commune de BOUCAU poursuit un projet global de renouvellement urbain sur le quartier du Bas Boucau composé de plusieurs secteurs opérationnels (*Casino, Biremont 1, Biremont 2, Sépard*). Pour se donner les moyens de concrétiser ses orientations, une politique publique foncière volontariste a été initiée par la Commune avec l'appui de ses partenaires (*EPFL Pays Basque, Agglomération Pays Basque, Bailleurs sociaux*).

A travers la réalisation de l'îlot « Casino » portée par l'Office 64 et de l'îlot « Biremont 1 » portée par la CAPB, l'Office 64 et le COL, 203 logements sociaux seront édifiés à horizon 2023 concrétisant ainsi les démarches partenariales entreprises par la puissance publique. En parallèle, la commune et l'EPFL Pays Basque porte depuis fin 2015 une action foncière sur l'îlot « Sépard » qui permettra d'édifier à court terme une nouvelle opération de requalification urbaine en mixité sociale.

En parallèle de ces opérations, l'EPFL Pays Basque assure une mission de veille foncière à l'échelle du secteur dit « BIREMONT 2 » depuis 2011 avec pour objectif d'en anticiper la mutation urbaine. Considérant désormais l'état d'avancement des îlots BIREMONT 1 (*travaux en cours*) et SEMARD, la commune entend missionner l'EPFL Pays Basque pour engager la phase active de maîtrise foncière du secteur « BIREMONT 2 » dans le but d'initier une opération d'aménagement intégrée comme la quatrième tranche du projet urbain global. A travers l'action foncière engagée sur BIREMONT 2, il s'agit pour la commune d'anticiper le temps long de la maîtrise foncière et d'être en mesure de disposer d'une ressource foncière mobilisable à moyen terme pour répondre aux objectifs du prochain Programme Local de l'Habitat.

Considérant la complexité des projets en renouvellement urbain dont le volume sera inéluctablement renforcé par la perspective du « zéro artificialisation nette », l'EPFL Pays Basque a engagé une réflexion sur ses capacités d'évolution destinées à proposer des dispositifs conventionnels spécifiques aux opérations complexes de renouvellement urbain. Au regard de l'étude des disponibilités foncières à l'échelle du territoire communal, des actions publiques engagées à l'échelle de quartier du BAS BOUCAU, des caractéristiques de l'îlot « BIREMONT 2 », du stock foncier déjà constitué et des objectifs partagés en matière de maîtrise foncière, il est proposé d'établir entre l'EPFL Pays Basque et la commune de BOUCAU



un dispositif conventionnel expérimental d'une durée de 8 ans intégrant notamment les engagements suivants :

L'EPFL Pays Basque s'engage à :

- réaliser toute étude nécessaire à la connaissance « foncière » du secteur,
- participer au dispositif de suivi dans les conditions définies à l'article 9.1 (*instance de suivi*),
- mettre en œuvre les procédures d'acquisitions foncières
- assurer la gestion des biens dont il sera propriétaire,
- procéder à la revente des fonciers à l'(aux) opérateur(s) désigné(s) pour réaliser le projet d'aménagement,
- proposer un remboursement du capital stocké par « annuités plafonnées ».

La commune de BOUCAU s'engage à :

- partager avec l'EPFL les études réalisées dans le cadre de la démarche de projet « BIREMONT 2 »,
- coordonner les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation des objectifs de la présente convention (*lancement des études préalables, coordination des acteurs associés à la démarche de projet...*),
- piloter le comité de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et d'assurer le suivi de la démarche de projet,
- dans un délai inférieur à 3 ans à compter de la signature de la convention d'intervention foncière, à délibérer pour approuver les éléments de projet et lancer une procédure de déclaration d'utilité publique.
- faire face aux conséquences financières liées aux portages fonciers effectués par l'EPFL Pays Basque pour son compte. Fusionnés à l'échelle du secteur d'intervention, les engagements financiers des portages concernent le remboursement de l'EPFL Pays Basque du capital stocké et le paiement annuel à l'EPFL Pays Basque des frais de portage.

Vu les évolutions conventionnelles relatives à cette opération, la présente « convention d'intervention foncière » annule et remplace la convention de portage globale « BIREMONT 2 » signée en date du 18/07/2019 après délibérations concordantes du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque datée du 05/07/2019 et du Conseil Municipal de la commune de BOUCAU datée du 06/06/2019. A cet effet, le capital stocké intégrée dans la convention de portage signée le 18/07/2019 est transféré dans la convention d'intervention foncière. Il est précisé qu'au 31/12/2021, le capital stocké par l'EPFL Pays Basque sur l'opération « BIREMONT 2 » s'élève à 2,36 M€.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'engager la phase de négociations actives à l'échelle du périmètre d'intervention de l'opération « BIREMONT 2 »,**



- **d'approuver les termes de la Convention d'Intervention Foncière « BIREMONT 2 » actant les modalités partenariales avec la commune de BOUCAU et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 12h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 15 SEPTEMBRE 2022

