

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 OCTOBRE 2022

---

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

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

Présents votants : MMES LUBERRIAGA, PITRAU, NADAUD, ESPAGNAC et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, DELGUE, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, IRIART, LABORDE, TELLIER, SAINT-ESTEVEN.

Excusés votants : MM. LACASSAGNE, ALZURI, GONZALEZ, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DAMESTOY, ARLA.

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

Excusés non votants : MMES SAMANOS, DEMARCQ-EGUIGUREN, ALAUX et MM. BURET, BERARD, 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. 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.

#### Absent ayant donné procuration :

M. ARLA a donné procuration à Mme PITRAU.

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

### **1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 15 septembre 2022**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 15 septembre 2022 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 2. Décisions réglementaires

### 2.1. BUDGET PRINCIPAL 2022 : Décision Modificative n°1

Monsieur le Président rappelle que le Budget Supplémentaire 2022 de l'établissement a été validé par la délibération n°4 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022.

Notre budget actuel ne nous permettra pas de réaliser les acquisitions de fin d'année et les écritures des provisions, opérations semi-budgétaires.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

<b>FONCTIONNEMENT</b>				
<b>Chp.</b>	<b>Libellé</b>	<b>BS</b>	<b>DM N°1</b>	<b>Total</b>
<b>DEPENSES</b>				
023	Virement à la section investissement	10.446.401,92 €	765.500,00 €	11.211.901,92 €
011	Charges à caractère général	27.868.000,00 €	8.396.500,00 €	36.264.500,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.460.000,00 €	0,00 €	1.460.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	105.313.150,00 €	0,00 €	105.313.150,00 €
65	Autres charges de gestion courante	160.000,00 €	2.000,00 €	162.000,00 €
66	Charges financières	116.240,00 €	0,00 €	116.240,00 €
67	Charges exceptionnelles	270.420,00 €	0,00 €	270.420,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	110.000,00 €	80.000,00 €	190.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>145.744.211,92 €</b>	<b>9.244.000,00 €</b>	<b>154.988.211,92 €</b>
<b>RECETTES</b>				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	6.014.021,92 €	0,00 €	6.014.021,92 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	128.290.150,00 €	8.250.000,00 €	136.540.150,00 €
70	Prestations de services	4.755.000,00 €	994.000,00 €	5.749.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	6.569.540,00 €	0,00 €	6.569.540,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>145.744.211,92 €</b>	<b>9.244.000,00 €</b>	<b>154.988.211,92 €</b>



<b>INVESTISSEMENT</b>				
<b>Chp.</b>	<b>Libellé</b>	<b>BS</b>	<b>DM N°1</b>	<b>Total</b>
<b>DEPENSES</b>				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	3.726.047,29 €	0,00 €	3.726.047,29 €
040	Opérations d'ordre entre section	128.290.150,00 €	8.250.000,00 €	136.540.150,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	26.715.000,00 €	8.250.000,00 €	34.965.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	4.879.000,00 €	2.001.000,00 €	6.880.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	6.875.000,00 €	2.000.000,00 €	8.875.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>170.526.197,29 €</b>	<b>20.501.000,00 €</b>	<b>191.027.197,29 €</b>
<b>RECETTES</b>				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	10.446.401,92 €	765.500,00 €	11.211.901,92 €
10	Dotation fonds divers réserves	3.726.047,29 €	0,00 €	3.726.047,29 €
16	Emprunts et dettes assimilées	13.825.598,08 €	9.985.500,00 €	23.811.098,08 €
27	Autres Immobilisations financières	10.500.000,00 €	1.500.000,00 €	12.000.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	105.313.150,00 €	0,00 €	105.313.150,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	26.715.000,00 €	8.250.000,00 €	34.965.000,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>170.526.197,29 €</b>	<b>20.501.000,00 €</b>	<b>191.027.197,29 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 346.015.409,21 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 154.988.211,92 €, et en section d'investissement à hauteur de 191.027.197,29 €.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

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

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 sur le Budget Principal telle que présentée ci-dessus.**

\* \* \* \*

2.2. TSE 2023 : Débat préalable et proposition du CA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°2 de notre Assemblée Générale du 13 décembre 2019, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi en considérations de nos nouvelles modalités d'intervention à venir (PPI 2019-2023), de fixer le montant de la TSE pour 2020, à 6.243.560,00 € (population estimée à 312.178 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **330.878 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

**Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2023 serait donc de 6.617.560,00 €.**

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

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

- **de proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2023, arrêté à 6.617.560,00 €.**

\* \* \* \*



### 2.3. Budget 2023 : Débat d'Orientations Budgétaires

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

#### **Budget Principal :**

##### - Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Le **Chap.75** détermine le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 7 rétrocessions devraient avoir lieu en 2023, pour un montant de **923.000€**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2022 car la libération des biens présents dans notre patrimoine devrait être compensée par la mise en occupation des biens acquis au cours de l'exercice, on les estime à la somme de **398.000€**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monterait à **588.000€ HT**.

Pour le **Chap.75**, les décisions prises par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2023 à 6.617.560 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2022 à **6.558.540 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

##### - Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en trois chapitres principaux :

- **Chap.011**: Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **33.500.000€ dont 31.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012**: Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'évolution de l'équipe, de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2023 à la somme de **1.600.000€**.
- **Chap.66**: C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1<sup>er</sup> janvier 2023**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **19.500.000 €**, en 3 prêts à taux fixes (entre 0.69% et 0.95%) et un taux variable (Index E3M flooré à 0 + 0,33%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2023 est de **120.000 €**.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en décembre 2014 nous permettra de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
  - Emprunts
- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
  - Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2023, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **6.800.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser en d'ici le 31/12/2022).

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1<sup>er</sup> janvier 2023**, le montant des prêts consolidés sera de **19.500.000€**, cela représentera pour l'exercice 2023, un remboursement de capital de **1.610.000 €**.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

**Budget Annexe propre à l'activité de Bizitegia :**

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres fixent le niveau des recettes en section de fonctionnement :

- **Chap.70** dans lequel figure le montant des redevances, soit la somme de **780 €**.
- **Chap.77** définit le montant apporté par le Budget Général de l'EPFL Pays Basque et le montant des BRS signés ;

Au niveau du **Chap.77**, si l'on se conforme aux opérations en réflexion par Bizitegia en 2023, nous devrions prévoir un montant de l'ordre **204.420 €**.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en deux chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **85.200 €**.
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Celles-ci seraient arrêtées pour l'année 2023 à la somme de **120.000€**.
- Recettes d'Investissement :
  - **Chap.013** : Subventions d'investissement pour un montant de **1.146.000 €**.
  - **Chap.016** : Emprunt auprès de l'EPFL Budget Principal pour un montant de **2.059.000€**.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par trois chapitres, le **Chap.20**, le **Chap.21** et le **Chap.23** dans lequel figure le montant des biens portés par Bizitegia ainsi que les travaux et les études liés aux opérations réalisées par notre OFS.

Au **Chap.20** pour un montant de **5.000 €** pour la prise en charge de frais d'études.

Au **Chap.21** nous devrions avoir un montant de **1.950.000 €** correspondant aux charges foncières mises en stock par Bizitegia sur l'exercice à venir.

Au **Chap. 23** il est prévu un montant de **1.250.000 €** permettant de faire face aux études et travaux devant être engagés préalablement à la mise en place des BRS Opérateurs.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

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

- **de prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

\* \* \* \*



## 2.4. Validation des prêts

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu les articles L 5211-6, L 5211-10, L 1618-1, L 1618-2 et R 1618-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Conformément à la délibération n°2 du Conseil d'Administration de l'EPFL PAYS BASQUE en date du 22 juin 2011,

Le Conseil d'Administration a donné délégation au Directeur, pendant toute la durée de son mandat, pour procéder, dans les limites fixées ci-après, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget et de passer à cet effet les actes nécessaires.

D'autres parts et dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Investissement, l'EPFL Pays Basque s'est donné comme objectif d'acquérir pour 75 M€ de foncier bâti ou non bâti d'ici fin 2023. La structure a besoin de mobiliser des enveloppes de financement conséquentes.

Pour autant, l'année 2022 est une année où l'EPFL Pays Basque a été massivement sollicité, notamment sur des acquisitions de biens urbains conséquents. Nous devrions être amenés à signer pour 31.000.000 euros d'acquisitions foncières d'ici le 31 décembre.

C'est pour cette raison qu'une consultation d'organismes prêteurs a été lancée pour un montant total de l'emprunt de 20.000.000,00 € sur une durée de 15 à 25 ans et 2.000.000,00 € pour une ligne de trésorerie supplémentaire, le Directeur a retenu les propositions suivantes :

### - **Offre financière à court terme Ligne de Trésorerie de 2.000.000,00 € :**

Banque	
Montant proposé	2 000 000,00 €
Montant Retenu	2 000 000,00 €
Date de proposition	30/09/2022
Date de validité	14/10/2022
Durée	12 mois
Frais fixes	2 000,00 €
Commission (%)	0,100%
CNU (%)	0,100%
Conditions financières	Fixe 0.91%
Base de calcul intérêts	30/360



- **Offre financière à long terme pour un montant total de 21.700.000,00 € :**

				
	Date Offre	30/09/2022	30/09/2022	01/10/2022
	Date de validité	30/10/2022	15/10/2022	
	Montant Proposé	9 700 000 €	7 000 000 €	5 000 000 €
	Commissions	9 700 €	7 000 €	7 500 €
M O B	Date limite de tirage	01/07/2023	30/03/2023	30/04/2023
	Périodicité			
	Taux	<b>€STER +0,29%</b>	<b>T13M + 0,60%</b>	<b>E3M + 0,24%</b>
	CNU	0,10%		0%
	Dédit			
	Base		Exact/360	30/360
	Remboursement	M	T	
C O N S O	Périodicité	T	T	M
	Durée	15A	25A	15A
	Amortissement	Progressif	Progressif	Progressif
	Taux	<b>Fixe 1,92%</b>	<b>25A : E3M + 0,82%</b>	<b>Variable E3M + 1,07%</b>
	Base	30/360	Exact/360	30/360
	IRA	Indemnité Actuarielle	1% du CRD	Sans

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. INCHAUSPÉ** intervient pour indiquer qu'il privilégierait les taux fixes.

**M. PORTIER** lui répond que nous avons travaillé avec le cabinet SELDON pour étudier les propositions.

Le Président propose de prendre acte de ces informations.

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

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

\* \* \* \*



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

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 **116 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 **81.799.580,63 €**.

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	58 074 562,00 €	71%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	20 095 295,00 €	25%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 450 000,00 €	3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
<b>Total général</b>	<b>81 799 580,63 €</b>	

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

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

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

\* \* \* \*

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

##### 4.1. Commune d'ARMENDARITS – Opération « LA PLACE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Sollicitée par la commune d'ARMENDARITS, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a instauré un périmètre de zone d'aménagement différé à l'échelle du centre bourg en juillet 2021.

A l'intérieur de ce périmètre, la commune a sollicité l'intervention de l'EPFL à deux reprises :

- une première demande validée en Conseil d'Administration le 07/04/2017 portant sur des fonciers nus à l'ouest du bourg. Les négociations engagées n'ont pas permis d'aboutir à un accord.
- une deuxième demande validée en Conseil d'Administration le 10/12/2022 portant sur un bien bâti vacant situé dans le bourg. Néanmoins, la situation foncière du bien ne permet pas actuellement d'initier une démarche de négociations amiables.

Appliquant une veille foncière active au sein de la zone d'aménagement différé, une opportunité d'action foncière se présente désormais sur un ensemble immobilier bâti et non bâti située sur la place du village.

Actuellement non occupée, cet ensemble permettrait la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'initiative publique mixant réhabilitation du bâti existant et optimisation d'une dent creuse en centre bourg.

Pour favoriser la maîtrise publique de cette unité foncière et se donner les moyens de rendre possible la réalisation d'un projet garant d'une cohérence d'ensemble impulsée par la collectivité, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires en vue d'acquérir et assurer le portage des trois parcelles ciblées.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	THEMATIQUE(S)	ZONE CC
LA PLACE	E n°289, 290 et 509	Négociations foncières	Habitat et équipements	U

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

**M. MOCORREA** apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ARMENDARITS,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**



- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune.**

\* \* \* \*

## **5. Etat des procédures**

### 5.1. Intervention par préemption

#### 5.1.1. *CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BS 130*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 22 B0360 datée du 07 sept. 2022 reçue en mairie de BAYONNE le même jour, Me François CHALVIGNAC (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 16 av. de l'Interne Jacques Loeb à BAYONNE (64100) et cadastré BS 130 (cont. cad. 576 m<sup>2</sup>).

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

- à usage d'habitation et commercial ;
- d'une surface construite au sol de 121 m<sup>2</sup> ;
- d'une surface utile ou habitable déclarée de 186 m<sup>2</sup> ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 850.000,00 €.

Par décision du 19 oct. 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 20 oct. 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 20 oct. 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 24 oct. 2022, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
  - au vu de l'avis des Domaines ;
  - en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;



- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 22 B0360 adressée par Me CHALVIGNAC ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** ajoute nous avons rencontré les services de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour échanger sur les travaux d'élargissement de la voie. Il explique qu'avant de procéder à l'engagement des travaux et à la démolition, nous allons devoir trouver des solutions de relogement.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064102 22 B0360 adressée par Me CHALVIGNAC ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - 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.**

\* \* \* \*



5.1.2. CAPB – Commune de BAYONNE – CADRAN NORD EST - AI 68, 203, 204, 206 à 208 (lots 2 et 4)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 22 B0380 datée du 21 sept. 2022 reçue en mairie de BAYONNE le 23 sept. 2022, Me Paul JOURDON (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre leurs biens constituant les lots 2 et 4 (et les 414/1000èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier sis 119-121 av. Henri de Navarre à BAYONNE (64100) et cadastré AI 68, 203, 204, 206 à 208 (cont. cad. totale 293 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de deux lots de copropriété :

- à usage de locaux à usage d'habitation et commercial ;
- de surface respective de 45 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> ;
- libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 195.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 13.650,00 € à la charge du vendeur.

Par décision du 26 oct. 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA sera transmise par nos services, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 22 B0380 adressée par Me Paul JOURDON ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;



- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. 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°064102 22 B0380 adressée par Me Paul JOURDON ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°07 du 21 avr. 2022, le Conseil d'Administration :

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

L'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine, demandait :

- à titre principal : que le prix des parcelles en zone UY et cadastrées AB n°120, 152, 154, 157, 161 et 223p soit fixé à la somme de 191.000,00 € ;
- subsidiairement que le prix de la totalité des parcelles appartenant à [REDACTED] et objet de la DIA soit fixé à 645.000,00 €.

[REDACTED], représentée par Me Dominique WATTINE (avocat au barreau de BAYONNE), demandait dans son mémoire en défense que le prix des parcelles objet de la DIA soit fixé à 262,00 €/m<sup>2</sup> (soit 1.700.000,00 €).

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix des parcelles faisant objet de la DIA soit fixé à 785.000,00 €.

Le transport sur les lieux a eu lieu le 02 sept. 2022.

L'audience a été tenue le même jour à la mairie de MOUGUERRE.

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

Le Juge de l'expropriation, par décision n°22/34 du 07 oct. 2022 :

- FIXE à la somme de 63,5 € TTC le m<sup>2</sup> l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque appartenant à [REDACTED] cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de MOUGUERRE, lieudit Portou à MOUGUERRE, valeur retenue dans l'hypothèse où l'EPFL Pays Basque ne ferait l'acquisition que de ces seules parcelles face au refus de la propriétaire de lui céder les parcelles préemption cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 ;
- FIXE à la somme de 127,00 € TTC le m<sup>2</sup>, l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque appartenant à [REDACTED] cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de MOUGUERRE, lieudit Portou à MOUGUERRE, objet de la préemption et à la somme de 167 € TTC le m<sup>2</sup> les parcelles hors préemption cadastrées AB 189p, 192p, 169, 221 et 224 situées en zone UDi du PLU de MOUGUERRE, hors préemption, dans l'hypothèse où [REDACTED] accepterait de céder à l'EPFL Pays Basque l'ensemble des parcelles visées par la DIA ;
- DIT que le prix revenant à [REDACTED], selon l'une ou l'autre des hypothèses, sera déterminé en fonction de la contenance exacte du bien vendu sur la foi d'un bornage contradictoire, dont le coût sera à la charge de l'EPFL Pays Basque ;
- DIT que l'EPFL Pays Basque est tenu de payer à l'agence immobilière IMMO I AMI Tarnos la somme de 96.000,00 € T.T.C. au titre de sa commission ;

- CONDAMNE l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED], la somme de 1.500,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- DIT que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

La décision du Juge a été signifiée par voie d'huissier :

- à la propriétaire ;
- à son avocat ;
- au Commissaire du Gouvernement.

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

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

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

Dans le cas où la propriétaire faisait appel de ce jugement, nous nous réservons le droit de faire appel incident.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°22/34 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 07 oct. 2022, tel que repris ce dessus ;
- donne tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la CAPB pour laquelle il intervient ;
- donne pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel de la propriétaire, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision de la propriétaire.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du jugement n°22/34 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 07 oct. 2022, tel que repris ce dessus ;**
- **de donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la CAPB pour laquelle il intervient ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel de la propriétaire, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision de la propriétaire.**

\* \* \* \*



#### 5.1.4. Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE : CO 191 - Lots 1 et 2 – Jugement FJP Appel

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 27 janv. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

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

Me DREVET (avocat au Barreau de PARIS), agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire d'appel, demandait à la Cour de :

- INFIRMER le jugement rendu en première instance par la juridiction de l'expropriation le 10 décembre 2021, RG 20/0007, en tant qu'il fixe à la somme de 1.022.048,36 euros (un million vingt-deux mille quarante-huit euros et trente-six centimes) la valeur des lots 1 et 2 et des 685/1000 des parties communes de l'immeuble en copropriété sise 3 avenue de Biarritz et 4 avenue d'Espagne à Anglet, parcelle cadastrée section CO numéro 191, appartenant à la société [REDACTED] ;
- FIXER LE PRIX la valeur des lots 1 et 2 et des 685/1000 des parties communes de l'immeuble en copropriété sise 3 avenue de Biarritz et 4 avenue d'Espagne à Anglet, parcelle cadastrée section CO numéro 191, appartenant à la société [REDACTED] à la somme de 835.926,00 euros ;
- CONDAMNER [REDACTED] à verser à l'EPFL Pays Basque la somme de 2 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- CONDAMNER [REDACTED] aux entiers dépens.

Le propriétaire, représenté par Me HINFRAY (avocat au barreau de PARIS), demandait dans son mémoire d'appel que la Cour :

- DEBOUTE l'EPFL Pays Basque de son appel ;
- CONFIRME le jugement déféré en ce qu'il a :
- Fixé à la somme de 1.022.048,36 € la valeur des lots 1 et 2 et des 685/1000 des parties communes de l'immeuble en copropriété sise 3 avenue de Biarritz et 4 avenue d'Espagne à Anglet, parcelle cadastrée section CO numéro 191, appartenant à la société [REDACTED] ;
  - o Rappelé que le prix doit être majoré de la somme de 60.000,00 €, TVA en sus au titre des honoraires de négociation ;
- CONDAMNER l'EPFL Pays Basque à payer à la société [REDACTED] 4.000,00 € au titre de l'article 700 du CPC.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à la Cour, dans ses conclusions, que le prix de la propriété soit fixé à 1.022.048,36 €.

L'audience a eu lieu le 08 sept. 2022 devant la Chambre des Expropriations à la Cour d'Appel de PAU.

La Cour d'Appel, par arrêt n°22/00095 du 13 oct. 2022 :

- CONFIRME le jugement du 10 déc. 2021 sur le prix de l'immeuble préempté, les \*honoraires de négociation et l'infirme sur le rejet de l'indemnité au titre de l'article 700 du CPC réclamée par la [REDACTED] ;
  - CONDAMNE l'EPFL Pays Basque à payer à la [REDACTED] la somme de 2.000,00 € au titre de l'art. 700 du CPC ;
  - REJETTE la demande de l'EPFL Pays Basque fondée sur les dispositions de l'article 700 du CPC ;
- CONDAMNE l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de la procédure d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel en cours de signification par voie d'huissier aux parties.



L'arrêt de la Cour d'Appel a été transmis à la commune d'ANGLET pour qui nous sommes intervenus et restons en attente d'un retour de leur part. L'EPFL Pays Basque exécutera la décision (acquiescement ou pourvoi en cassation ou retrait) que prendra la commune

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°22/00095 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 13 oct. 2022, fixant le prix des locaux appartenant à la société [REDACTED] composant les lots 1 et 2 et les 685/1.000èmes des parties communes de l'immeuble en copropriété cadastré CO n°191, situé 3 av. de Biarritz et 4 av. d'Espagne à ANGLET (64600), d'une superficie de 550 m<sup>2</sup> à la somme de 1.022.048,36 € et condamnant l'EPFL Pays Basque à verser 2.000,00 € à la [REDACTED] au titre de l'art. 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel.
- autorise et mandate Mr le Directeur pour mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Commune d'ANGLET et plus précisément :
  - en cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la Cour d'Appel, autorise Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix ;
  - en cas de pourvoi en cassation d'une des deux parties :
    - autorise Mr le Directeur à ester en justice ;
    - autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;
    - autorise Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. OLIVE** précise qu'une rencontre est prévue avec le Préfet pour échanger sur le dossier.

**M. PORTIER** rappelle le déroulement d'une procédure de fixation judiciaire de prix.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°22/00095 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 13 oct. 2022, fixant le prix des locaux appartenant à la société [REDACTED] composant les lots 1 et 2 et les 685/1.000èmes des parties communes de l'immeuble en copropriété cadastré CO n°191, situé 3 av. de Biarritz et 4 av. d'Espagne à ANGLET (64600), d'une superficie de 550 m<sup>2</sup> à la somme de 1.022.048,36 € et condamnant l'EPFL Pays Basque à verser 2.000,00 € à la [REDACTED] au titre de l'art. 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel.**
- **d'autoriser et mandater Mr le Directeur pour mettre en œuvre tous actes et toutes procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Commune d'ANGLET et plus précisément :**
  - **en cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la Cour d'Appel, autoriser Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix ;**
  - **en cas de pourvoi en cassation d'une des deux parties :**
    - **autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
    - **autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat (représentation obligatoire) ;**
    - **autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**

\* \* \* \*



## 5.2. Procédure(s) contentieuse(s)

### 5.2.1. *Commune d'AYHERRE Centre Bourg : préemption B 1419 - requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 21 fév. 2022 reçue en mairie de AYHERRE le 24 fév. 2022, Maître Pierre SARRAILH (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre un terrain à bâtir, d'une surface cadastrale de 1.246m<sup>2</sup>, situé au lieu-dit Le Bourg à AYHERRE (64240), cadastré section B n°1419.

Pour rappel, le prix mentionné dans la DIA est de 169.000,00 € (Cent Soixante Neuf Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Par délibération n°10 du Conseil d'Administration en date du 21 avr. 2022, l'EPFL Pays Basque décidait de :

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

Par délibération n°31 du Conseil d'Administration en date du 31 mai 2022, l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-18-P du 06 mai 2022 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par un recours gracieux en date du 04 juil. 2022, [REDACTED] épouse [REDACTED] sollicitait du Président de l'EPFL Pays Basque qu'il retire l'arrêté de préemption.

Par délibération n°14 du Conseil d'Administration en date du 07 juil. 2022, l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de la demande de la propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 21 juin 2022 ;
- de prendre acte de la consignation exercée en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme ;
- de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- de demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

Par courrier du 11 août 2022, le Directeur de l'EPFL Pays Basque rejetait le recours gracieux.



Par requête n°2202270 du 10 oct. 2022, la propriétaire du bien cadastré B 1419 à AYHERRE et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER l'arrêté adopté par le Président de l'EPFL Pays Basque en date du 6 mai 2022 portant exercice du droit de préemption et ensemble le rejet du recours gracieux en date du 11 août 2022 ;
- de COMDAMNER l'EPFL Pays Basque au paiement à la requérante d'une somme de 3.000,00 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Cette requête nous a été communiquée par du Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le 24 oct. 2022).

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2202270 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;
- prendre acte de la représentation de l'établissement par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS) ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la requête n°2202270 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;**
- **de prendre acte de la représentation de l'établissement par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS) ;**
- **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.**

\* \* \* \*



## 6. Décision(s) d'acquisition

### 6.1. Commune de BIDART – TROIS COURONNES : AP 263

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire d'une parcelle et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 oct. 2022 et enregistrée le 24 oct. 2022 (réf. 2022 A 02352).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Classement PLU/€€	Surface vendue (m²)
6 rue des Trois Couronnes	Sols	AP	263	UA2	1.908
<b>TOTAL</b>					<b>1.908</b>

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

Le montant global de cette acquisition est de **1.825.000,00 €** (Un Million Huit Cent Vingt-Cinq Mille Euros).

Il s'agit d'une grande maison basque sur plusieurs niveaux (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et étage) composé de :

- Au 1<sup>er</sup> étage : véranda, salle à manger, cuisine, toilette, salle de bains, trois chambres dont une avec salle d'eau et cabinet de toilettes, couloir et dégagements,
- Au rez-de-jardin : deux chambres, un débarras, une buanderie, une cave, une salle de bains, un garage pur véhicule automobile comportant chaudière, cumulus et machinerie pour la piscine,
- A l'étage : deux salons, une petite pièce donnant accès à la terrasse, terrasse extérieure.

A l'extérieur : un grand jardin avec allée menant à la maison, piscine extérieure à l'arrière de la maison. Et portion indivise de la voie privée du lotissement d'une surface d'environ 65 m².

La superficie habitable est d'environ 250 m².

La maison est globalement en bon état d'entretien ; toutefois, quelques travaux de rénovation sont à prévoir.

La propriété bénéficie d'un emplacement privilégié en plein centre bourg, accessible depuis une voie réservée aux riverains, vue mer et montagne au Sud.

Le bien forme le lot numéro 2 du lotissement MIRAMAR autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet en date du 6 juillet 1960.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître CLERISSE notaire à BAYONNE, le 4 août 1961, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 2, le 28 août 1961, volume 2546, numéro 32.

Un avis a été rendu par le service des Domaines le 13 juil. 2022 sous le numéro 2022-64125-35295.



Il est ici précisé que les négociations ont été menées directement entre les parties et sans le concours d'un tiers.

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Commune et l'EPFL.

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

\* \* \* \*



## 6.2. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 : AL 213 (lot 17)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 oct. 2022 et enregistrée le 13 oct. 2022 (Réf. 2022 A 2258).

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 (m <sup>2</sup> )
	36 rue François Turnaco	Sol	AL	213	RNU	1.148
<b>TOTAL</b>						<b>1.148</b>

La fraction suivante :

Lot n°17 : au quatrième étage du bâtiment D, un appartement comprenant : entrée, dégagement avec placard, salle de séjour avec loggia, deux chambres communicantes avec loggia, une troisième chambre, penderie, salle de bains, W.C., cuisine avec séchoir, et les 60/1.740 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 **228.500,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de type 4 situé au 4ème étage de l'immeuble (entrée B), accessible par un escalier commun et comprenant : 1 cuisine, 1 cellier, 1 SAM/1 séjour, 3 chambres dont 2 ont la particularité d'avoir une forme rectangulaire allongée (NB : l'1 de ces 2 chambres à un accès direct au balcon) et reliables par une cloison coulissante, 1 SDD, 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 double vitrage PVC. Volets roulants PVC rouges et électriques (sauf sur 2 chambres)

Revêtements sol :

- carrelage : cuisine, SDB, WC, cellier, chambres
- - parquet : SAM / séjour

Revêtements muraux : peinture sur toile fibrée (faïence dans cuisine, SDD)



Production eau chaude sanitaire : électrique  
Chauffage : électrique  
La cuisine et la SDD ont été refaites à neuf en 2018  
La chaudière est récente puisque remplacée par les vendeurs.  
La surface habitable déclarée est de 72,88m<sup>2</sup> selon attestation notariale.

Le bien fera l'objet d'un différé gratuit de jouissance de 6 mois 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°2022-64189-52900 dûment établie par le service des Domaines en date du 26 juil. 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. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



### 6.3. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 : AL 46

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 oct. 2022 et enregistrée le 24 oct. 2022 (Réf. 2022 A 02353).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 1 av. François Mitterrand, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	1 av. François Mitterrand	Sol	AL	46	RNU	321
<b>TOTAL</b>						<b>321</b>

les fractions suivantes :

Lot n°1:

- Au RDC : une entrée d'une superficie de 7 m<sup>2</sup> ;
- Au 1er étage : un appartement d'une superficie totale de 189 m<sup>2</sup> comprenant : une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, un W.C., une salle de bains, un dégagement et un grenier, et une terrasse d'une superficie de 13 m<sup>2</sup>,

Et les cinq cent un millièmes (501/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°2 : Au RDC, un local à usage commercial, d'une superficie de 119 m<sup>2</sup> et comprenant une chambre froide et un chai, Et la jouissance exclusive d'un terrain en nature de cours, d'une superficie totale de 29 m<sup>2</sup>, situé devant la façade sud du bâtiment, Et les deux cent quatre-vingt-dix-neuf millièmes (299/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°3 : Au RDC, un local à usage commercial, d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>, comprenant un magasin, un bureau et un WC, Et la jouissance exclusive d'un terrain en nature de cours, d'une superficie totale de 29 m<sup>2</sup>, situé devant la façade sud du bâtiment, Et les deux cent millièmes (200/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

pour un montant de **450.000,00 €**.

Il s'agit d'un immeuble anciennement à usage d'hôtel/bar/restaurant élevé sur 2 étages, dénommé « Hôtel Valentin ». Ce commerce n'est plus en activité depuis 2020.

La superficie totale de l'ensemble est de 499 m<sup>2</sup> d'après les données cadastrales.

Au RDC :

- une pièce accessible depuis la rue Mitterrand, à usage d'accueil de l'hôtel et donnant accès à l'escalier (très raide) desservant l'étage



- un commerce à usage de bar et restaurant comprenant :
  - un bar (avec accès direct de la rue Mitterrand) ;
  - une salle de restaurant (avec un accès direct depuis la rue Jaurès) ;
  - 1 bloc sanitaire avec 2 WC et 1 lavabo
  - une cuisine de restaurant (avec petit escalier donnant accès à la partie privative du R+1)

Au R+1:

- une partie ancien hôtel comprenant :
  - 7 chambres :
    - Chambre 1 : 1 pièce avec cabine de douche, lavabo, bidet, sol souple, 1 fenêtre sur rue ;
    - Chambre 2 : 1 pièce avec cabine de douche, lavabo, bidet, sol souple, 1 vélux ;
    - Chambre 3 : 1 pièce avec cabine de douche, lavabo, bidet, sol souple, 1 fenêtre sur rue et 1 vélux ;
    - Chambre 4 : 1 pièce avec SDD en alcôve (cabine de douche + 1 lavabo), sol moquetté, fenêtre sur rue Mitterrand, petit balconnet sur rue Mitterrand ;
    - Chambre 5 : 1 pièce avec cabine de douche, lavabo, sol moquetté, 1 fenêtre ;
    - Chambre 6 : 1 pièce avec lavabo, bidet, sol souple, 1 fenêtre sur rue ;
    - Chambre 7 : 1 pièce avec cabine de douche et 1 WC dont l'accès se fait par l'extérieur (balcon), sol souple, 1 fenêtre sur rue
  - 1 couloir ;
  - 2 WC séparés ;
  - 1 douche cabine sur pallier ;

NB : chauffage chaudière

Tapiserie murale du couloir abimées

Cette partie à usage d'hôtel n'est pas aux normes PMR ni incendie.

L'ensemble est obsolète.

- une partie privative accessible par le couloir ou par un petit escalier depuis la cuisine du restaurant. Mauvais état général. Comprend :
  - un escalier type meunier permettant l'accès au R+2 ;
  - une pièce très dégradée avec un bidet ;
  - une salle de bain avec lavabo :

Au R+2: à usage privative des anciens propriétaires exploitants comprenant un pallier à usage de buanderie desservant :

- 2 chambres sous toiture, carrelées avec fenêtres ;
- Un grenier non isolé
- 1 pièce de débarras ;
- 1 terrasse sur toit partiel

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

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

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°2022-64189-78116 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 oct. 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. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



6.4. CAPB – Commune d'ANGLET – SDA NORD AEROPORT TOUR DE LANNES : CV 693, CX 765, 767 et 905

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 04 nov. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de la commune d'ANGLET, pour acquérir sur la commune d'ANGLET un ensemble de parcelles comprises partiellement dans le périmètre d'intervention foncière « NORD AEROPORT TOUR DE LANNES ».

Des discussions amiables ont alors été entamées avec les propriétaires et ont abouti à un accord.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 oct. 2022 et enregistrée le 19 oct. 2022 (Réf. 2022 A 02304).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
40 route de la Tour de Lannes	Terres	CV	693	-	19.719
Rue de Mirambeau	Landes, Bois	CX	767	-	25.204
Route de la Tour de Lannes	Bois	CX	905	-	6.921
Rue de Mirambeau	Prés	CX	765	-	9.975
					<b>61.819</b>

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

Pour un montant principal de **1.000.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble de 4 parcelles, cadastrées section CV n°693 et section CX n°765, 767 et 905 à ANGLET (64), formant 2 tènements séparés par une voie communale dite Route de la Tour de Lannes. Anciennes terres agricoles et maraichères, il s'agit de parcelles de terrains pour partie en nature boisée et pour le surplus, en nature de prés/bois taillis. D'une contenance cadastrale totale de 61.819 m<sup>2</sup>, ces terrains se situent :

- en zone future d'urbanisation à vocation économique (zone IIAUe) pour une contenance de 29.694m<sup>2</sup> ;
- en zone naturelle (zone N) pour une contenance de 32.125 m<sup>2</sup> ;

selon plan de zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à ANGLET.

Ces parcelles sont entièrement libres de toute occupation, location, mise à disposition et/ou exploitation quelconque.

Ces parcelles sont situées en bordure directe du périmètre de l'aéroport de Biarritz-Anglet-Bayonne et ont donc une situation privilégiée pour l'implantation et le développement d'activités économiques directement liées aux activités aéroportuaires ou ayant besoin d'un accès direct à la piste de l'aéroport. La topographie est peu marquée (parcelles situées à proximité de la ligne de crête).

La parcelle cadastrée section CX n°765 supporte les vestiges d'un ancien moulin à vent, dont il ne reste que la tour maçonnée, dite Tour de Lannes. Cette tour a également servi de tour de télégraphe pendant la seconde guerre mondiale. Cette tour a été repérée comme élément patrimonial par la commune d'ANGLET qui souhaite la valoriser et l'intégrer dans un parcours pédestre de découverte du patrimoine communal.



Le portage sera réalisé :

- pour la commune d'ANGLET pour ce qui concerne les terrains classés en zone N, la Tour de Lannes et ses abords (emprise qui reste à définir) ;
- la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour ce qui est des terrains classés en zone IIAUe (déduction faite de l'emprise de la Tour de Lannes et ses abords).

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64024-74969 dûment établie par le service des Domaines en date du 25 oct. 2022. Le prix négocié est supérieur à l'avis des Domaines mais il est justifié par les motivations suivantes :

- les négociations et tentatives d'acquisitions sont anciennes et durent depuis plusieurs années ;
- l'acquisition des terrains classés en IIAUe, en situation privilégiée par rapport à leur destination et leur usage futurs, est indispensable pour la mise en œuvre du projet défini par le schéma directeur de l'aéroport ;
- la sauvegarde et la mise en valeur de la Tour de Lannes sont importants pour la Ville qui privilégie une acquisition rapide afin de lancer des travaux de confortement de la tour, bloquant ainsi sa dégradation continue, sans quoi ces mesures de protection et de mise en valeur nécessiteraient des travaux plus importants et donc plus onéreux ;
- la négociation amiable et une acquisition à des conditions maîtrisées est privilégiée. Ne pas accepter un compromis nécessiterait l'engagement d'une procédure de vente forcée dont les coûts induits (frais de procédures, indemnités de emploi) et le temps nécessaire à la mise en œuvre auraient de toutes les façons rendu le coût global de maîtrise foncière plus onéreux que le prix fixé à ce jour entre les parties.

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par les conventions de portage à signer entre :

- la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque pour ce qui est des terrains classés en zone IIAUe (déduction faite de l'emprise de la Tour de Lannes et ses abords) ;
- la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque pour ce qui concerne les terrains classés en zone N, la Tour de Lannes et ses abords (emprise qui reste à définir).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition des biens décrits ci-dessus et de leur portage selon les modalités précitées.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. SAINT-JEAN** demande s'il n'y a pas possibilité de ventiler différemment la zone N.

**M. FAUT** lui répond que non car nous sommes sur des références de prix à 5€ sur la commune d'Anglet.

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 et de la commune d'ANGLET, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage et la gestion de ce bien selon les conditions définies par les conventions de portage à signer entre :**



- la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque pour ce qui est des terrains classés en zone IIAUe (déduction faite de l'emprise de la Tour de Lannes et ses abords) ;
  - la commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque pour ce qui concerne les terrains classés en zone N, la Tour de Lannes et ses abords (emprise qui reste à définir).
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

\* \* \* \*

#### 6.5. Commune de SAINT-MICHEL – ELIZAITA : A 425 et 1077

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°41 du Conseil d'Administration du 13 déc. 2019, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAINT-MICHEL pour acquérir un ensemble de parcelles.

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 10 oct. 2022 et enregistrée le 13 oct. 2022 (Réf. 2022 A 2259).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Eglise	Prés	A	425	UAb	7.946
	Eglise	Prés	A	1077	UAb	2.771
TOTAL						10.317

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 **91.000,00 €**.

Il s'agit de deux parcelles :

- de terrains à bâtir classées en zone UAb du PLU actuellement en vigueur,
- situées le long de la VC 2 à partir de laquelle on accède ;
- raccordables aux réseaux de viabilisation (eau potable, électricité BT, téléphone), mais pas à ce jour raccordées (pas de compteurs ni de branchements individuels existants à ce jour).

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

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

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



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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention signée le 19 déc. 2019 entre la Commune de SAINT-MICHEL et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de SAINT-MICHEL, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention signée le 19 déc. 2019 entre la Commune de SAINT-MICHEL et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



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

### 7.1. CONVENTION CAUE 64 : évolution des dispositions partenariales

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Compte tenu des objectifs partagés dans les missions d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique et faisant le constat de leur complémentarité à travers leurs expériences de terrain communes, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Pyrénées Atlantiques et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ont organisé les modalités d'un partenariat technique par le biais d'une convention cadre signée le 19 décembre 2016 et modifiée 2019.

Au fil des expériences menées et du développement des interventions de l'EPFL Pays Basque, il est désormais proposé de faire évoluer et de renforcer les modalités du partenariat entre nos deux structures via une nouvelle convention d'une durée de trois ans.

Considérant les missions respectives de l'EPFL Pays Basque et du CAUE 64, le renforcement du partenariat s'articule autour de quatre de travail principaux :

- Appui aux démarches d'anticipation foncière (*outils et modalités d'action sur les secteurs potentiels d'intervention*),
- Appui préalable aux interventions foncières de l'EPFL préalablement à la phase d'acquisition,
- Regard architectural et pré-programmatique durant le portage en phase d'impulsion du projet communal,
- Appui à l'activité de l'Organisme Foncier Solidaire et au suivi d'appels à projet

L'enveloppe prévisionnelle annuelle de ces accompagnements est évaluée à 108 jours représentant une participation forfaitaire prévisionnelle annuelle de 24.600 € pour l'EPFL Pays Basque.

En parallèle de ce cadre conventionnel, nos deux structures maintiennent la capacité d'accompagner ensemble des élus et techniciens du Pays Basque par des actions ou outils pédagogiques de formation, d'information, de concertation ou de sensibilisation.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser M. le Président à signer la nouvelle convention de partenariat 2023-2025 entre l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64.**

\* \* \* \*



## 7.2. Commune de BAYONNE – PNRQAD ilot 45 – Remboursement de loyers

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 13 juillet 2018, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder, à l'amiable, à l'acquisition de l'immeuble cadastré section B7 n°22 (d'une emprise cadastrale de 100m<sup>2</sup>), situé 14 Quai Chaho sur la commune de Bayonne, bâti sur terrain propre, à usage mixte de commerce et de logements, élevé de 4 niveaux sur RDC.

Cette acquisition a été réalisée le 12 septembre 2018 par devant Me Jean-François LARCHER (notaire à BAYONNE - 64).

L'article « propriété et jouissance » de l'acte authentique de vente est venu préciser l'état d'occupation de l'immeuble, notamment que l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage gauche était loué au profit de [REDACTÉ], aux termes d'un bail d'habitation établi conformément à la loi du 6 juillet 1989. Ledit bail d'une durée de 3 années ayant commencé à courir le 22 mai 2017 pour ce terminé le 21 mai 2020. Le loyer étant de 492,89€ payable mensuellement et par avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Par courrier en date du 18 septembre 2018, nous avons informé l'ensemble des locataires de l'immeuble de l'acquisition de ce dernier par l'EPFL Pays Basque et donc du changement de bailleur.

Suite aux impayés de loyer, nous avons vainement essayé de contacter ou rencontrer [REDACTÉ]

En date du 13 février 2019, par lettre recommandée nous avons adressé une mise en demeure de règlement de la dette sous 15 jours, avant engagement des démarches nécessaires à la libération des lieux.

Ce courrier nous est revenu avec la mention « non retiré ».

En septembre 2019, nous avons engagé une procédure d'abandon de domicile. Le 03 février 2020 Me BRUNEL a réalisé un constat d'abandon de domicile et a saisi le juge pour qu'il prononce la résiliation du bail.

Le 21 août 2020, Me BRUNEL nous informait de la fin de la procédure avec récupération de l'appartement.

Parallèlement, le trésorier payeur de Bayonne, en charge du recouvrement des loyers impayés a localisé [REDACTÉ] sur la commune de DOMPIERRE-SUR-HELPE (59440) et a engagé une procédure dite SATD (Saisie Administrative à Tiers Détenteur) pour la somme de 12.322,25 €.

[REDACTÉ] s'est alors manifesté, indiquant qu'il avait quitté précipitamment Bayonne sans donner congé, juste avant la prise de possession de l'immeuble par l'EPFL Pays Basque. Il a sollicité l'abandon de la procédure SATD, ainsi que le remboursement des sommes saisies par le trésorier de Bayonne.

Suite à nos demandes de justification, M. Le Maire de la commune de DOMPIERRE-SUR-HELPE, nous a attesté par courrier en date du 18 août 2022, que [REDACTÉ] résidait bien sur la commune depuis septembre 2018.

Un point sera effectué avec la trésorerie de Bayonne pour définir l'exactitude des montants saisis.

Il convient donc d'autoriser le remboursement des sommes perçues au titre de la procédure SATD, minorées du montant des frais de procédures d'abandon de domicile qu'a eu à supporter l'EPFL Pays Basque, soit la somme de 1.222,55 €.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

**M. MAILHARIN** demande si nous avons l'obligation de lui rembourser le montant des loyers.



**M. PORTIER** lui répond qu'il nous a transmis un courrier du maire attestant de son arrivée dans la commune et qu'il a également des contrats de travail.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser le remboursement des sommes perçues au titre de la procédure SATD, minorées du montant des frais de procédures d'abandon de domicile qu'a eu à supporter l'EPFL Pays Basque, soit la somme de 1.222,55 €.**

\* \* \* \*

#### 7.3. Commune de GUICHE – Maison HIRIART – Signature d'un bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 07 novembre 2017, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition pour le compte de la commune de GUICHE d'une maison individuelle (Maison HIRIART) située au 451 rue du bourg et cadastrée YB 66 et YB 67 ainsi que d'une parcelle de terrain cadastrée YB 241.

Le coût d'acquisition de cet ensemble a été établi à la somme de cent quatre-vingt-dix mille euros (190 000,00 €) net vendeur.

La commune de GUICHE a le projet de réaliser un programme de trois logements locatifs sociaux à l'étage de cette maison comprenant un logement ANAH très social (T3) et deux logements ANAH social (T3+T2).

Dans le cadre de ce projet, une étude de faisabilité a été confiée à SOLIHA Pays Basque qui a chiffré le coût de l'opération à la somme de 485 293 Euros TTC.

Afin de procéder à ces travaux de réhabilitation et à la création de ces logements, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque ont convenu de conclure un bail à réhabilitation sur le bien bâti nouvellement cadastré YB 352 (lot numéro 2 de la copropriété) conformément aux dispositions des articles L.252-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce type de bail est particulièrement adapté au projet de la commune puisqu'il s'agit d'un contrat par lequel le preneur (SOLIHA Pays basque) s'engage à réaliser des travaux sur un immeuble existant en vue d'une mise en location.

Ce bail à réhabilitation sera conclu sur une durée de 45 ans à compter de sa signature entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et SOLIHA Pays basque (preneur) avec intervention de la Commune de GUICHE puisqu'elle deviendra propriétaire du bien immobilier à l'expiration de la convention de portage, soit le 07 novembre 2037 (convention de portage d'une durée de 20 ans du 07 novembre 2017 au 07 novembre 2037).

Il est ainsi demandé au Conseil d'Administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer ce bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque aux conditions détaillées ci-dessus.



**M. VISSIERES** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer avec SOLIHA Pays Basque un bail à réhabilitation d'une durée de 45 ans sur le bien bâti cadastré YB 352 (lot numéro 2 de la copropriété) aux conditions détaillées ci-dessus.**

\* \* \* \*

7.4. CAPB Cité Productive Cœur d'Agglomération – Commune d'ANGLET : AY 290 – création d'une servitude de passage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'opération dite Cité Productive Cœur d'Agglomération initiée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 23 oct. 2020 reçue en mairie de ANGLET le 27 oct. 2020, Me Pierre LAFONT, Notaire à BAYONNE, informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre la moitié indivise d'un terrain non bâti, à usage de chemin d'accès, grevé de servitude et situé à ANGLET, lieudit Hausquette Sud Est et figurant au cadastre sous le numéro 290 de la section AY pour une contenance cadastrale totale de 259 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1.000,00 €.

Par délibération n°23 du Conseil d'Administration en date du 28 janv. 2021, l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2021-04-P du 18 janv. 2021 ;
- de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- de donner mandat à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

L'acquisition de cette parcelle a été réitérée par acte reçu le 15 juil. 2021 par Me LAFONT (notaire à BAYONNE) avec le concours de Me DE REZOLA (notaire à CAMBO-LES-BAINS), acte publié au service de la publicité foncière de BAYONNE le 22 juil. 2021, Vol. 2021P n°10205.

Pour rappel, cette parcelle est un terrain à usage de chemin d'accès et constitue l'accès unique aux parcelles AY 400 (ancien hôtel-restaurant – en cours d'acquisition par l'EPFL Pays Basque) et AY 341 (copropriété dite de la Résidence Pharos). Le passage n'a jamais fait l'objet d'une servitude quelconque.



Il s'agit donc de créer sur la parcelle AY 290 (fonds servant), propriété de l'EPFL Pays-Basque, et sur la parcelle AY 400 (future propriété de l'EPFL) à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules au profit de la parcelle AY 341 (fonds dominant).

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités. Ce droit de passage s'exercera sur la totalité de la parcelle cadastrée section AY numéro 290 et exclusivement sur une bande d'une largeur de 6 mètres et une longueur d'environ 12 mètres sur la parcelle cadastrée section AY numéro 400.

Ce passage part de la rue du Pont de l'Aveugle pour aboutir à la limite séparative est située entre la parcelle cadastrée section AY numéro 400 et celle cadastrée section AY numéro 341.

Ce passage est en nature de voie d'accès.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'à ce jour il n'existe aucun système de fermeture.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à frais communs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Cette servitude conventionnelle sera publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

Il convient désormais :

- de valider la création de cette servitude de passage sur la parcelle AY 290 (propriété de l'EPFL Pays Basque) ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer tous actes utiles et nécessaires à sa création.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider la création de cette servitude de passage sur la parcelle AY 290 (propriété de l'EPFL Pays Basque) ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer tous actes utiles et nécessaires à sa création.**

\* \* \* \*



## 7.5. Commune de CIBOURE – Point d’information : Notification du marché de travaux de rénovation d’un local commercial

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

### **OBJET**

L’EPFL Pays Basque a prévu de procéder aux travaux de rénovation d’un local commercial d’une superficie d’environ 30 m<sup>2</sup> située au 3 rue Aristide Bourousse à CIBOURE (64500).

### **PUBLICATION ET DELAI**

Les Avis d’Appel Public à la Concurrence ont été publiés le 14 juillet 2022 sur la plateforme DEMAT Ampa. La date limite de remises des offres a été fixée au 16 septembre 2022 à 12h00.

### **CRITERES D’ANALYSES**

Conformément au Règlement de Consultation, le seul critère de notation est celui du prix apprécié à hauteur de 100 points.

Les deux offres réceptionnées ont été admises pour analyse.

### **CLASSEMENT**

Conformément au règlement des marchés publics de l’EPFL Pays Basque, pour une prestation de ce type, la Commission d’Appel d’Offres (CAO) de l’établissement est compétente pour décider de l’attribution des marchés. Elle s’est donc réunie ce 7 octobre 2022 à 14h00 pour étudier les titulaires pressentis par l’EPFL Pays Basque.

L’analyse des offres est la suivante :

<b>SOUSSIONNAIRE</b>	<b>Montant Tranche ferme HT</b>	<b>Montant Tranche optionnelle HT</b>	<b>Montant total offre HT</b>	<b>Note totale</b>	<b>Classement</b>
1 – DUBROCA	56 358,62 €	4 302,82 €	<b>60 661,44 €</b>	<b>67,78</b>	<b>2</b>
2 – BISCAY BAT	38 917,73 €	2 200,00 €	<b>41 117,73 €</b>	<b>100</b>	<b>1</b>

**Les membres de la commission ont choisi d’attribuer ce marché à l’entreprise BISCAY BAT, qui obtient la note générale de 100 points sur 100 avec un montant global et forfaitaire total de 41 117,73 € HT.**

Le Directeur de l’EPFL Pays Basque a donc notifié les marchés à l’entreprise lauréate.

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

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

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

\* \* \*



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

**LA SEANCE EST LEVEE A 16h00.**

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

**JEUDI 08 DECEMBRE 2022**

