

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt deux

Et le quinze septembre à onze heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle Bakia du Conseil Départemental de Bayonne, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de séance.

Présents votants : MMES LUBERRIAGA, PITRAU, ETCHAMENDY et MM. PRÉBENDÉ, GONZALEZ, MASSÉ, BARETS, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, DIRATCHELLE, LABORDE, TELLIER, SAINTE-MARIE.

Excusés votants : MME NADAUD et MM. URRUTIAGUER, OLIVE, MAILHARIN, LACASSAGNE, ALZURI, INCHAUSPÉ, DARRICARRERE, DELGUE, IRIART, ARLA, SAINT-ESTEVEN.

Présents non votants : MME LAKEHAL et MM. BERARD, BURET, SAINT-JEAN.

Excusé non votant : M. CHAPUIS.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
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. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. MAILHARIN a donné procuration à M. PRÉBENDÉ,
M. DELGUE a donné procuration à M. ITHURRALDE,
M. DARRICARRERE a donné procuration à M. HIRIGOYEN,
M. IRIART a donné procuration à Mme PITRAU,
Mme NADAUD a donné procuration à M. DIRATCHELLE,
M. INCHAUSPÉ a donné procuration à Mme ETCHAMENDY.

M. SAINTE-MARIE a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 07 juillet 2022

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 07 juillet 2022 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Point d'information : Arrêté de délégation

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 l'arrêté suivant :

- **Arrêté n° 2022-37, pris en date du 31 août 2022 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Yannick FIEUX, Chargé de missions.**

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...);
- L'ensemble des documents liés aux activités de communication de l'établissement 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.

Il devra en 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 de l'arrêté présenté 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 **113 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Prémption, 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 **75.198.318,00 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	53 507 617,00 €	71%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	18 950 295,00 €	25%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 221 000,00 €	3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
Total général	75 198 318,00 €	

M. HIRIGOYEN commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune de SAINT-JUST-IBARRE – Opération « ST MICHEL »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT JUST IBARRE souhaite engager une politique de revitalisation de son territoire en proposant une offre de logements durablement accessible aux jeunes ménages ainsi que des locaux d'activité et d'animation économique destinés à l'accueil de porteurs de projets.

Après avoir engagé un travail de réflexion et de concertation avec la population et le soutien de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la commune accompagnée par un groupement de bureaux d'études souhaite désormais entrer en négociation active avec les propriétaires d'un ensemble bâti et non bâti, abritant l'ancien collège St Michel :

Secteur	Références cadastrales	Surfaces
Centre Bourg	AA 110	4500 m ²

Cet ensemble foncier, situé en entrée de bourg, propose en effet de nombreuses possibilités qui permettent d'envisager le développement d'un projet en mixité d'usages et qui pourrait rayonner sur toute la vallée d'Ostibarre, voire au-delà.

Afin d'en assurer la maîtrise foncière, la commune de SAINT JUST IBARRE souhaite donc solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires de ces biens en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT JUST IBARRE,**
- **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 « St MICHEL » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *

4.2. Commune de CHERAUTE – Opération « Centre Bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CHERAUTE 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 2022 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 des parcelles non bâties situées à proximité de la mairie et dont la maîtrise permettrait de développer une offre complémentaire de logements maîtrisés.

Ces parcelles sont référencées comme suit :

Secteur	Références cadastrales	Surfaces
Centre Bourg	AC 203 AC 204	3473 m ²

Afin d'en assurer la maîtrise foncière, la commune de CHERAUTE souhaite donc solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires concernés en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CHERAUTE,**
- **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 « Centre Bourg » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

* * * *

4.3. Commune de SARE – Opération « PLAZA ETXEBERRIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Engagée dans une dynamique globale de revitalisation de son centre bourg, la commune a initié et réalisé plusieurs projets d'aménagement destinés notamment à renforcer les lieux de vie collectifs dans le cœur du village. Pour accompagner cette démarche au long cours, la commune s'appuie sur l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque afin d'acquérir les biens qui permettront la réalisation de futurs projets d'initiative publique. Cette logique d'anticipation et de constitution de réserves foncières s'est notamment matérialisée par l'acquisition récente de la maison KURIERTEGIA (octobre 2021).

Dans la continuité des acquisitions réalisées, la commune souhaite désormais saisir l'EPFL Pays Basque pour une nouvelle opportunité d'action foncière concernant la Maison PLAZA ETXEBERRIA. Cet immeuble bâti, situé entre l'église et la mairie, élevé sur trois niveaux se compose :

- d'un local commercial occupé au rez-de-chaussée,
- d'une unité d'habitation désormais vacante.

S'il n'est pas identifié dans le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il participe, au vu de sa configuration à la structuration de la place du village et constitue à cet effet un enjeu d'intervention. Englobée dans une réflexion globale, sa maîtrise permettra d'entreprendre un projet de réhabilitation dont la programmation sera à définir.

Pour permettre la maîtrise publique de cette maison, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour acquérir les deux parcelles ciblées.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	SURFACE GLOBALE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
PLAZA ETXEBERRIA	AK n°104	64 m ²	Négociations foncières	UA

M. LABORDE présente le projet de sa commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

5. Etat des procédures

5.1. Intervention par préemption

5.1.1. *Commune d'ARCANGUES – BRASKETENIA – AI 86p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064038 22 B0021 datée du 17 mai 2022 reçue en mairie d'ARCANGUES le 18 mai 2022, l'office notarial des Arènes à BAYONNE informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 19 chemin de Brasquetenia à ARCANGUES (64200) et cadastré AI n°86p (contenance de 5.210 m² à détacher d'une emprise cadastrale de 6.575 m²).

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

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

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.300.000,00 €.

Par décision du 30 juin 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, et à la demande expresse de la commune d'ARCANGUES, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 08 juil. 2022 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

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

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 11 juil. 2022, pour avis, au service des Domaines.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 13 juil. 2022, le notaire de la propriétaire nous faisait part de son accord pour une visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 13 juil. 2022, le notaire de la propriétaire nous communiquait copie des pièces demandées.

La visite a eu lieu le 26 juil. 2022 en présence de la propriétaire, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

L'avis des Domaines n° 2022- 64038 – 54694 a été reçu le 28 juil. 2022.

Par arrêté n°2022-34-P du 17 août 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 18 août 2022, 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 le 18 août 2022 :

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

Par LRAR reçue le 09 sept. 2022, la propriétaire nous informait de sa décision de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

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

- de prendre acte de la DIA n°064038 22 B0021 adressée par l'office notarial des Arènes ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-34-P du 17 août 2022 ;
- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune d'ARCANGUES, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064038 22 B0021 adressée par l'office notarial des Arènes ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-34-P du 17 août 2022 ;**
- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Commune d'ARCANGUES, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°09 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration :

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

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

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

Par LRAR reçue le 13 juil. 2022, le notaire du propriétaire nous informait de la décision de son client de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune de GUETHARY, 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°15 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait 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 ;
- donnait tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de BIARRITZ pour laquelle il intervient ;
- donnait pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demandait à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, qu'à la demande de la ville de BIARRITZ, l'EPFL Pays Basque a interjeté appel du jugement n°2022/08 par devant la Cour d'Appel de Pau -Chambre des Expropriations (requête du 21 juil. 2022).

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la requête en appel du 21 juil. 2022 par devant la Cour d'Appel de PAU ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT), avocat à PARIS, pour nous représenter à la procédure ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête en appel du 21 juil. 2022 par devant la Cour d'Appel de PAU ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT), avocat à PARIS, pour nous représenter à la procédure ;**
- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.**

* * * *



5.2. Procédure(s) contentieuse(s)

5.2.1. Commune d'ESPELETTE – NAGUSIA KARRIKA - AS 60p – recours annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°33 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-22-P du 09 juin 2022 ;
- prenait acte de la décision des propriétaires d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décidait de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- donnait 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.

Nous vous informons que par requête n°2201775 enregistrée le 05/08/2022 et reçue le 11 août 2022 l'acquéreur évincé (la SCI HIRUA) a sollicité le Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 24 juin 2022,
- d'enjoindre l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque de proposer d'acquérir le bien préempté aux anciens propriétaires, et à défaut à l'acquéreur évincé dans l'hypothèse d'un refus tacite ou implicite des anciens propriétaires ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque à leur verser une somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative,;

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2201775 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête n°2201775 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *



5.2.2. CAPB – Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur Agglomération – Arrêté préfectoral n°22-08 de DUP/cessibilité : requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 21 avr. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de l'arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022 déclarant :
 - o d'utilité publique les acquisitions des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de BAYONNE et ANGLET au profit de l'EPFL Pays Basque ;
 - o cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles cadastrées à ANGLET section AX n° 198 et 420.
- autorisait Mr le Directeur à :
 - o procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
 - o notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
 - o en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donnait mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Nous vous informons que par requête n°2201055 du 16/05/22, notifiée par le Tribunal Administratif de PAU à nos services le 09 août 2022, l'indivision [REDACTED] et la [REDACTED] demandent :

- l'annulation de l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n°22-08 du 14 mars 2022 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de Bayonne et d'Anglet ;
- la condamnation du Préfet des Pyrénées-Atlantiques à leur verser la somme de 3.000,00 €, sur le fondement des dispositions de l'art. L. 761-1 du CJA ;
- le rejet de toutes prétentions contraires.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2201055 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYS de LYON (69) ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête n°2201055 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**



- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYs de LYON (69) ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *

5.2.3. CAPB – Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur Agglomération – Prémption AX 498 – requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°32 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- 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 25 mai. 2022 ;
- 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.

Nous vous informons que par requête n°2201588 enregistrée le 11/07/2022 et notifiée par le Tribunal Administratif de PAU le 02 août 2022, le propriétaire demande :

- l'annulation de l'arrêté n°2022-14-P de l'EPFL Pays Basque en date du 13 avr. 2022 portant exercice du droit de préemption sur la parcelle cadastrée AX n°498 à ANGLET ;
- la mise à la charge de l'EPFL Pays-Basque, de la somme de 1.500,00 € en application des disposition de l'art. L. 761-1 du CJA.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2201588 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYs de LYON (69) ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête n°2201588 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYs de LYON (69) ;**



- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

* * * *

5.2.4. CAPB – Commune de BAYONNE Rive Gauche Adour – BM 238 à 241 : assignation devant le TJ de BAYONNE – Jugement

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte du désistement d'instance et d'action de la société [REDACTED];
- prenait acte de l'acceptation, par nos services, du désistement d'instance et d'action de la Société BBS ;
- prenait 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 ;
- demandait à ce que la décision du Tribunal vous soit présentée dès le conseil ultérieur.

Le Tribunal Judiciaire de Bayonne, par Jugement du 25 août 2022 :

- constate le désistement d'instance et d'action de la société [REDACTED] ;
- constate l'extinction de l'instance ;
- constate le dessaisissement du tribunal judiciaire ;
- condamne la société [REDACTED] aux dépens de l'instance ;
- condamne la société [REDACTED] à payer à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, la somme de 3.000,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement du Tribunal Judiciaire de Bayonne rendu le 25 août 2022, constatant le désistement de la société [REDACTED] la fin de la procédure et condamnant la société [REDACTED] à payer à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, la somme de 3.000,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- demande à Mr le Directeur de faire exécuter ledit jugement et mettre en œuvre toutes démarches et actions visant à la perception des sommes fixées au titre de l'art. 700 du CPC.

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 du Tribunal Judiciaire de Bayonne rendu le 25 août 2022, constatant le désistement de la société [REDACTED], la fin de la procédure et condamnant la société [REDACTED] à payer à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, la somme de 3.000,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à faire exécuter ledit jugement et mettre en œuvre toutes démarches et actions visant à la perception des sommes fixées au titre de l'art. 700 du CPC.**

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune d'URRUGNE : Entrée Bourg – AR 83, 109 et 137

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du Conseil d'Administration du 28 janv. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'URRUGNE 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 29 août 2022 et enregistrée le 02 sept. 2022 (Réf. 2022 A 01912).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Zonage (PLU/CC/RNU)	Surface vendue (m ²)
	Hameau de Larrea	Prés	AR	83	ZAD	60
	Route Départementale 810	Prés	AR	109	ZAD	8.518
	3850 Route Départementale 810	Prés	AR	137	ZAD	1.626
TOTAL						10.204

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 **1.561.000,00 €**.

Il s'agit de parcelles en nature de prairie, en pente douce et situées à l'entrée de la commune d'Urrugne actuellement couvertes règlementairement par:

- Une zone d'aménagement différée créée suivant délibération de la communauté d'Agglomération pays-basque en date du 19 juin 2021,
- Une orientation d'aménagement et de programmation,
- La zone 1Au du plan local d'urbanisme.

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

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



La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64545-13256 modifié dûment établie par le service des Domaines en date du 30 août 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 d'URRUGNE 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'URRUGNE 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. TELLIER tient à remercier le travail de l'EPFL pour 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'URRUGNE, 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'URRUGNE et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

* * * *



6.2. Commune de MASPARRAUTE – A 329

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 09 juil. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de MASPARRAUTE pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires en vue de procéder à son acquisition et son 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 enregistrée le 25 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01696).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m ²)
	PLAZA	Sols	A	329	-	1 520

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 **104.145,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble immobilier bâti composé d'une maison à usage d'habitation d'une surface d'environ 200 m², d'anciens corps de ferme en très mauvais état et de terrain autour.

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

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

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

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

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

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



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

* * * *



6.3. Commune d'ITXASSOU – ZAD du Bourg – AB 87

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°21 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ITXASSOU pour acquérir une parcelle.

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 août 2022 et enregistrée le 12 août 2022 (Réf. 2022 A 01815).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC / RNU	Surface vendue (m ²)
-	205 Panekauko Bidea	Sols	AB	87	2AU	1.512

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 **400.000,00 €**.

Il s'agit d'une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, sise sur un terrain de forme homogène, arboré, d'une contenance de 1.512 m². Celle-ci dispose d'un environnement favorable (calme, belle vue sur les montagnes, ...).

La maison, qui date des années 1965, est composée de deux appartements de type T3, d'une superficie habitable d'environ 125 m². Elle dispose également d'un abri de 33 m².

La maison a été rénovée depuis son acquisition en 2012.

Les appartements sont en bon état d'entretien.

Le bien fera l'objet d'un différé gratuit de jouissance ne pouvant excéder un an à compter de la signature de l'acte authentique.

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°2022-64279-39374 modifié dûment établie par le service des Domaines en date du 13 juil. 2022.

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

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

* * * *

6.4. Commune de SARE – MAISON PLAZA ETXEBERRIA – AK 104

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du Conseil d'Administration du 15 sept. 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SARE pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec la propriétaire en vue de procéder à son acquisition et son 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 1^{er} sept. 2022 et enregistrée le 05 sept. 2022 (Réf. 2022 A 01919).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	Plaza Etcheberria	Sol	AK	104	64

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 **179.000,00 €**.

Il s'agit d'un bien bâti composé de :

- Au rez-de-chaussée : une partie à usage de cours couverte et entrée pour l'escalier menant aux étages, partie à usage commercial d'environ 12 m² ;
- Au premier et deuxième étage : une habitation communiquant par un escalier, le tout dans un état vétuste. Accès aux combles non aménagés par une échelle.

Le bien est loué par bail commercial pour un montant de 166,76 €/mois.

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 la propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

* * * *



6.5. Commune de BIARRITZ – LAHOUE – AK 128

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°13 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration :

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

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

- 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.

Après instruction et par arrêté n°2022-33-P du 17 août 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 18 août 2022, 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 1.140.000,00 € 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 ainsi que 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 - 54192 du 16 août 2022.

Ledit arrêté a été signifié par huissier le 18 août 2022 :

- au notaire ayant établi la DIA,
- aux propriétaires,
- aux acquéreurs évincés.

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 procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix et aux conditions de la DIA de M. le Directeur par arrêté n°2022-33-P du 17 août 2022 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;



- d'autoriser M. le Directeur :
 - 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 ;
 - En cas de recours devant la juridiction administrative contre la décision de préemption : 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.

M. PORTIER explique la complexité du dossier et informe que la mairie nous a demandé de tout arrêter suite à la réception d'un courrier d'une association de riverains. Il rappelle que l'EPFL a déjà engagé 4 millions d'euros sur ce dossier et qu'un rendez-vous a été planifié avec la mairie de Biarritz pour faire le point.

M. BERARD alerte sur l'image renvoyée pour les projets à venir.

M. DAMESTOY rappelle qu'une convention a été établie entre l'EPFL et la commune et qu'il faudrait peut-être la retravailler.

M. PORTIER lui précise que la convention prévoit déjà le cas où la commune abandonne le projet.

M. BUSSIRON demande quelle est la durée de portage.

M. PORTIER lui répond qu'elle est de 10 ans.

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°2022-33-P du 17 août 2022 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **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 ;**
 - **En cas de recours devant la juridiction administrative contre la décision de préemption : 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.**

* * * *



6.6. Commune de GUETHARY – AB 294

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°09 du 07 juil. 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait 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, 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

Par LRAR reçue le 13 juil. 2022, le notaire du propriétaire nous informait de la décision de son client de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

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 12 sept. 2022 et enregistrée le 13 sept. 2022 (Réf. 2022 A 2004).

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)
	99 rue Adrien Lahourcade	Sols	AB	294	UAa	2.200

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 **850.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle de terrain comportant un bâtiment destiné à être démoli.

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°2022-64249-39463 dûment établie par le service des Domaines en date du 09 juin 2022.

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune de GUETHARY 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 GUETHARY 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. MASSÉ comprend qu'il est envisagé de réaliser une maison de santé et demande si cela ne pose pas de problème avec le projet de la commune de Bidart.

M. BERARD lui répond que la commune de Bidart a rencontré Mme BURRE-CASSOU (mairie de Guéthary) pour discuter du projet et que l'objectif est de regrouper, dans le même lieu, des professionnels de santé déjà présents dans la commune.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



6.7. Commune de BIDACHE – ROND POINT – ZD 79

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 10 mars 2022 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BIDACHE pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires en vue de procéder à son acquisition et son 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 le 31 août 2022 et enregistrée le 07 sept. 2022 (Réf. 2022 A 01957).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU/ CC/ RNU	Surface vendue (m²)
	1 rue d'Olibas	Sols	ZD	79	1	1.305

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 **130.000,00 €**.

Il s'agit d'une maison d'habitation en état vétuste, élevée sur terre plain, d'un rez-de-chaussée d'une cuisine et quatre pièces, et d'un étage de sept pièces, d'un garage.

Le bien est occupé par bail d'habitation.

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

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

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

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

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

* * * *



6.8. Commune de PAGOLLE – A 601

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du Conseil d'Administration du 21 avr. 2022 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de PAGOLLE pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le propriétaire en vue de procéder à son acquisition et son 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 le 29 août 2022 et enregistrée le 31 août 2022 (Réf. 2022 A 01892).

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-/ €/ RNU	Surface vendue (m²)
	Elisathia	Sols	A	601	-	264

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 **50.000,00 €**.

Il s'agit d'un hangar à usage de garage d'une surface de 117 m².

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

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus avec le concours de l'agence Amikuze Immobilier.

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 le propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

* * * *



6.9. Commune d'UREPEL – C 643 et 644

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'UREPEL pour acquérir deux parcelles.

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée le 04 sept. 2022 et enregistrée le 09 sept. 2022 (Réf. 2022 A 01972).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU/ CC/ RNU	Surface vendue (m ²)
	Gaineco Carrica	Sols	C	643	-	174
	Gaineco Carrica	Sols	C	644	-	1.026
TOTAL						1.200

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 **128.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de :

- une maison d'habitation d'environ 214 m² comprenant :
 - o au RDC : un salon, une cuisine, une pièce de vie, un W.C. ;
 - o au 1^{er} étage : 2 chambres, une salle de bain, un escalier sur combles ;
 - o des combles vides et non aménagés ;
- une annexe d'environ 40 m² comprenant :
 - o au RDC : un salon, une cuisine, une salle de bain ;
 - o au 1^{er} étage : une chambre ;
- un garage ;
- un jardin.

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

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

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

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



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

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

* * * *



6.10. Commune de SAMES – CHEMIN DU PAZANE – C 837

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°02 du Conseil d'Administration du 21 avr. 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAMES pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec la propriétaire en vue de procéder à son acquisition et son 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 09 sept. 2022 et enregistrée le 14 sept. 2022 (Réf. 2022 A 2015).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m²)
	12 chemin du Pazane	Sols	C	837	UA	940

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

Pour un montant global de **295.000,00 €**.

Il s'agit d'une maison d'habitation sur 2 niveaux composée de :

- au RDC : une grande pièce de 70 m² avec cheminée, une cuisine séparée, deux chambres, une salle de bain, un W.C. ;
- à l'étage : 8 chambres avec placards prévus, une salle de bain et un W.C..

Environ 310m² de surface-plancher.

Balcon côté jardin avec accès à certaines chambres.

La bâtisse nécessite des travaux de rénovation, la maison est alimentée en gaz et électricité à mettre aux normes.

Pas de système de chauffage, pas d'isolation récente.

Volets et portes fenêtres en bois, fenêtres à petits carreaux sans double vitrage, débords de toit en bois, le tout à rénover ainsi que la zinguerie. Le sol est brut avec des traces d'humidité par endroit chapes à l'étage dans les chambres (une chambre fonctionnelle avec moquette et tapisserie), l'escalier d'accès au premier étage à changer.

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64502-41887 modifié dûment établie par le service des Domaines en date du 07 juil. 2022.



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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune de SAMES 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 SAMES 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. PONS remercie l'EPFL pour le travail de négociation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



6.11. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 – AL 408 (lot 3)

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 ».

A l'initiative des propriétaires, les négociations ont été entamées avec les propriétaires d'une fraction d'une de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, des propriétaires à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 18 août 2022 puis enregistrée le 23 août 2022 (Réf. 2022 A 01857).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 14 rue Turnaco, 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 P.L.U. / €€	Surface vendue (m ²)
	14 rue Fr. Turnaco	Sol	AL	408	RNU	188
TOTAL						188

la fraction suivante :

Lot 3 : soit au premier étage, un appartement situé à droite de la cage d'escalier, composé de : entrée, WC, cuisine, cabinet de toilettes, deux chambres, séjour et balcon
Et les 31/100 des parties communes.

pour un montant de **243.800,00 €**.

Il s'agit, dans un immeuble en copropriété (bâti sur terrain propre) comportant 4 lots (RDC : 1 dépendance et 1 local commercial ; R+1 : 2 appartements), d'un appartement situé au 1^{er} étage de l'ensemble immobilier dont il constitue le lot 3 et les 31/100 des parties communes générales.

L'appartement, de type 3, comprend 1 séjour/cuisine, 2 chambres avec placard, 1 SDB et 1 WC pour une surface CARREZ mesurée de 49,19m². S'y ajoute une terrasse d'environ 20m².

Revêtement des murs : peinture

Revêtement des sols : carrelage dans les pièces d'eau, parquet flottant dans les autres pièces

Chauffage : électrique

Eau chaude : chaudière gaz

La cuisine a été refaite récemment (3 ans env.). Le bien est en état d'usage

L'ensemble immobilier (fonds dominant) est accessible depuis la voie publique au moyen d'une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée AL n°409 (fonds servant).

Ce bien a été négocié indirectement et avec le concours de l'agence IMMOBILIER CONSEILS (enseigne : ERA LUZ IMMOBILIER), sise 15 av. de Verdun à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), selon le mandat n°2670 en date du 15 nov. 2021. Aussi les vendeurs verseront, à réception du prix ci-dessus mentionné, directement à l'Agence Immobilière susnommée, la somme de 9.800,00 € TTC (Neuf Mille Huit Cents Euros Toutes Taxes comprises).



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°2022-64189-33630 dûment établie par le service des Domaines en date du 1^{er} juin 2022.

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.**

* * * *



6.12. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 – AL 40 (lot 36)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64189 22 B0002 datée du 10 juin 2022 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Maître Emmanuelle GOERGEN (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ -64) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien constituant le lot n°36 (et les 149/1.000èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier sis 8 rue Aristide Bourousse à CIBOURE et cadastré AL n°40 (cont. cad. : 189 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- soumis au régime de la copropriété ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface utile habitable déclarée de 36,70 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 120.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 12.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

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

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

Par LRAR reçue le 1^{er} août, l'Agence Luzienne, agence immobilière mandatée pour la vente, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par LRAR reçue le 1^{er} août, l'Agence Luzienne, agence immobilière mandatée pour la vente, nous faisait part de l'accord des propriétaires pour une visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 22 juil. 2022, pour avis, au service des Domaines.

La visite a eu lieu le 12 août 2022 en présence d'un représentant de l'agence immobilière mandatée par les propriétaires, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Par arrêté n°2022-36-P du 29 août 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 120.000,00 € auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 12.000,00 € à la charge de l'acquéreur ainsi que 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 – 64189 - 57611 du 24 août 2022.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 30 août 2022 :

- au notaire ayant rédigé 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 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 :

- prendre acte de la DIA n°64189 22 B0002 adressée par Me Emmanuelle GOERGEN ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-36-P du 29 août 2022 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- autoriser M. le Directeur :
 - o à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours 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 la DIA n°64189 22 B0002 adressée par Me Emmanuelle GOERGEN ;**
- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-36-P du 29 août 2022 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours 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.**

* * * *



6.13. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 – AL 213 (lot 16)

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 ».

A l'initiative des propriétaires, les négociations ont été entamées avec les propriétaires d'une fraction d'une de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, des propriétaires à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 08 sept. 2022 et enregistrée le 12 sept. 2022 (Réf. 2022 A 1985).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 32 rue Turnaco, 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 / CC	Surface vendue (m²)
	36 rue François Turnaco	Sol	AL	213	RNU	1.148
TOTAL						1.148

La fraction suivante :

Lot n°16 : au troisième étage du bâtiment D, un appartement comprenant : entrée, dégagement avec placard, salle de séjour avec loggia, chambre communicant avec la salle de séjour avec loggia, deux chambres communicantes avec loggia, penderie, une quatrième chambre, salle de bains, W.C., cuisine avec séchoir, et les 68/1.740 des parties communes générales.

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

pour un montant de **230.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de type 4 situé au 3ème étage de l'immeuble (entrée B), accessible par un escalier commun et comprenant : 1 cuisine, 1 cellier, 1 SAM et 1 séjour (utilisé en chambre), 3 chambres dont 2 ont la particularité d'avoir une forme rectangulaire allongée (NB : l'1 de ces 2 chambres a un accès direct au balcon) et reliées par une cloison coulissante, 1 SDB, WC séparé, 2 balcon (1 le long de la SAM et de 2 chambres, un autre plus petit dans la continuité du premier mais dont il est séparé, accessible depuis le salon).

L'appartement dispose de menuiseries extérieures simple vitrage bois sur la façade Est (cote balcons) et PVC sur la façade Ouest (cote Ecole).

Revêtements sol :

- sol souple (lino) : cuisine, SDB, WC, cellier
- parquet flottant : chambres



- parquet : SAM / séjour

Revêtements muraux : peinture sur toile fibrée (faïence dans cuisine, SDB et WC)

Production eau chaude sanitaire : gaz

Chauffage : gaz

La chaudière est récente puisque remplacée par les vendeurs

L'aménagement de la cuisine est sommaire.

La surface habitable déclarée est de 80m² selon données cadastrales.

Le bien fera l'objet d'un différé gratuit de jouissance jusqu'en juin 2023.

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°2022-64189-46931 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 août 2022.

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.

M. HIRIGOYEN demande quel est l'objectif de ces acquisitions.

Mme EMERAND lui répond que c'est un projet d'intérêt communautaire.

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. Commune d'ANGLET – Cœur de Ville – CO 170

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

A l'initiative des propriétaires, les négociations ont été entamées en vue d'une cession de la parcelle cadastrée section CO n°170, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et la ZAD Centre-Ville créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 22/05/2022.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, des propriétaires à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 14 sept. 2022 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 21 rue de Beaulieu, 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)
	21 rue de Beaulieu	Sol	CO	170	UA2	210
TOTAL						210

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

pour un montant global et forfaitaire de **340.000,00 €**.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus avec le concours de l'agence ALMA, selon mandat de vente n° n°085 en date du 07 juin 2022 pour un montant de 20.400,00 € T.T.C à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit d'une maison de ville bâtie sur terrain propre, élevée d'un étage sur RDC (pas de cave, pas de grenier accessible, pas de garage).

Sa construction date de 1905 (donnée cadastrale disponible).

La maison est accessible depuis la rue de Beaulieu.

Sa superficie habitable est de 127 m².

Au RDC :

- 1 entrée avec escalier bois pour accéder à l'étage (sol : carrelage, murs : lambris sur env. 1m puis tapisserie) ;
- 1 cuisine aménagée mais plus d'électroménager (sol : carrelage, murs : faïences sur env. 1,20m puis peinture) ;
- 1 séjour/SAM traversant (sol : carrelage, murs : lambris sur env. 1m puis tapisserie) ;



- 1 SDD + WC + lave main sous escalier (sol : carrelage, murs : faïence).

Au R+1 :

- 4 chambres (sol : parquet bois massif ; murs : tapisseries) ;
- 1 SDD avec WC (sol : carrelage, murs : faïence).

Elle comprend en outre une cour avant carrelée avec massifs fleuris latéraux, portail et grille fer sur rue et une courette carrelée couverte par panneaux plexi (mais non fermée) à l'arrière de la maison, ainsi qu'un petite débarras/cellier (sol béton, non isolé) accessible depuis la courette arrière ou la cour avant (en longeant la maison).

Pas de garage.

La maison nécessite des travaux de rénovation.

NB : il y a un contentieux entre les propriétaires et le promoteur ayant construit les immeubles à l'OUEST. La construction de ces immeubles a occasionné des fissures sur la maison. Un rapport d'expertise a été fait pour constater les dégâts occasionnés. L'instance est toujours pendante devant les tribunaux. L'EPFL Pays Basque ne reprendra pas ce contentieux. Les vendeurs en feront leur affaire personnelle.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64024-57890 dûment établie par le service des Domaines en date du 25 août 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.

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

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

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

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

* * * *



6.15. Commune d'ANGLET – Cœur de ville : CN 302 (lots 4 et 11)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

A l'initiative des propriétaires, les négociations ont été entamées en vue d'une cession de lots compris dans l'immeuble en copropriété bâti sur la parcelle cadastrée section CN n°302, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et la ZAD Centre-Ville créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 22/05/2022.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, des propriétaires à l'EPFL Pays-Basque, d'une promesse de vente signée en date du 08 sept. 2022 et enregistrée le 12 sept. 2022 (Réf. 2022 A 01986).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 35 av. de Bayonne, 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 / CC	Surface vendue (m ²)
	35 av. de Bayonne	Sol	CN	302	UA1	667
TOTAL						667

les fractions suivantes :

Lot n°4 : dans le bâtiment A : au premier étage, un appartement composé de deux pièces principales, salle de bains et W.C.,
et les 144/1.000èmes des parties communes au bâtiment A ;
et les 128/1.000èmes des parties communes générales ;

Lot n°11 : dans le bâtiment C : un cellier,
et les 48/1.000èmes 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 global et forfaitaire de **170.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

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



Il s'agit, dans un immeuble en copropriété (bâti sur terrain propre) comportant 12 lots (6 logements et 4 dépendances), d'un appartement situé au 1er étage de l'ensemble immobilier dont il constitue le lot 4 et d'un cellier dont il constitue le lot 11.

L'appartement, de type 2, comprend 1 séjour, 1 entrée/cuisine, 1 chambre, 1 SDD avec 1 WC (avec VMC) pour une surface habitable déclarée de 36m². S'y ajoute un petit balcon sur la façade Est. L'appartement est accessible par un escalier intérieur commun.

Revêtement des murs : peinture (NB : murs faïencés partiellement dans la cuisine et la SDD)

Revêtement des sols : parquet dans le salon et la chambre, sol souple dans l'entrée/cuisine et la SDD

Chauffage : électrique

Eau chaude : cumulus électrique (situé dans la SDD).

Menuiseries : PVC double vitrage

Le bien est en état d'usage.

Le bien est meublé. Les meubles meublants et le gros électroménager sont abandonnés par les vendeurs, dans le logement, ce que l'EPFL Pays Basque accepte.

Le cellier (le 1^{er} du bloc, à gauche) est aménagé sommairement, non isolé, accessible directement depuis le parking commun.

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

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

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 le propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujetti, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

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

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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 17 février 2017, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition de l'immeuble cadastré section BZ n° 20, situé dans le périmètre d'intervention du PNRQAD, secteur dit ilot 45.

Pour rappel, il s'agit de l'acquisition d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial et d'habitation, sis 6 rue Pannecau à BAYONNE, élevé de quatre étages sur RDC.

Le local commercial du RDC est occupé par bail commercial, à usage de boulangerie, signé le 02 décembre 2004, au profit du preneur, pour une durée de 9 (Neuf) années consécutives et entières qui a commencé à courir le 01 oct. 2004 pour se terminer le 30 sept. 2013. Ledit bail a été depuis tacitement reconduit conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce. Le loyer annuel consenti et accepté est fixé à 12.417,00 € (Douze mille quatre cent dix-sept Euros) payable en 12 termes égaux de 1.034,75 € (Mille trente-quatre Euros et soixante-quinze Centimes) chacun.

L'immeuble faisant partie intégrante de l'ilot 45 du PNRQAD, ce dernier a été transféré à l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL dénommé BIZITEGIA, par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2020.

La mise en œuvre du chantier prévue pour fin septembre 2022, nécessitant une interruption de l'activité des commerçants de l'ilot 45, sur une période de 12 mois, deux scénarios ont été étudiés :

1. Le versement d'une indemnité pour résiliation du Bail Commercial avec arrêt de l'activité commerciale pour une période de 12 mois, versés mensuellement, calculée sur la moyenne triennale du chiffre d'affaires du commerçant. Conclusion d'un nouveau Bail Commercial (BEFA) indiquant les modalités de restitution des locaux.
2. Le versement d'une indemnité d'éviction pour cessation d'activité, calculée elle aussi sur la moyenne triennale du chiffre d'affaires du commerçant.

Il est à noter que le maintien des commerces de l'ilot a toujours été privilégié dans le cadre des négociations que nous avons menées, toutefois, le choix final revient aux commerçants.

Après étude de nos propositions d'indemnisations, le commerçant a souhaité cesser définitivement son activité.

Après négociations, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 05/09/2022 et enregistrée le 09 septembre 2022 (Réf 2022 A 01971) à la somme globale et forfaitaire de **408.912,63 €** représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce.

La date d'effet de la résiliation du bail a été fixée au 09/09/2022.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour cessation d'activité et libération du local sis 6 rue Pannecau à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Et autoriser le Directeur à signer le protocole définitif et 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 prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour cessation d'activité et libération du local sis 6 rue Pannecau à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer le protocole définitif et l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

* * * *

6.17. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – Indemnisation BC – 12 Quai Chaho – BZ 21

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 08 avril 2016, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition d'un local commercial représentant le lot n°1 de l'immeuble sis 12 quai Augustin Chaho, cadastré section BZ n° 21, ce dernier est situé dans le périmètre d'intervention du PNRQAD, secteur dit ilot 45.

Le local commercial du RDC est occupé par bail commercial, à usage de bar, signé le 15 juin 2011, au profit du preneur, pour une durée de 9 (Neuf) années consécutives et entières qui a commencé à courir le 15 juin 2011 pour se terminer le 14 juin 2020. Ledit bail a été depuis tacitement reconduit conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce. Le loyer annuel consenti et accepté est fixé à 9.600,00 € (Neuf mille six cent Euros) payable en 12 termes égaux de 800,00 € (Huit cent Euros) chacun.

L'immeuble faisant partie intégrante de l'ilot 45 du PNRQAD, ce dernier a été transféré à l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL dénommé BIZITEGIA, par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2020.

La mise en œuvre du chantier prévue pour fin septembre 2022, nécessitant une interruption de l'activité des commerçants de l'ilot 45, sur une période de 12 mois, deux scénarios ont été étudiés :

1. Le versement d'une indemnité pour résiliation du Bail Commercial avec arrêt de l'activité commerciale pour une période de 12 mois, versés mensuellement, calculée sur la moyenne triennale du chiffre d'affaires du commerçant. Conclusion d'un nouveau Bail Commercial (BEFA) indiquant les modalités de restitution des futurs locaux.
2. Le versement d'une indemnité d'éviction pour cessation d'activité, calculée elle aussi sur la moyenne triennale du chiffre d'affaires du commerçant.

Il est à noter que le maintien des commerces de l'ilot a toujours été privilégié dans le cadre des négociations que nous avons menées, toutefois, le choix final revient aux commerçants.

Après étude de nos propositions d'indemnisations, le commerçant a souhaité résilier son Bail Commercial et signer un BEFA (Bail en Etat Futur d'Achèvement) afin de pouvoir réintégrer son futur local, au terme des travaux.

Après négociations, un protocole d'indemnisation préalable a été conclu. Il a été signé le 05/09/2022 et enregistré le 09 septembre 2022 (Réf 2022 A 01973) moyennant une indemnité mensuelle plafonnée à **13.281,75 €** (Treize mille deux cent quatre-vingt-un Euros et soixante-quinze centimes) représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et décomposée comme suit :

- Indemnités pour perte sur le résultat d'exploitation : 72.387,00 € (6.032,25€/mois)
- Indemnité pour perte de salaires et charges : 86.994,00 € (7.249,50€/mois)



Cette Indemnité pourra être réajustée en fonction de la prise en charge par l'Administration des frais relatifs aux indemnités pour perte de salaires et charges.

La date d'effet de la résiliation du bail a été fixée au 09/09/2022.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour résiliation du bail commercial et libération du local sis 12 Quai Chaho à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant, ainsi que l'engagement de concéder un BEFA pour permettre la réinstallation du commerçant dans son futur local.

Et autoriser le Directeur à signer le protocole définitif, le BEFA ainsi que 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 prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour résiliation du bail commercial et libération du local sis 12 Quai Chaho à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant, ainsi que l'engagement de concéder un BEFA pour permettre la réinstallation du commerçant dans son futur local ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer le protocole définitif, le BEFA et l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

* * * *

6.18. Commune de BAYONNE - PNRQAD Ilot 45 – Indemnisation BC – 14 Quai Chaho - BZ 22

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 13 juillet 2018, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition de l'immeuble sis 14 quai Augustin Chaho, cadastré section BZ n° 22, ce dernier est situé dans le périmètre d'intervention du PNRQAD, secteur dit ilot 45.

Pour rappel, il s'agit de l'acquisition d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial et d'habitation, sis 14 quai Augustin Chaho à BAYONNE, élevé de quatre étages sur RDC.

Le local commercial du RDC est occupé par bail commercial, à usage de restaurant, signé le 11 juillet 2017, au profit du preneur, pour une durée de 12 (douze) années consécutives et entières qui a commencé à courir le 11 juil. 2017 pour se terminer le 10 juil. 2029. Le loyer annuel consenti et accepté est fixé à 7.920,00€ (Sept mille neuf cent vingt Euros) payable en 12 termes égaux de 660,00 € (Six cent soixante Euros) chacun.

L'immeuble faisant partie intégrante de l'ilot 45 du PNRQAD, ce dernier a été transféré à l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL dénommé BIZITEGIA, par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2020.

La mise en œuvre du chantier prévue pour fin septembre 2022, nécessitant une interruption de l'activité des commerçants de l'ilot 45, sur une période de 12 mois, deux scénarios ont été étudiés :



1. Le versement d'une indemnité pour résiliation du Bail Commercial avec arrêt de l'activité commerciale pour une période de 12 mois, versés mensuellement, calculée sur la moyenne triennale du chiffre d'affaires du commerçant. Conclusion d'un nouveau Bail Commercial (BEFA) indiquant les modalités de restitution des futurs locaux.

2. Le versement d'une indemnité d'éviction pour cessation d'activité, calculée elle aussi sur la moyenne triennale du chiffre d'affaires du commerçant.

Il est à noter que le maintien des commerces de l'îlot a toujours été privilégié dans le cadre des négociations que nous avons menées, toutefois, le choix final revient aux commerçants.

Après étude de nos propositions d'indemnisations, le commerçant a souhaité résilier son Bail Commercial et signer un BEFA (Bail en Etat Futur d'Achèvement) afin de pouvoir réintégrer son futur local, au terme des travaux.

Après négociations, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 05/09/2022 et enregistrée le 09 septembre 2022 (Réf 2022 A 01970) moyennant une indemnité mensuelle plafonnée à **7.668,67 €** (sept mille six cent soixante-huit euros et soixante-sept centimes) représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et décomposée comme suit :

- Indemnité pour perte sur résultat d'exploitation : 40.560,00 € (3.380,00 €/mois)
- Indemnité pour perte de salaires et charges : 51.464,00 € (4.288,67 €/mois)

Cette Indemnité pourra être réajustée en fonction de la prise en charge par l'Administration des frais relatifs aux indemnités pour perte de salaires et charges.

La date d'effet de la résiliation du bail a été fixée au 09/09/2022.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour résiliation du bail commercial et libération du local sis 14 Quai Chaho à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant, ainsi que l'engagement de concéder un BEFA pour permettre la réinstallation du commerçant dans son futur local.

Et autoriser le Directeur à signer le protocole définitif, le BEFA ainsi que 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 prendre acte du protocole préalable d'indemnisation susmentionné pour résiliation du bail commercial et libération du local sis 14 Quai Chaho à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant, ainsi que l'engagement de concéder un BEFA pour permettre la réinstallation du commerçant dans son futur local ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer le protocole définitif, le BEFA et l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

* * * *



7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune de BAYONNE – PNRQAD Ilot 12 – 22 au 30 rue Victor Hugo

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 26 janvier 2011, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a validé la demande d'intervention telle que présentée par la ville de Bayonne et concernant le Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). A cet effet, le Conseil d'Administration a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les immeubles ciblés, à engager les moyens techniques, financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord.

Dans ce contexte un ensemble immobilier a été acquis au 22- 30 rue Victor Hugo à Bayonne, dont les références cadastrales sont les suivantes : BY 63, BY 64, BY 65, BY 66 et BY 67.

L'ensemble desdits immeubles était anciennement constitué de plusieurs appartements, ayant pour certains des caves attenantes et des locaux commerciaux incluant des réserves.

L'état général des biens susmentionnés étant vétuste ou très dégradé.

En 2014, l'EPFL Pays-Basque a contacté l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et ayant droits des biens compris dans le périmètre d'intervention et a engagé des négociations. En majorité, les acquisitions ont été réalisées par voie amiable et, pour certaines, par voie de préemption.

En 2017 et pour garantir la maîtrise foncière dans le calendrier des opérations fixé par le PNRQAD, l'EPFL a engagé la procédure par voie d'expropriation.

L'ordonnance d'expropriation étant intervenue le 26 octobre 2018, transférant à l'EPFL la propriété immobilière des derniers biens ; ce dernier a poursuivi les négociations en vue de la fixation des indemnités dues aux expropriés et autres ayant droits (exploitants de fonds de commerce).

Il est ici précisé que le 20 rue Victor Hugo à Bayonne a déjà fait l'objet d'une rétrocession en date du 22 avril 2022 à DOMOFRANCE.

Ces acquisitions ont fait l'objet de plusieurs actes et enregistrements réalisés comme suit :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me James SALOMON- SALZEDO, notaire à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques) 2 rue Pelletier, le 13 septembre 2016, publié et enregistré le 07 octobre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2016 P n°9199.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me De REZOLA, notaire à CAMBO LES BAINS (Pyrénées-Atlantiques) titulaire d'un office notarial à CAMBO LES BAINS, le 21 décembre 2017, publié et enregistré le 03 septembre 2018 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2018 P n°8440.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me De REZOLA, notaire à CAMBO LES BAINS (Pyrénées-Atlantiques) titulaire d'un office notarial à CAMBO LES BAINS le 21 décembre 2017, publié et enregistré le 03 septembre 2018 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2018 P n°8438.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Louis- Noël CABROL, notaire à SAINT- JEAN- PIED- DE- PORT (Pyrénées-Atlantiques) le 30 octobre 2014 publiée et enregistré le 27 novembre 2014 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2014 P n°9159.



- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Julien ETCHEVERS Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Sébastien YARZABAL et Julien ETCHEVERS, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE (Pyrénées-Atlantiques), Canton d'USTARITZ le 09 août 2018, publié par télé@ctes et enregistré le 07 septembre 2018, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2018 P n°8625.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Maritchu JAUREGUI Notaire associée, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINT MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU- LARCHER Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 13 septembre 2016 publié et enregistré le 04 octobre 2016, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2016 P n°9081.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Yves SARRAILH Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Paul SARRAILH, Jacques JAUREGUI et Pierre SARRAILH Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 24 mars 2014 publié et enregistré le 03 avril 2014, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2014 P n°2987.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Miguel HARRIAGUE, Notaire associé de la société d'exercice libérale à responsabilité limitée « Miguel HARRIAGUE, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), Pôle Haristeguy, 2 chemin de la Marouette le 11 septembre 2014 publié et enregistré le 19 septembre 2014, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2014 P n°7443.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me James SALOMON- SALZEDO, notaire à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques) 2 rue Pelletier, le 16 avril 2015, publié et enregistré le 07 mai 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°3540.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Yon ALONSO, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jérôme GOUFFRANT et Yon ALONSO Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à SAINT- ETIENNE- DE- BAIGORRY (Pyrénées-Atlantiques), le 23 novembre 2015, publié et enregistré le 01 décembre 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°9631.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Maritchu JAUREGUI Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINT MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU- LARCHER Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 21 décembre 2015 publié par télé@ctes et enregistré le 15 janvier 2016, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2016 P n°571.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Miguel HARRIAGUE, Notaire associé de la société d'exercice libérale à responsabilité limitée « Miguel HARRIAGUE, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), Pôle Haristeguy, 2 chemin de la Marouette le 04 septembre 2015, publié et enregistré le 04 septembre 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°6966.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Michel HAU-PALE, Notaire associé de la société Civile Professionnelle « Michel HAU-PALE et Christophe GOURGUES » titulaire d'un Office Notarial à MAULEON-LICHARRE (Pyrénées-Atlantiques), Avenue de Belzunce, le 1^{er} octobre 2015, publié et enregistré par télé@ctes le 26 octobre 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°8508.



- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Brice MESTRASSAT, membre associé de la société Civile Professionnelle « Jean-Michel PINATEL, Bernard LAFONT, et Brice MESTRASSAT Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 72 Avenue Dubrocq, le 23 mars 2017, publié et enregistré le 13 avril 2017 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2017 P n°3781.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Maria DESTOUESSE- COLMANT, Notaire titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 30 rue Lormand, les 25 août 2017 pour l'acquéreur et 31 août 2017 pour le vendeur, publié et enregistré le 06 octobre 2017 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2017 P n°10257.
Acquisition valant également de l'Etat Descriptif de Division et de règlement de copropriété.
- Dépôt de l'ordonnance d'expropriation n°18/16, en date du 26 octobre 2018 au terme d'un acte reçu par Me Maritchu JAUREGUI Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINTE MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU- LARCHER Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 02 mai 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2019 P n°5778.

Une convention de portage foncier a été signée en date du 03 juin 2011. Ladite convention ayant fait l'objet de trois avenants en date du 20 avril et 18 octobre 2018 et du 14 juin 2019.

Pour rappel, les immeubles sont situés dans des ilots inscrits dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Pour précision, le PNRQAD a été instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) doit permettre de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

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

Les biens et le prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	22 rue V. HUGO	Sol	BY	67	-	105
	24 rue V. HUGO	Sol	BY	66	-	105
	26 rue V. HUGO	Sol	BY	65	-	184
	28 rue V. HUGO	Sol	BY	64	-	104
	30 rue V. HUGO	Sol	BY	63	-	138
TOTAL						636



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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 2 458 658,40 €, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations suivantes :

- Pour le 22 rue Victor Hugo : n°2022-64102-47195 dûment établie par le service des Domaines en date du 11/08/2022.
- Pour le 24 rue Victor Hugo : n°2022-64102-47200 dûment établie par le service des Domaines en date du 11/08/2022.
- Pour le 26 rue Victor Hugo : n°2022-64102-47199 dûment établie par le service des Domaines en date du 11/08/2022.
- Pour le 28 rue Victor Hugo : n°2022-64102-43423 dûment établie par le service des Domaines en date du 11/08/2022.
- Pour le 30 rue Victor Hugo : n°2022-64102-47196 dûment établie par le service des Domaines en date du 11/08/2022.

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 BAYONNE - PNRQAD Ilot 12 – 22 au 30 rue Victor HUGO – Convention de rétrocession

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 26 janvier 2011, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a validé la demande d'intervention telle que présentée par la ville de Bayonne et concernant le Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). A cet effet, le Conseil d'Administration a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les immeubles ciblés, à engager les moyens techniques, financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord.

Dans ce contexte un ensemble immobilier a été acquis au 22- 30 rue Victor Hugo à Bayonne, dont les références cadastrales sont les suivantes : BY 63, BY 64, BY 65, BY 66 et BY 67.

L'ensemble desdits immeubles était anciennement constitué de plusieurs appartements, ayant pour certains des caves attenantes et des locaux commerciaux incluant des réserves.

L'état général des biens susmentionnés étant vétuste ou très dégradé.

En 2014, l'EPFL Pays-Basque a contacté l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et ayant droits des biens compris dans le périmètre d'intervention et a engagé des négociations. En majorité, les acquisitions ont été réalisées par voie amiable et, pour certaines, par voie de préemption.

En 2017 et pour garantir la maîtrise foncière dans le calendrier des opérations fixé par le PNRQAD, l'EPFL a engagé la procédure par voie d'expropriation.

L'ordonnance d'expropriation étant intervenue le 26 octobre 2018, transférant à l'EPFL la propriété immobilière des derniers biens ; ce dernier a poursuivi les négociations en vue de la fixation des indemnités dues aux expropriés et autres ayant droits (exploitants de fonds de commerce).

Il est ici précisé que le 20 rue Victor Hugo à Bayonne a déjà fait l'objet d'une rétrocession en date du 22 avril 2022 à DOMOFRANCE.

Ces acquisitions ont fait l'objet de plusieurs actes et enregistrements réalisés comme suit :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me James SALOMON- SALZEDO, notaire à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques) 2 rue Pelletier, le 13 septembre 2016, publié et enregistré le 07 octobre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2016 P n°9199.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me De REZOLA, notaire à CAMBO LES BAINS (Pyrénées-Atlantiques) titulaire d'un office notarial à CAMBO LES BAINS, le 21 décembre 2017, publié et enregistré le 03 septembre 2018 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2018 P n°8440.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me De REZOLA, notaire à CAMBO LES BAINS (Pyrénées-Atlantiques) titulaire d'un office notarial à CAMBO LES BAINS le 21 décembre 2017, publié et enregistré le 03 septembre 2018 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2018 P n°8438.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Louis- Noël CABROL, notaire à SAINT- JEAN- PIED- DE- PORT (Pyrénées-Atlantiques) le 30 octobre 2014 publiée et enregistré le 27 novembre 2014 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2014 P n°9159.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Julien ETCHEVERS Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Sébastien YARZABAL et Julien ETCHEVERS, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE (Pyrénées-Atlantiques),



Canton d'USTARITZ le 09 août 2018, publié par télé@ctes et enregistré le 07 septembre 2018, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2018 P n° 8625.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Maritchu JAUREGUI Notaire associée, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINT MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU- LARCHER Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 13 septembre 2016 publié et enregistré le 04 octobre 2016, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2016 P n°9081.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Yves SARRAILH Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Paul SARRAILH, Jacques JAUREGUI et Pierre SARRAILH Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 24 mars 2014 publié et enregistré le 03 avril 2014, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2014 P n°2987.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Miguel HARRIAGUE, Notaire associé de la société d'exercice libérale à responsabilité limitée « Miguel HARRIAGUE, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), Pôle Haristeguy, 2 chemin de la Marouette le 11 septembre 2014 publié et enregistré le 19 septembre 2014, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2014 P n°7443.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me James SALOMON- SALZEDO, notaire à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques) 2 rue Pelletier, le 16 avril 2015, publié et enregistré le 07 mai 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°3540.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Yon ALONSO, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jérôme GOUFFRANT et Yon ALONSO Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à SAINT- ETIENNE- DE- BAIGORRY (Pyrénées-Atlantiques), le 23 novembre 2015, publié et enregistré le 01 décembre 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°9631.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Maritchu JAUREGUI Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINT MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU- LARCHER Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 21 décembre 2015 publié par télé@ctes et enregistré le 15 janvier 2016, Service de la Publicité Foncière de Bayonne 1^{er} Bureau- vol 2016 P n°571.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Miguel HARRIAGUE, Notaire associé de la société d'exercice libérale à responsabilité limitée « Miguel HARRIAGUE, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), Pôle Haristeguy, 2 chemin de la Marouette le 04 septembre 2015, publié et enregistré le 04 septembre 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°6966.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Michel HAU-PALE, Notaire associé de la société Civile Professionnelle « Michel HAU-PALE et Christophe GOURGUES » titulaire d'un Office Notarial à MAULEON-LICHARRE (Pyrénées-Atlantiques), Avenue de Belzunce, le 1^{er} octobre 2015, publié et enregistré par télé@ctes le 26 octobre 2015 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2015 P n°8508.
- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Brice MESTRASSAT, membre associé de la société Civile Professionnelle « Jean-Michel PINATEL, Bernard LAFONT, et Brice MESTRASSAT Notaires



Associés » titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 72 Avenue Dubrocq, le 23 mars 2017, publié et enregistré le 13 avril 2017 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2017 P n°3781.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Maria DESTOUESSE- COLMANT, Notaire titulaire d'un Office Notarial à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 30 rue Lormand, les 25 août 2017 pour l'acquéreur et 31 août 2017 pour le vendeur, publié et enregistré le 06 octobre 2017 au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2017 P n°10257.
Acquisition valant également de l'Etat Descriptif de Division et de règlement de copropriété.
- Dépôt de l'ordonnance d'expropriation n°18/16, en date du 26 octobre 2018 au terme d'un acte reçu par Me Maritchu JAUREGUI Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre SARRAILH, Maritchu JAUREGUI, Katia SARRAILH-SAINT MARTIN, Jean-François LARCHER et Claire POPINEAU- LARCHER Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), le 02 mai 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de Bayonne- 1^{er} Bureau- vol 2019 P n°5778.

Une convention de portage foncier a été signée en date du 03 juin 2011. Ladite convention ayant fait l'objet de trois avenants en date du 20 avril et 18 octobre 2018 et du 14 juin 2019.

Pour rappel, les immeubles sont situés dans des ilots inscrits dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Pour précision, le PNRQAD a été instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) doit permettre de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

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

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

1. Les frais d'indemnités de réemploi	114.879,00	<u>Euros</u>
2. Autres frais d'indemnités	51.314,70	<u>Euros</u>
3. Les frais d'indemnités des fonds de commerce	495.854,44	<u>Euros</u>
4. Les frais d'actes liés à l'acquisition	49.145,34	<u>Euros</u>
5. Les frais liés aux indemnités	7.720,06	<u>Euros</u>
6. Dépôt d'ordonnance d'expropriation	1370,00	<u>Euros</u>
7. Frais de portage (TTC)	64.687,73	<u>Euros</u>

Soit un montant total de : 784.971,27 Euros

Afin de ne pas 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 DOMOFRANCE.

Il est ici précisé que les frais de procédure liés à l'ordonnance d'expropriation survenue le 26 octobre 2018 sont non connus à ce jour. Lesdits frais feront l'objet d'une facture ultérieure de l'EPFL Pays Basque.



De plus et tel que le prévoit la convention tripartite signée le 14 janvier 2022, fixée entre DOMOFRANCE, la ville de Bayonne et l'EPFL Pays Basque ; l'EPFL Pays Basque remboursera, dès réception des sommes perçues, à la ville de Bayonne les annuités et les frais inhérents honorés depuis l'acquisition des immeubles.

Concernant les frais de portage, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement à la ville de Bayonne de la somme de 59.431,36€. Les frais de portage 2022 (5256,37 €) étant appelés directement à DOMOFRANCE dans le cadre de la présente convention de rétrocession.

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 de BAYONNE – Redynamisation du commerce de centre-bourg – 42 rue Bourgneuf

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 15 déc. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention de la Ville de BAYONNE pour l'acquisition, par voie amiable, d'un local commercial situé dans le secteur dit Centre Ancien, dans l'immeuble en copropriété dit du 42 rue Bourgneuf.

Cette acquisition a été réalisée le 02 juin 2017 par devant Me Xavier Clérisse (notaire à BAYONNE - 64), le prix d'acquisition est de 106.000,00 € (cent six mille euros).

Une convention de portage foncier a été signée le par la ville de Bayonne (64100) et l'EPFL Pays Basque le 03 août 2018 pour une durée de 4 (quatre) ans, cette dernière ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPFL Pays Basque des biens qu'il a acquis pour le compte de ses membres.

Pour rappel, le schéma directeur pour le développement commercial et artisanal (SDDCA) du centre-ville de BAYONNE approuvé par le Conseil municipal en date du 21 juillet 2016, prévoit dans son axe sur l'optimisation de l'offre commerciale et artisanale, d'agir sur l'immobilier existant et disponible. L'action n°25 du schéma directeur prévoit de « définir et mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières commerciales sur le quartier des musées, rues Bourgneuf et Frédéric Bastiat dans la perspective de redynamiser ce secteur dont les espaces publics ont récemment été réaménagés ».

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

Le bien et le prix sont ainsi arrêtés :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Surface (m ²)
BAYONNE	42 rue Bourgneuf	Sol	BZ	110	180
TOTAL					180

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 106.000,00 € (cent six mille euros) 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°2022-64102-17874 dûment établie par le service des Domaines en date du 14/04/2022.

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 de BAYONNE – Redynamisation du commerce de centre-bourg – 42 rue Bourgneuf – Convention de rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 15 déc. 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention de la Ville de BAYONNE pour l'acquisition, par voie amiable, d'un local commercial situé dans le secteur dit Centre Ancien, dans l'immeuble en copropriété dit du 42 rue Bourgneuf.

Cette acquisition a été réalisée le 02 juin 2017 par devant Me Xavier Clérisse (notaire à BAYONNE - 64), le prix d'acquisition est de 106.000,00 € (cent six mille euros).

Une convention de portage foncier a été signée le par la ville de Bayonne (64100) et l'EPFL Pays Basque le 03 août 2018 pour une durée de 4 (quatre) ans, cette dernière ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPFL Pays Basque des biens qu'il a acquis pour le compte de ses membres.

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

1. Remboursement des frais liés à l'acquisition	2.565,37 <u>Euros</u>
2. Remboursement déjà versé au titre de facturation de 2019 à 2021	-1.710,25 <u>Euros</u>

Soit un restant dû : 855,12 Euros

EN LETTRES : huit cent cinquante-cinq euros et douze centimes

A ce montant se rajoutera le remboursement des :

- Diagnostics techniques.

La Ville de Bayonne remboursera les frais qu'a eu à supporter l'EPFL Pays Basque lors de mise à jour des diagnostics techniques sur présentation d'une copie de la facture du prestataire ayant réalisé la prestation.

Afin de ne pas 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 de signer la convention de rétrocession.

M. MAILLEY commente le rapport.

M. PORTIER expose les problèmes rencontrés avec le locataire du local commercial.

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 d'ANGLET – CAZALIS / ARKINOVA – Convention travaux remise en état maisons

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL a prévu de signer une convention avec la CAPB pour définir les modalités de partenariat dans le cadre d'un projet de réhabilitation porté par la CAPB.

L'objectif de cette opération porte sur la création d'une offre locative temporaire à destination d'étudiants en colocation.

Ce projet porte sur 5 maisons d'habitation acquises par l'EPFL pour le compte de la CAPB au droit des secteurs dits « Arkinova » et « Cazalis ». Il s'agit d'un usage transitoire limité à la durée de portage des biens par l'EPFL Pays basque.

Les travaux portent sur la sécurisation et la remise en état des biens permettant une mise en location décente compatible avec la réglementation en vigueur. Ces travaux comprennent notamment les travaux de mise en sécurité des installations du logement (installation électrique, gaz, ...) nécessaires pour garantir la sécurité des personnes.

Le niveau de confort et d'équipements souhaité dans le cadre des travaux a été définie par la CAPB qui a sollicité la société SOLIHA pour réaliser des études de faisabilité sur l'ensemble des biens situés au droit des deux secteurs.

Cette étude a permis d'identifier les biens dans lesquels la réalisation de logements étudiants en colocation selon les critères définis par la CAPB est envisageable.

La démarche de réhabilitation vise l'exemplarité low tech, la frugalité, la sobriété énergétique.

Coût prévisionnel des travaux :

Le coût prévisionnel total des travaux représente environ 230 000 € HT, décomposé de la manière suivante :

- Marché travaux : 200 000 € HT
- Marchés connexes (MOE, Diagnostics, ...) : 30 000 € 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 montants définitifs des marchés connexes qui seront arrêtés suite à leur notification ;
- des éventuels imprévus de chantier en phase réalisation.

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

La collectivité s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des dépenses financières liées aux travaux et à la gestion locative des biens.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur à signer la convention de travaux telle que définie dans le présent rapport. A noter que la convention (projet transmis à la CAPB), fera l'objet d'une délibération au conseil permanent.

M. MÉHEUT 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 travaux telle que définie dans le présent rapport.**

* * *

8.2. Commune de BAYONNE – Ilot 45 Quai Chaho – Attribution marché désamiantage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Conformément à sa délibération n°14 en date du 29 Mai 2020 l'EPFL Pays Basque a consenti au COL une délégation de maîtrise d'ouvrage pour assurer les travaux de curetage de l'îlot 45 quai CHAHO réalisés dans le cadre du PNRQAD de Bayonne.

Au titre de cette convention il a été stipulé que le COL prenait en charge l'organisation des marchés liés au proto aménagement de l'îlot. Dans le cadre de cette convention il est également précisé qu'une Commission mixte, associant des membres des conseils d'administration du COL et de l'EPFL, sera mise en place pour attribuer directement les marchés de travaux d'un montant inférieur à 90 00€ HT.

Dans ce cadre-là, le COL a engagé une consultation liée à l'exécution des travaux de désamiantage des parties concernées par l'opération de curetage.

Cette consultation a fait l'objet d'une analyse présentée lors d'une CAO mixte en date du 4 juillet 2022 qui a conclu au classement suivant des 4 offres reçues :

	Prompt désamiantage	ARLA	HUALDE	LAPEYRE
Montant de l'Offre	88 989,54	267 930	280 045	149 531
Valeur prix	60	19,93	19,07	35,71
Valeur technique	33	40	38	0
TOTAL	93	59,93	57,07	35,71
Classement final	1	2	3	4

Le COL propose donc à l'EPFL Pays Basque de valider l'attribution du marché à l'entreprise Prompt Désamiantage pour un montant total de 88 959,54 € HT.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à la passation du marché telles que définies dans le présent rapport.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à prendre toutes les dispositions nécessaires à la passation du marché telles que définies dans le présent rapport.**

* * *



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

LA SEANCE EST LEVEE A 12h45.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 27 SEPTEMBRE 2022

