

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 DECEMBRE 2022

---

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

Et le huit décembre à dix heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au centre Paul Vaillant Couturier de Boucau, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents votants : MMES NADAUD, LUBERRIAGA et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER.

Excusés votants : MM. LACASSAGNE, ALZURI, MASSE, INCHAUSPE, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, DAMESTOY, SAINTE-MARIE.

Présent non votant : M. BERARD.

Excusés non votants : MMES SAMANOS, ARRIBAS-OLANO, ALAUX et M. BURET.

#### 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. FAUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque  
M. MOCORREA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de missions d l'EPFL Pays Basque,  
M. MÉHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. DÉTRÉ – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,  
Mme MONTET – Comptable de l'EPFL Pays Basque,  
Mme GROCQ – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme EMERY – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque

#### Absents ayant donné procuration :

M. LACASSAGNE a donné procuration à M. HIRIGOYEN,  
M. ITHURRALDE a donné procuration à M. LABORDE,  
M. MASSÉ a donné procuration à Mme NADAUD.

M. URRUTIAGUER a été désigné secrétaire de séance.

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

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 27 octobre 2022 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## 2. Décisions réglementaires

### 2.1. BUDGET 2022 : Budget Primitif Décision Modificative n°2

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL a fait l'acquisition en 2022 d'un bien qui sera porter pour son propre compte nous devons transférer le montant de cette acquisition en investissement.

Nous augmentons le chapitre 011 pour les dépenses entretien et réparations.

Nous diminuons les écritures de stock.

Suite à un remplacement congés maternité en 2022, au renforcement du pôle Gestion et à l'augmentation des prélèvements sociaux, une augmentation du Chapitre 012 est nécessaire.

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 + DM n°1</b>      | <b>DM N°2</b>            | <b>Total</b>            |
| <b>DEPENSES</b>                      |  |                         |                          |                         |
| 023                                  | Virement à la section investissement                     | 11.211.901,92 €         | - 1.070.000,00 €         | 10.141.901,92 €         |
| 011                                  | Charges à caractère général                              | 36.264.500,00 €         | 288.515,00 €             | 36.553.015,00 €         |
| 012                                  | Charges de personnel et frais assimilés                  | 1.460.000,00 €          | 50.000,00 €              | 1.510.000,00 €          |
| 042                                  | Opération d'ordre entre section                          | 105.313.150,00 €        | - 11.401.413,00 €        | 93.911.737,00 €         |
| 65                                   | Autres charges de gestion courante                       | 162.000,00 €            | 0,00 €                   | 162.000,00 €            |
| 66                                   | Charges financières                                      | 116.240,00 €            | 11.485,00 €              | 127.725,00 €            |
| 67                                   | Charges exceptionnelles                                  | 270.420,00 €            | 0,00 €                   | 270.420,00 €            |
| 68                                   | Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | 190.000,00 €            | 0,00 €                   | 190.000,00 €            |
| <b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b> |  | <b>154.988.211,92 €</b> | <b>- 12.121.413,00 €</b> | <b>142.866.798,92 €</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             | 136.540.150,00 €        | - 12.201.413,00 €        | 124.338.737,00 €        |
| 70                                   | Prestations de services                      | 5.749.000,00 €          | 80.000,00 €              | 5.829.000,00 €          |
| 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>154.988.211,92 €</b> | <b>- 12.121.413,00 €</b> | <b>142.866.798,92 €</b> |

| <b>INVESTISSEMENT</b>                |  |                         |                          |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Chp.</b>                          | <b>Libellé</b>                                 | <b>BS + DM N°1</b>      | <b>DM N°2</b>            | <b>Total</b>            |
| DEPENSES                             |  |                         |                          |                         |
| 001                                  | Solde d'exécution d'investissement reporté     | 3.726.047,29 €          | 0,00 €                   | 3.726.047,29 €          |
| 040                                  | Opérations d'ordre entre section               | 136.540.150,00 €        | - 12.201.413,00 €        | 124.338.737,00 €        |
| 041                                  | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 34.965.000,00 €         | 0,00 €                   | 34.965.000,00 €         |
| 16                                   | Emprunts et dettes assimilées                  | 6.880.000,00 €          | 0,00 €                   | 6.880.000,00 €          |
| 20                                   | Immobilisations incorporelles                  | 30.000,00 €             | 0,00 €                   | 30.000,00 €             |
| 21                                   | Immobilisations corporelles                    | 11.000,00 €             | 1.091.996,00 €           | 1.102.996,00 €          |
| 27                                   | Autres Immobilisations financières             | 8.875.000,00 €          | - 1.361.996,00 €         | 7.513.004,00 €          |
| <b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b> |  | <b>191.027.197,29 €</b> | <b>- 12.471.413,00 €</b> | <b>178.555.784,29 €</b> |
| RECETTES                             |  |                         |                          |                         |
| 001                                  | Report excédents antérieurs                    | 0,00 €                  | 0,00 €                   | 0,00 €                  |
| 021                                  | Virement de la section de fonctionnement       | 11.211.901,92 €         | - 1.070.000,00 €         | 10.141.901,92 €         |
| 10                                   | Dotation fonds divers réserves                 | 3.726.047,29 €          | 0,00 €                   | 3.726.047,29 €          |
| 16                                   | Emprunts et dettes assimilées                  | 23.811.098,08 €         | 0,00 €                   | 23.811.098,08 €         |
| 27                                   | Autres Immobilisations financières             | 12.000.000,00 €         | 0,00 €                   | 12.000.000,00 €         |
| 040                                  | Opérations d'ordre entre section               | 105.313.150,00 €        | - 11.401.413,00 €        | 93.911.737,00 €         |



|                                      |  |                         |                          |                         |
|--------------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 041                                  | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 34.965.000,00 €         | 0,00 €                   | 34.965.000,00 €         |
| <b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b> |  | <b>191.027.197,29 €</b> | <b>- 12.471.413,00 €</b> | <b>178.555.784,29 €</b> |

Le budget total est donc :

- porté à 321.422.583,21 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 142.866.798,92 €, et en section d'investissement à hauteur de 178.555.784,29 €.

**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°2 sur le budget primitif telle que présentée ci-dessus.**

\* \* \* \*

2.2. BUDGET 2022 : Budget Annexe Décision Modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président rappelle que le Budget Annexe 2021 adopté pour le suivi et la gestion comptable de l'activité OFS – Bizitegia a été validé par la délibération n°03 du Conseil d'Administration du 10 décembre 2021.

Notre Budget actuel ne nous permettra pas de passer l'écriture de reprise de subvention et d'encaisser le 1<sup>er</sup> acompte d'une subvention par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Nous diminuons également les dépenses d'investissement et le montant des emprunts.

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>        |
| DEPENSES                             |   |                     |                   |                     |
| 023                                  | Virement à la section investissement    | 0,00 €              | 5.276,00 €        | 5.276,00 €          |
| 011                                  | Charges à caractère général             | 113.575,91 €        | 0,00 €            | 113.575,91 €        |
| 012                                  | Charges de personnel et frais assimilés | 120.000,00 €        | 0,00 €            | 120.000,00 €        |
| <b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b> |   | <b>233.575,91 €</b> | <b>5.276,00 €</b> | <b>238.851,91 €</b> |



| RECETTES                             |  |                     |                   |                     |
|--------------------------------------|--|---------------------|-------------------|---------------------|
| 002                                  | Excédents antérieurs reportés fonctionnement | 28.375,91 €         | 0,00 €            | 28.375,91 €         |
| 042                                  | Opérations d'ordre entre section             | 0,00 €              | 5.276,00 €        | 5.276,00 €          |
| 70                                   | Prestations de services                      | 780,00 €            | 0,00 €            | 780,00 €            |
| 75                                   | Autres Produits de Gestion Courante          | 35.000,00 €         | 0,00 €            | 35.000,00 €         |
| 77                                   | Produits exceptionnels                       | 169.420,00 €        | 0,00 €            | 169.420,00 €        |
| <b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b> |  | <b>233.575,91 €</b> | <b>5.276,00 €</b> | <b>238.851,91 €</b> |

| INVESTISSEMENT                       |  |                       |                         |                       |
|--------------------------------------|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Chp.                                 | Libellé                                    | BS                    | DM N°1                  | Total                 |
| DEPENSES                             |  |                       |                         |                       |
| 001                                  | Solde d'exécution d'investissement reporté | 3.521,49 €            | 0,00 €                  | 3.521,49 €            |
| 040                                  | Opérations d'ordre entre section           | 0,00 €                | 5.276,00 €              | 5.276,00 €            |
| 16                                   | Emprunts et dettes assimilées              | 1.000,00 €            | 0,00 €                  | 1.000,00 €            |
| 20                                   | Immobilisations incorporelles              | 4.000,00 €            | 0,00 €                  | 4.000,00 €            |
| 21                                   | Immobilisations corporelles                | 2.850.000,00 €        | - 1.243.000,00 €        | 1.607.000,00 €        |
| 23                                   | Immobilisations en cours                   | 1.250.000,00 €        | - 537.000,00 €          | 713.000,00 €          |
| <b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b> |  | <b>4.108.521,49 €</b> | <b>- 1.774.724,00 €</b> | <b>2.333.797,49 €</b> |
| RECETTES                             |  |                       |                         |                       |
| 001                                  | Report excédents antérieurs                | 0,00 €                | 0,00 €                  | 0,00 €                |
| 021                                  | Virement de la section de fonctionnement   | 0,00 €                | 5.276,00 €              | 5.276,00 €            |
| 10                                   | Dotation fonds divers réserves             | 3.521,49 €            | 0,00 €                  | 3.521,49 €            |
| 13                                   | Subventions d'investissement               | 1.230.000,00 €        | 33.000,00 €             | 1.263.000,00 €        |
| 16                                   | Emprunt et dettes assimilées               | 2.875.000,00 €        | -1.813.000,00 €         | 1.062.000,00 €        |
| <b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b> |  | <b>4.108.521,49 €</b> | <b>- 1.774.724,00 €</b> | <b>2.333.797,49 €</b> |

Le budget total est donc :

- porté à 2.572.649,40 €,

- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 238.851,91 €, et en section d'investissement à hauteur de 2.333.797,49 €.

**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 annexe telle que présentée ci-dessus.**

\* \* \* \*

2.3. BUDGET 2023 : Budget Primitif 2023

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2023.

Ce budget total de **359.611.534,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **164.417.797,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **195.193.737,00 €**.

Fonctionnement

➤ **Dépenses**

|              |  |                         |
|--------------|--|-------------------------|
| Chap. 023    | Virement à la section d'investissement                   | 3.787.346,00 €          |
| Chap. 011    | Charges à caractère général                              | 33.500.000,00 €         |
| Chap. 012    | Charges de personnel et frais assimilés                  | 1.600.000,00 €          |
| Chap. 042    | Opérations d'ordre entre section                         | 124.366.737,00 €        |
| Chap. 65     | Autres charges de gestion courante                       | 160.000,00 €            |
| Chap. 66     | Charges financières                                      | 701.294,00 €            |
| Chap. 67     | Charges exceptionnelles                                  | 270.420,00 €            |
| Chap. 68     | Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | 32.000,00 €             |
| <b>TOTAL</b> | <b>DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>                           | <b>164.417.797,00 €</b> |

➤ **Recettes**

|           |                                  |                  |
|-----------|----------------------------------|------------------|
| Chap. 013 | Atténuations de charges          | 39.000,00 €      |
| Chap. 042 | Opérations d'ordre entre section | 154.285.737,00 € |



|              |                                     |                         |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Chap. 70     | Prestations de services             | 3.386.000,00 €          |
| Chap. 73     | Produits issus de la fiscalité      | 4.515.944,00 €          |
| Chap. 75     | Autres Produits de Gestion Courante | 2.114.616,00 €          |
| Chap. 76     | Produits financiers                 | 50.000,00 €             |
| Chap. 77     | Produits exceptionnels              | 26.500,00 €             |
| <b>TOTAL</b> | <b>RECETTES FONCTIONNEMENT</b>      | <b>164.417.797,00 €</b> |

### *Investissement*

#### ➤ **Dépenses**

|              |  |                         |
|--------------|--|-------------------------|
| Chap. 040    | Opérations d'ordre entre section               | 154.285.737,00 €        |
| Chap. 041    | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 32.157.000,00 €         |
| Chap. 16     | Emprunts et dettes assimilées                  | 4.377.759,00 €          |
| Chap. 20     | Immobilisations incorporelles                  | 30.000,00 €             |
| Chap. 21     | Immobilisations corporelles                    | 11.000,00 €             |
| Chap. 27     | Autres immobilisations financières             | 4.332.241,00 €          |
| <b>TOTAL</b> | <b>DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>               | <b>195.193.737,00 €</b> |

#### ➤ **Recettes**

|              |  |                         |
|--------------|--|-------------------------|
| Chap. 021    | Virement de la section de fonctionnement       | 3.787.346,00 €          |
| Chap. 16     | Emprunt et dettes assimilées                   | 25.326.360,00 €         |
| Chap. 27     | Autres immobilisations financières             | 9.556.294,00 €          |
| Chap. 040    | Opérations d'ordre entre section               | 124.366.737,00 €        |
| Chap. 041    | Opérations d'ordre à l'intérieur de la section | 32.157.000,00 €         |
| <b>TOTAL</b> | <b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>               | <b>195.193.737,00 €</b> |

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. MAILHARIN** demande quelle est l'évolution des rétrocessions.

**M. PORTIER** lui répond que cela reste complexe à analyser puisque nous avons un conventionnement avec des dates de fin de portage et qu'il est également possible d'avoir des rétrocessions anticipées.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce projet de Budget Primitif 2023.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET PRIMITIF DE 2023 :**

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

\* \* \* \*

**2.4. BUDGET ANNEXE 2023 : OFS BIZITEGIA**

Monsieur le Président présente le projet de Budget Annexe pour l'exercice 2023.

Il est convenu de procéder au vote du Budget annexe « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire » qui permettra d'assurer le suivi budgétaire et comptable de cette activité.

Ce budget total de **3.420.752,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **210.476,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **3.210.276,00 €**.

*Fonctionnement*

➤ **Dépenses**

|                                      |   |                     |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| Chap. 023                            | Virement à la section d'investissement  | 5.276,00 €          |
| Chap. 011                            | Charges à caractère général             | 85.200,00 €         |
| Chap. 012                            | Charges de personnel et frais assimilés | 120.000,00 €        |
| <b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b> |   | <b>210.476,00 €</b> |

➤ **Recettes**

|                                      |   |                     |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| Chap. 042                            | Opérations d'ordre entre section            | 5.276,00 €          |
| Chap. 70                             | Ventes de produits, prestations de services | 780,00 €            |
| Chap. 77                             | Produits exceptionnels                      | 204.420,00 €        |
| <b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b> |   | <b>210.476,00 €</b> |

*Investissement*

➤ **Dépenses**





|           |                                  |                |
|-----------|----------------------------------|----------------|
| Chap. 040 | Opérations d'ordre entre section | 5.276,00 €     |
| Chap.20   | Immobilisations incorporelles    | 5.000,00 €     |
| Chap. 21  | Immobilisations corporelles      | 1.950.000,00 € |
| Chap. 23  | Immobilisations en cours travaux | 1.250.000,00 € |

|       |                           |                       |
|-------|---------------------------|-----------------------|
| TOTAL | DEPENSES D'INVESTISSEMENT | <b>3.210.276,00 €</b> |
|-------|---------------------------|-----------------------|

➤ **Recettes**

|           |  |                |
|-----------|--|----------------|
| Chap. 023 | Virement à la section d'investissement | 5.276,00 €     |
| Chap. 13  | Subventions d'investissement           | 1.146.000,00 € |
| Chap. 16  | Emprunt et dettes assimilées           | 2.059.000,00 € |

|       |                           |                       |
|-------|---------------------------|-----------------------|
| TOTAL | RECETTES D'INVESTISSEMENT | <b>3.210.276,00 €</b> |
|-------|---------------------------|-----------------------|

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** pense que le locatif va être réduit car les coûts sont très importants et suppose que les demandes en bail réel solidaire (BRS) vont augmenter.

**M. FIEUX** explique les difficultés liées au BRS.

**M. OLIVE** ajoute qu'il y a une problématique au niveau des taux d'intérêts des emprunts.

Monsieur le Président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce Budget Annexe 2023 pour « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire ».

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET ANNEXE 2023 – OFS BIZITEGIA :**

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

\* \* \* \*



## 2.5. Créances éteintes et produits en non valeurs

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Trésorier de BAYONNE a transmis des dossiers qui doivent faire l'objet d'une délibération pour créances éteintes et admission de produits en non valeurs.

### 1) Admission de produits en non-valeurs

Malgré toutes les poursuites engagées par le Trésorier, il a constaté l'insolvabilité de plusieurs débiteurs et demande l'admission en non-valeurs de loyers irrécouvrables et des montants inférieurs au seuil des poursuites pour un montant de 17.800,51 €.

### 2) Créances éteintes

Elles portent sur des loyers impayés de la société [REDACTED], locataire au 47 allée du Moura à Biarritz. Cette société a été placée en liquidation Judiciaire le 5/10/2021.

La procédure s'est soldée le 30/06/2022 par un jugement de clôture pour insuffisance d'actif qui efface toutes les dettes déclarées.

Ce jugement efface la dette pour un montant total de 19.850,00 €.

Ainsi pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte des produits en non valeurs et de ces créances éteintes.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur les deux demandes.

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

- **d'approuver l'admission des produits en non-valeurs ;**
- **de prendre acte de ces créances éteintes.**

\* \* \* \*



## 2.6. Constitution de provisions pour créances douteuses et CET

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement, le CGCT rend nécessaire les dotations aux provisions pour créances douteuses et charges.

#### 1) Provisions pour Créances douteuses

La notion de créances douteuses recouvre les restes à recouvrer en recettes de plus de deux ans.

Le montant de ces créances s'élève au 31/12/2021 à 28.400,08 €.

Le taux minimum de provision pour créances douteuses est de 15%.

Proposition de constituer une provision de 15% des recettes à recouvrer supérieurs à deux ans au 31/12/2021 soit un montant arrondi de 4.261,00 €.

#### 2) Provisions pour Charges

Provisions pour Indemnisation des jours de CET de 2009 à 2021 pour un montant de 177.194,00 € pour 390,5 jours.

Les dépenses correspondantes à ces provisions seront inscrites sur la décision modificative n°2 du Budget Principal.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur les deux demandes.

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

- **d'approuver la constitution de provisions pour créances douteuses et CET.**

\* \* \* \*



### **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 **117 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 **85.394.080,63 €**

| <b>Thématique PPI 2019-2023</b>                     | <b>Montant engagé</b>  |       |
|---|------------------------|-------|
| HABITAT ET MIXITE SOCIALE                           | 61 238 379,63 €        | 71,7% |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE                            | 21 186 295,00 €        | 24,8% |
| STOCKS FONCIERS DE LONG TERME                       |                        | 0%    |
| EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES            | 2 450 000,00 €         | 2,9%  |
| PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL | 519 406,00 €           | 0,6%  |
| <b>Total général</b>                                | <b>85 394 080,63 €</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 de BARCUS – Opération « Hôtel Restaurant »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BARCUS souhaite conforter sa centralité en permettant notamment aux jeunes ménages souletins d'accéder à des conditions de logements accessibles.

Parallèlement, la commune souhaite maintenir une offre de services et d'activités économiques favorisant le maintien sur son territoire de familles pouvant envisager de travailler sur la commune.

Ainsi un espace de coworking a été récemment créé et mis à disposition des porteurs de projets intéressés.

Dans cette perspective, les parcelles référencées B 703 et B 989, d'une superficie totale de 369 m<sup>2</sup> situées au centre Bourg, en face de la Mairie et anciennement occupées par un restaurant représentent une opportunité que la commune souhaite saisir.

Cet ensemble immobilier, mis en vente par sa propriétaire, propose de fortes potentialités en mixité d'usage (logements + restaurant) et la commune souhaite dans un premier temps relancer et assurer de la pérennité de l'activité de restauration en maîtrisant sa propriété.

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

**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 BARCUS,**
- **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 « Restaurant de la place » 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 d'ALOS-SIBAS-ABENSE – Opération « Maison Etchebesta »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE a depuis plusieurs années développé une stratégie volontariste de lutte contre la vacance et contre le développement de résidences secondaires en proposant notamment une offre de logements durablement accessibles aux jeunes ménages Souletins.

Après avoir sollicité l'EPFL et les bailleurs sociaux du territoire à plusieurs reprises, la commune souhaite désormais saisir une nouvelle opportunité permettant le montage d'une opération en BRS mobilisant Bizitégia, l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque.

Cet ensemble foncier est situé au cœur même du centre-Bourg d'Alos et est référencé comme suit :

| Secteur | Références cadastrales | Surfaces |
|---------|------------------------|----------|
| ALOSSE  | A 349, 894, 896        | 331      |

Ce bien bâti, en bon état général, nécessite toutefois quelques travaux d'adaptation qui devront être réalisés avant cession à un acquéreur.

La commune sollicite donc l'EPFL Pays Basque, et plus précisément son activité d'Organisme Foncier Solidaire, pour négocier et acquérir cet ensemble immobilier.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. IRIART** ajoute que c'est une opportunité pour la commune et que le propriétaire est pressé de vendre.

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'ALOS-SIBAS-ABENSE,**
- **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 et éventuellement de portage, lui soient présentés, notamment dans le cas où le projet ne pourrait faire l'objet d'un montage en BRS.**

\* \* \* \*



#### 4.3. Commune d'ARBERATS-SILLEGUE – Opération « Château »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis le début des années 2000, La commune d'Arbérats-Sillègue a engagé une démarche globale visant à proposer autour d'un centre bourg restructuré et grâce à une stratégie d'anticipation foncière, une offre résidentielle diversifiée destinée notamment aux jeunes ménages du secteur.

Afin de configurer au mieux son projet de développement, la commune s'est ensuite attachée à créer un document d'urbanisme lui permettant de gérer durablement son évolution spatiale. Par arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2010, la carte communale d'Arbérats-Sillègue a ainsi été créée.

La plupart des opportunités foncières ont été explorées et certaines d'entre elles ont donné lieu à la création de nouveaux logements qui, par leur nombre, respectent la volonté communale d'un développement maîtrisé.

Situé à proximité immédiate du Centre Bourg, le domaine du château d'Arbérats-Sillègue appartient à un propriétaire privé qui depuis plusieurs années semble avoir abandonné son bien, qui se dégrade progressivement et qui est fréquemment squatté.

La commune s'est alors dotée d'un outil d'intervention, à savoir une Zone d'Aménagement Différé ZAD, lui permettant le cas échéant d'acquérir les biens mis en vente, pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général répondant à l'utilité publique et qui pourrait par ailleurs permettre la constitution de réserves foncières de plus long terme conformément à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Aux termes d'une délibération en date du 18 décembre 2021, la CAPB a délibéré pour approuver la création de ladite ZAD.

Parallèlement à la mise en place de cet outil, la Commune maintient sa volonté d'œuvrer dans la mesure du possible à la mise en place d'une négociation amiable en cas de volonté du propriétaire de procéder ainsi.

Alerté en cela par de potentiels acquéreurs, de la volonté du propriétaire de céder le Domaine, la Commune a entrepris de rencontrer ces potentiels acquéreurs.

Ainsi, et afin de mener à bien ces négociations relatives à l'acquisition partielle du Domaine, et ainsi se donner les moyens d'engager un projet d'aménagement urbain mixte d'intérêt général (habitat, agriculture, accueil d'entreprises, services à la population), la commune sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour acquérir et porter les biens correspondant au bâtiment des arcades et des terrains attenants pour une superficie d'environ 8ha.

Pour information, le bien est composé d'un grand ensemble comprenant :

- Un château datant du XIXe siècle, d'environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Une bâtisse ancienne, dite « maison aux arcades », avec ses dépendances, d'environ 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Une bâtisse récente à usage de dortoir,



- Divers ouvrages à vocation de loisirs : mur à gauche, piscine,
- Diverses parcelles en nature de sol, cour, allées, jardins d'agrément, terres agricoles, bois et taillis.

En cas d'échec de la négociation amiable, la Commune se réserve le droit d'utiliser soit directement, soit par l'intermédiaire de l'EPFL par délégation, le droit de préemption ZAD dont elle est titulaire.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. DURGUE** 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'ARBERATS-SILLEGUE,**
- **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 et éventuellement de portage, lui soient présentés ultérieurement lors de la demande d'acquisition.**

\* \* \* \*





## 5. Etat des procédures

### 5.1. Intervention par préemption

5.1.1. CAPB GEA –MOUGUERRE ZAD PORTOU – AB 120, 152, 154, 157, 161, 189p, 192p, 196, 221, 223p et 224 : Appel du jugement FJP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 27 oct. 2022 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, nous vous informions que :

- suite à l'exercice partiellement du droit de préemption ZAD délégué (avec offre d'achat du surplus) sur DIA reçue en mairie de MOUGUERRE, Mr le Directeur avait, à la demande de la venderesse, saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation aux fins de fixation judiciaire du prix ;
- l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine, demandait :
  - o 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 € ;
  - o subsidiairement que le prix de la totalité des parcelles appartenant à [REDACTED] et objets de la DIA soit fixé à 645.000,00 €.
- le vendeur demandait dans son mémoire en réponse que le prix de la totalité de ses biens objets de la DIA soit fixé à 1.700.000,00 € ;
- 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 € ;
- par décision n°22/34 du 07 oct. 2022, Mme le Juge de l'expropriation :
  - o FIXE à la somme de 63,50 € 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 ;
  - o 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 167,00 € 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 ;
  - o DIT que le prix revenant à [REDACTED], selon l'une ou l'autres 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 ;
  - o DIT que l'EPFL Pays Basque est tenu de payer à l'agence immobilière [REDACTED] Tarnos la somme de 96.000,00 € T.T.C. au titre de sa commission ;
  - o 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 ;
  - o DIT que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance ;
- la décision du Juge avait été signifiée par voie d'huissier, le 26 oct. 2022 :
  - o à la propriétaire ;
  - o à son avocat ;
  - o au Commissaire du Gouvernement.

Sur la base de ces informations, le Conseil d'Administration, par délibération n°09, avait donc :



- pris 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 ;
- donné tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la CAPB pour laquelle il intervient ;
- donné 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.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, la déclaration d'appel n°22/02459 par lettre recommandée adressée au greffe de la Cour d'Appel de PAU et portant la date d'expédition du 17 nov. 2020 et reçue le 18 nov. 2020.

Me Dominique WATTINE (avocat) pour le compte de la propriétaire déclare former appel à l'encontre d'une décision rendue par le Juge de l'Expropriation de PAU le 07 octobre 2022 dans l'affaire engagée contre l'EPFL Pays Basque.

Dès sa réception, nos services ont communiqué cette déclaration d'appel à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour laquelle nous intervenons.

Le Président propose de :

- prendre acte de l'appel interjeté par la propriétaire par devant la Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°22/02459 ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;
- 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. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'appel interjeté par la propriétaire par devant la Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°22/02459 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **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.**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°641892200002 datée du 23 septembre 2022 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Maître Dominique PERRET (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ - 64) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien constituant le lot n°33 (et les 1/53èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier sis 14-16-18 avenue Gabriel Delaunay à CIBOURE et cadastré AM n°334 et 510 (cont. cad. : 1.870 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- soumis au régime de la copropriété ;
- à usage de garage ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 65.000,00 €.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 11 octobre 2022 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 11 octobre 2022 au propriétaire et à son notaire en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

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

Par courrier recommandé électronique (AR24) du 13 octobre 2022 réceptionné le même jour, l'étude Me PERRET, Notaire, nous faisait part de l'accord des propriétaires pour une visite.

Par LRAR du 13 octobre 2022 réceptionnée le 18 octobre 2022, le propriétaire nous donnait son accord pour une visite.

La visite a eu lieu le 26 octobre 2022 en présence du propriétaire et d'un représentant de l'EPFL Pays Basque.

Après instruction et par arrêté n°2022-43-P du 22 novembre 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de d'exercer son droit de préemption ZAD :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 20.000,00 €.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 23 novembre 2022 :

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

Conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'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 30 novembre 2022, le propriétaire nous informait de sa décision de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

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

- prendre acte de la DIA n°641892200002 adressée par Me Dominique PERRET ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-43-P du 22 novembre 2022 ;
- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°641892200002 adressée par Me Dominique PERRET ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-43-P du 22 novembre 2022 ;**
- **de prendre acte de cette renonciation de vente exercée par le propriétaire ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

\* \* \* \*



5.1.3. *Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT – ZAD UGANGE – A 970, 1720 et 1724 : renonciation à la délégation de préemption*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064485 22 B0004 datée du 07 sept. 2022 reçue en mairie de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT le 09 sept. 2022, Me Corinne LACAMBRE (Notaire à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis rue de la Poste à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT (64220) et cadastré A 970, 1720 et 1724 (cont. cad. totale 12.073 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de 3 parcelles :

- à usage de terrains nus ;
- libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 500.000,00 €.

Par décision du 26 septembre 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Maire de la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT nous déluguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 26 octobre 2022, pour avis, au service des Domaines.

La demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 28 octobre 2022 aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014 ;

La demande unique de communication de documents adressée par LRAR du 28 octobre 2022 aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014 ;

La visite du bien a été effectuée le 18 novembre 2022 contradictoirement par M. Luc MOULUN (représentant l'EPFL Pays Basque) et [REDACTED] (propriétaire indivise), en présence de Mme Annick VEPIERRE (Evaluatrice - FRANCE DOMAINE).

Par délibération du 10 octobre 2022, la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT a autorisé M. le Maire à « négocier l'aliénation des parcelles cadastrées A970 et A1720p, d'une superficie d'environ 6000 m<sup>2</sup>, au prix de 125000 € ».

Par courrier du 05 décembre 2022 envoyé par mail le 06 décembre 2022, l'EPFL Pays Basque a indiqué à la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT renoncer à la délégation du droit de préemption ZAD.

Nous vous proposons désormais de :

- de prendre acte de la DIA n°064485 22 B0004 adressée par Me Corinne LACAMBRE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT à notre profit ;
- de prendre acte de la décision de l'EPFL Pays Basque de refuser cette délégation.

**M. MOULUN** commente le rapport.

**M. BERARD** s'interroge sur la stratégie de la commune.

**M. URRUTIAGUER** demande si la commune peut intervenir sans solliciter l'EPFL lorsqu'il y a une ZAD.



**M. OLIVE** lui répond que la commune peut agir seule mais que dans ce dossier elle a sollicité l'EPFL et qu'un travail a été réalisé.

**M. MAILHARIN** affirme que sur des dossiers comme celui-là, il faut être extrêmement rigoureux et qu'il en va de la crédibilité de l'EPFL.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064485 22 B0004 adressée par Me Corinne LACAMBRE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT à notre profit ;**
- **de prendre acte de la décision de l'EPFL Pays Basque de refuser cette délégation.**

\* \* \* \*

5.1.4. *Commune de BIDART – ATHERBEA : AO 56-57*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064125 22 B 0092 datée du 11 octobre 2022 reçue en mairie de BIDART le même jour, Me Yon ALONSO (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien situé à BIDART et cadastré AO n°56 et 57 (cont. cad. 1.150 m<sup>2</sup>).

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

- bâti sur terrain propre ;
- d'une surface construite au sol de 160 m<sup>2</sup> ;
- d'une surface habitable de 118 m<sup>2</sup> ;
- vendu libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 720.000,00 € dont une commission d'agence de 32.000,00 € à la charge du vendeur.

Par décision du 02 novembre 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 de BIDART, 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 17 novembre 2022 et par l'EPFL au 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 17 novembre 2022 et par l'EPFL au 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 ... novembre 2022, pour avis, au service des Domaines.



Par courrier électronique recommandé (AR24) du 21 novembre 2022 réceptionné le même jour, l'étude de Me ALONSO, Notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par courrier électronique recommandé (AR24) du 21 novembre 2022 réceptionné le même jour, l'étude de Me ALONSO, Notaire, nous faisait part de l'accord du propriétaire pour une visite.

La visite a eu lieu le 29 novembre. 2022 en présence de [REDACTED], Agence Donibane, représentant le propriétaire, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064125 22 B 0092 adressée par Me Yon ALONSO ;
- 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064125 22 B 0092 adressée par Me Yon ALONSO ;**



- **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.**

\* \* \* \*

5.1.5. *CAPB GEA – Commune de MOUGUERRE – ZAD Z.I. de Mouguerre : AC 123, 125, 170, 172 à 176*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°06440722B0045 datée du 28 octobre 2022 reçue en mairie de MOUGUERRE le 02 novembre 2022, Me Yon ALONSO (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de ses clientes, de vendre leurs biens situés à MOUGUERRE.

Plus précisément, il s'agit de la vente des volumes 1 et 2 :

- s'appliquant aux parcelles d'assiette cadastrée AC n°123, 125, 170 et 172 à 176 (cont. cad. totale 94.565 m<sup>2</sup>) ;
- le volume 1 consistant en un droit de superficie depuis le sol naturel et sans limitation en hauteur. Ce droit comporte la propriété de toutes constructions et aménagements existants (soit 21 bâtiments d'env. 8.000m<sup>2</sup> de surface totale de plancher, hors d'état d'usage), de constructions et la faculté d'édifier toutes constructions nouvelles. Ce droit de construire s'exercera sous réserve :
  - o de l'obtention de toutes autorisations administratives préalables et de leur respect ;
  - o du respect de toutes prescriptions administratives trouvant leur fondement dans la législation relative à l'urbanisme, l'environnement, la sécurité des biens et des personnes.
- le volume 2 consistant en le tréfonds depuis le sol naturel et sans limitation en profondeur en bâti sur terrain propre ;
- les 2 volumes sont déclarés à usage industriel et sont vendus libre d'occupation, location ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA pour la totalité des biens notifiés est de 2.000.000,00 € auquel s'ajoute deux commissions d'agence d'un montant total de 72.000,00 € TTC (soit 2 fois 36.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé que le site est fortement pollué et que la présence d'amiante est avérée dans de nombreux bâtiments et/ou secteur du périmètre.

Par arrêté préfectoral n°2697/2020/012 du 15 déc. 2020, ces parcelles sont grevées de servitudes d'utilité publique de restriction d'usage et de surveillance des pollutions résiduelles.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, titulaire du droit de préemption ZAD, a transmis dès le 14 nov. 2022, ladite DIA au service des Domaines, pour avis.

Par décision du 30 novembre 2022 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.





La DIA est toujours en cours d'instruction.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- donner tous pouvoirs à M. le Directeur :
  - o pour instruire la DIA et y donner toute suite qui serait la conséquence de ladite instruction (*rejet ou préemption aux prix et conditions notifiées ou préemption avec révision du prix*) ;
  - o pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
    - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
    - en cas de préemption en révision de prix et sur demande des vendeurs, toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. OLIVE** précise que c'est un dossier complexe.

Le Président propose d'en délibérer et demande à ce que le Conseil d'Administration soit régulièrement informé des suites données à cette DIA.

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

- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de donner tous pouvoirs à M. le Directeur :**
  - o **pour instruire la DIA et y donner toute suite qui serait la conséquence de son instruction (*rejet ou préemption aux prix et conditions notifiées ou préemption avec révision du prix*) ;**
  - o **pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
    - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
    - **en cas de préemption en révision de prix et sur demande des vendeurs, toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

\* \* \* \*



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

### 6.1. Commune d'ANGLET Cœur de Ville : CO 191 (lots 1 et 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du 27 octobre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque avait :

- pris 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 ;
- autorisé et mandaté 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 :
  - o 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 ;
  - o 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.

Par courrier reçu le 05 décembre 2022, la commune d'ANGLET informait l'EPFL Pays Basque qu'elle acceptait le prix fixé par la Cour d'Appel et lui demandait de « *bien vouloir prendre toutes dispositions pour acquérir les biens :*

- *au prix fixé par la Cour d'Appel, augmenté des frais d'agence ;*
- *libres de toute occupation, location, mise à disposition ou encombrement quelconque, tel que cela avait été notifié dans la DIA. ».*

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui :

- de décider d'acquiescer à l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de PAU – chambre des Expropriations ;
- de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus, libre de toute occupation, location, mise à disposition ou encombrement quelconque, tel que cela avait été notifié dans la DIA ;
- d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte et payer l'intégralité du prix ou le consigner si les locaux n'étaient pas libres d'occupation au jour de la signature de l'acte authentique ;

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.

**M. FAUT** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquiescer à l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de PAU – chambre des Expropriations ;**



- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus, libre de toute occupation, location, mise à disposition ou encombrement quelconque, tel que cela avait été notifié dans la DIA ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte et payer l'intégralité du prix ou le consigner si les locaux n'étaient pas libres d'occupation au jour de la signature de l'acte authentique ;**

\* \* \* \*



## 6.2. Commune d'ANGLET Cœur de Ville : CT 181

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 ».

Des négociations ont été entamées avec la propriétaire à son initiative de la parcelle cadastrée section CT n°181, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean ».

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, de propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 01 déc. 2022 et enregistrée le 06 déc. 2022 (Réf. 2022 A 02700).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 2 avenue de Brindos, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

| DESIGNATION DES PARCELLES |                     |                       |                     |              |                     |                                  |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|
| N° de plan parcellaire    | Adresse             | Nature de la parcelle | Section du cadastre | N° cadastral | Classement PLU / €€ | Surface vendue (m <sup>2</sup> ) |
|                           | 2 avenue de Brindos | Sol                   | CT                  | 181          | UA2                 | 1.345                            |
| <b>TOTAL</b>              |                     |                       |                     |              |                     | <b>1.345</b>                     |

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

pour un montant global et forfaitaire de **920.000,00 €**.

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

Il s'agit d'une propriété qui supporte :

- 3 constructions maçonnées :
  - o 1 maison d'habitation ;
  - o 1 annexe ;
  - o 1 pool house
- 1 construction légère en bois (à usage de stockage) ;
- 1 piscine enterrée ;

surplus à usage de jardin d'agrément

1/. Maison d'habitation : (dénommée « Haritzaga »)

Bâti élevé d'un étage sur RDC, construit en maçonnerie traditionnelle avec charpente bois à 2 pentes et couverture tuile.

Ce bien est aujourd'hui constitué comme suit :

- RDC :



- Côté Est :
  - une entrée ;
  - une salle d'eau et une pièce de vie donnant sur la piscine ;
  - un escalier permettant l'accès à l'étage ;
- Côté Nord :
- Côté Ouest (partie aménagée récemment) :
  - une vaste pièce à usage de séjour/cuisine avec escalier et ascenseur pour accéder au R+1. Accès direct depuis le jardin arrière ;
  - une vaste chambre
  - une SDD (douche à l'italienne) avec WC)
- R+1: (entièrement dédié à l'usage d'habitation)
  - Côté Est :
    - un séjour/salle à manger avec cheminée
    - une véranda (à usage de séjour)
    - une cuisine ;
    - une salle de bain ;
    - un WC ;
    - une salle de bain avec WC ;
    - un dressing ;
    - deux chambres
  - Côté Ouest :
    - une pièce avec escalier et ascenseur accéder au RDC ;
    - une chambre

### 2/. Annexe :

Bâti élevé d'un étage sur RDC, construit en maçonnerie traditionnelle avec charpente bois à 2 pentes et couverture tuile, implanté en limite Nord de la propriété (sur la RD 810 – Avenue d'Espagne).

Ce bien est en état dégradé.

Au RDC : une vaste pièce et un WC, 1 escalier.

Au R+1 : deux pièces.

### 3/. Pool House :

Bâti élevé d'un seul niveau en RDC, implanté en limite Sud-Ouest de la propriété. Construit en maçonnerie traditionnelle, avec charpente bois et couverture tuile. Non isolé. A usage de stockage de mobilier de piscine et de l'appareillage de filtrage de l'eau de piscine.

Le bien est vendu avec réserve du droit d'usage et d'habitation au profit de la venderesse, jusqu'à son départ définitif des lieux (soit par son déménagement définitif ou son décès).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64024-17244 dûment établie par le service des Domaines en date du 12 mai 2022.

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

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

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



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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



### 6.3. Commune d'ASCAIN – BURDIN BIDEA – AP 464

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 07 juillet 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ASCAIN 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 04 novembre 2022 et enregistrée le 08 novembre 2022 (Réf. 2022 A 02469).

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) |
|                           | Route de Ciboure | Terrains d'agrément   | AP                  | 464          | UE                  | 2.180               |

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 **280.000,00 €**.

Il s'agit d'un terrain nu de 2 180 m<sup>2</sup> comprenant un ancien terrain de tennis privé (voirie et réseaux à proximité).

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

Un avis a été rendu par le service des Domaines le 05 mai 2022 sous le numéro 2022-64065-24023.

L'immeuble vendu est un terrain à bâtir 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 d'ASCAIN, 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'ASCAIN 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. MOULUN** 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'ASCAIN, 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'ASCAIN et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*





#### 6.4. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BS 130

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°07 du 27 octobre 2022, le Conseil d'Administration :

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

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

- à usage d'habitation 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 était de 850.000,00 €.

La visite a eu lieu le 04 novembre 2022 en présence de [REDACTED], agent CARMEN IMMOBILIER, représentant la propriétaire et d'un représentant de l'EPFL Pays Basque.

Par arrêté n°2022-44-P du 29 novembre 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 soit 850.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'acte, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2022 – 64102 - 79605 du 29 novembre 2022.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 30 novembre 2022 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- à la propriétaire ;
- 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 de Veille foncière signée le 20 novembre 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 décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-44-P du 29 novembre 2022 ;



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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**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 décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2022-44-P du 29 novembre 2022 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

\* \* \* \*



## 6.5. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET – BW 21 : indemnisation FC

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir, par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles dans le secteur « MONTALIBET ».

Parmi ces biens, figure l'immeuble cadastré sous la section BW N°21.

Il s'agit d'un local commercial à usage de salon de coiffure donnant sur la rue Raymond de Martres, d'une superficie estimée à environ 45 m<sup>2</sup>.

L'EPFL Pays Basque ayant acheté les murs en date du 06 mai 2022, il doit, pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société occupante, pour mettre un terme au bail du 06 novembre 2019, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 02 décembre 2022 et enregistré le 06 décembre 2022 (Réf. 2022 A 02703) à la somme globale et forfaitaire de 60.000,00€ représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce ; somme à laquelle s'ajoute le remboursement des frais annexes sur présentation de factures :

- Démontage des équipements (toilettes, fauteuils shampoing, étagères, évier, ...) et transport ;
- Location d'un box de stockage ;
- Electricien ;
- Dépose et repose groupe climatiseur ;
- Démontage et remontage enseigne publicitaire.

La présente délibération ne concernant pas l'acquisition d'un bien immobilier, ni le consentement d'un contrat de location, est dispensée de l'avis préalable des Domaines.

La résiliation prendra effet le 15 janvier 2023 à 19h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux au maximum jusqu'au 30 avril 2023, exclusivement pour stockage du matériel non vendu ou débarrassé et déménagement du matériel restant à la date de la résiliation. Cette conservation sera confirmée dans le protocole définitif à établir par le notaire chargé par les parties.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 9 avenue Raymond de Martres à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera remboursé selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 9 rue Raymond de Martres à BAYONNE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et à rembourser par elle selon les conditions fixées la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

\* \* \* \*



## **7. Décision(s) de rétrocession**

### 7.1. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – Opération « Lilitgia » de BAYONNE – PNRQAD Ilot 12 – 22 au 30 rue Victor Hugo

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, Lors de sa séance du 16 décembre 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL PAYS BASQUE a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable du site dit « Trikaldi » situé à l'Est de l'Avenue André Ithurralde, et appartenant au Centre Hospitalier de la Côte Basque, cadastré section AW n° 142,0182, 199 et 202 d'une contenance cadastrale de 13.074 m<sup>2</sup>.

Le Centre Hospitalier de la Côte Basque travaillait depuis plusieurs années à la réhabilitation et à la modernisation de ses installations. Dans cette perspective, il mène actuellement un projet de construction d'un nouvel équipement à l'intérieur du site de l'ancien hôpital de de Saint-Jean-de-Luz afin d'accueillir l'unité de soins gériatriques qui occupe actuellement le site « Trikaldi ». Ce nouvel équipement, qui remplacera l'intégralité des installations du site « Trikaldi », permettra de maintenir le service gériatrique dans la commune dans des conditions optimisées et qualitatives tant pour les patients que pour le personnel soignant.

Ce projet public mené par le Centre Hospitalier de la Côte Basque a eu pour conséquence de libérer une emprise foncière stratégique au regard de sa localisation et de sa superficie. Confrontée à des difficultés prégnantes pour mobiliser du foncier constructible en vue de développer l'offre d'habitat à prix et loyers maîtrisés, la commune de Saint-Jean-de-Luz a saisi l'opportunité de la libération de l'emprise du site « Trikaldi » pour porter à court terme un projet public de renouvellement urbain, favorisant la production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété.

La commune de Saint-Jean-de-Luz a désigné, par délibération n°8 en date du 18 novembre 2016, l'Office 64 de l'habitat comme opérateur pour ce projet.

La complexité programmatique, financière et technique de ces deux projets entraîne un phasage de leur mise en œuvre opérationnelle. Pour permettre au Centre Hospitalier de mobiliser les moyens nécessaires à l'engagement de la construction de son nouvel équipement de soins, la commune a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque afin d'acquérir et d'assurer le portage foncier du site « Trikaldi ». Dans ces conditions, le site a été ensuite mis à disposition du Centre Hospitalier le temps qu'il construise et finalise son nouvel équipement de soins. La libération progressive du site « Trikaldi » s'opérant en deux tranches successives, en induisant mécaniquement la réalisation du projet urbain à vocation habitat, en deux phases opérationnelles distinctes.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 07 nov. 2017 par devant Maître Xavier CLERISSE (notaire à BAYONNE - 64), soit la somme de 5.640.000,00 € (Cinq millions six cent quarante mille euros), frais de notaire en sus.

Il a été convenu lors de l'acquisition que le paiement des 5.640.000,00 € s'effectuerait dans les conditions suivantes :

- A concurrence de 1.500.000,00 € (Un million cinq cent mille euros) au plus tard le 31/01/2018 ;
- A concurrence de 2.898.000,00 € (Deux millions huit cent quatre-vingt-dix-huit mille euros) le 21 décembre 2018 ;
- A concurrence de 1.242.000,00 € (Un million deux cent quarante-deux mille euros) le jour de la libération des locaux par le vendeur.

En date du 08 mars 2019, la Commune de Saint-Jean-de-Luz et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage qui précisait les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il



était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce foncier pour le compte de la Commune de Saint-Jean-de-Luz pour une durée fixée à 4 années, avec un remboursement du capital au terme du portage.

Fonds de minoration foncière :

Le principe de la minoration foncière, qui consiste à revendre les charges foncières à un niveau inférieur à celui du coût d'acquisition, présente de nombreuses vertus.

En effet une politique de minoration foncière adaptée favorise, par exemple, l'équilibre de sortie des opérations de logements locatifs sociaux, en permettant aux bailleurs sociaux de moins subir les contraintes de la VEFA et aux collectivités locales de produire des opérations entièrement dédiées à ce type de production.

Lors de la mise en œuvre du PPI 2014/2018, les réflexions liées à la minoration foncière ont permis d'explorer plusieurs approches, territoriales et sectorielles, d'où il est ressorti que plutôt que de créer un Fonds général il convenait d'envisager des partenariats locaux faisant l'objet d'un cofinancement de la part de la collectivité concernée.

La Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque a manifesté auprès des services de l'EPFL Pays Basque son intérêt pour la mise en œuvre d'un Fonds partenarial de minoration foncière.

A la suite des premières rencontres, l'Agglomération, par délibération en date du 16 Juin 2016, a acté la mise en place d'un dispositif de minoration foncière en le dotant d'un apport financier de 1.600.000 euros.

Par courrier en date du 16 Septembre 2016, le Président de la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque a adressé une lettre de sollicitation au Président de l'EPFL Pays Basque pour le cofinancement de ce Fonds.

Il a été convenu que la création d'un Fonds de Minoration Foncière sur un territoire déterminé devait être le prolongement par avenant du Programme d'Action Foncière signé entre l'EPFL Pays Basque et La collectivité.

L'Agglomération Sud Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ont souhaité établir un lien de corrélation entre le montant de la minoration foncière et le montant de l'apport en Fonds propres de l'opérateur.

Cette disposition a pour objectif de répartir l'effort financier entre les partenaires liés dans la convention de portage.

Le rapport suivant est établi :

- Plafond minoration foncière = 2/3 des Fonds propres engagés par l'opérateur.
- Enfin le montant de la réduction du prix de cession accordée par l'EPFL Pays Basque lors de la revente à l'opérateur ne pourra pas dépasser l'équivalent d'un montant de 6 000 euros par logement locatif social.

Par délibération en date du 4 novembre 2016, le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque, a validé l'avenant au Programme d'Action Foncière conventionné avec l'Agglomération Sud Pays Basque, portant sur la création d'un Fond partenarial de minoration foncière sur la base des principes édictés.

Suite à la fusion générale des 10 EPCI du Pays Basque permettant la création de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, cette dernière s'est substituée à l'Agglomération Sud Pays Basque dans ce dossier et notamment concernant les engagements liés au principe de la minoration foncière.



Afin de respecter un calendrier opérationnel très contraint, l'Office 64 de l'habitat a sollicité la rétrocession d'une partie du bien afin d'engager la première tranche du projet. Un document d'arpentage a été réalisé par la SCP JACQUES-IRATCHET, afin de détacher l'emprise nécessaire à la mise en œuvre de cette dernière.

Par délibération n° 39 en date du 15 novembre 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait la rétrocession partielle du bien, permettant la mise en œuvre de la première tranche du projet.

Cette dernière a consisté en la construction de deux bâtiments totalisant 76 logements sociaux, dont 33 locatifs (19 PLUS et 14 PLAI).

Mise en œuvre de la minoration foncière :

Afin de préciser les engagements réciproques de chacun des intervenants de ce dossier, une convention de partenariat a été signée en date du 7 juin 2017, par La commune de Saint-Jean-de-Luz, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'Office 64 de l'Habitat et l'EPFL Pays Basque.

Il est entre-autre précisé dans la convention, de faire intervenir un comité d'engagement qui aux vues du bilan de l'opération fourni par l'office 64 de l'Habitat, au terme de la consultation travaux, déterminera le montant de la minoration alloué.

Ce montant ne pouvant dépasser :

- L'équivalent des deux tiers des fonds propres engagés par le bailleur par logement locatif social ;
- En cas de dépassement, la participation cumulée de l'EPFL Pays Basque et de l'Agglomération est plafonnée à un montant maximum de 12.000,00 € par logement locatif social soit 6.000,00 € pour l'EPFL Pays Basque et 6.000,00 € pour la CAPB.

Les biens concernés par la première tranche et leur prix avaient été ainsi arrêtés :

| Commune        | Lieu-dit          | Nature     | Section du cadastre | Surface vendue (m <sup>2</sup> ) | PRIX (Valeur vénale) |
|----------------|-------------------|------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| ST-Jean-de-Luz | 38 av. Ithurralde | Bâti+5 ans | AW n°280 et 282     | 5.019                            | 1.584.255,08 €       |

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué de bâti de plus de 5 ans, la vente des parcelles susmentionnées est exonérée.

Le Comité d'engagement s'étant réuni le 14/11/2019, afin d'étudier le bilan d'opération de la première tranche du projet présenté par l'Office 64 de l'Habitat, avait validé un montant de minoration de 396.000,00 €, ramenant ainsi le prix de vente des biens à la somme de 1.188.255,08 €.

En date du 02/11/2021 la CAPB a versé à l'EPFL Pays Basque sa participation soit la somme de 198.000,00 €.

Aujourd'hui, le Centre Hospitalier de la Côte Basque a libéré partiellement le dernier bâtiment restant en portage foncier, le quatrième et dernier étage sera libéré le 14 décembre 2022.

Afin de permettre l'engagement de la dernière tranche de travaux, il convient d'engager la rétrocession de ce dernier.



Le bien concerné par la dernière tranche et son prix sont ainsi arrêtés :

| Commune        | Lieu-dit          | Nature     | Section du cadastre | Surface vendue (m <sup>2</sup> ) | PRIX (Valeur vénale) |
|----------------|-------------------|------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| ST-Jean-de-Luz | 38 av. Ithurralde | Bâti+5 ans | AW n°281            | 8.050                            | 4.115.650,30 €       |

La Communauté d'Agglomération Pays Basque nous a informé avoir nommé comme représentant titulaire au comité d'engagement M. Roland HIRIGOYEN Vice-Président en charge du logement.

Mise en œuvre de la minoration foncière, après étude du bilan d'opération de la phase n°2 du projet présenté par l'Office 64 de l'Habitat, le comité d'engagement a validé un montant de minoration de 384 000,00 €, ramenant le prix de vente du bien à la somme de 3 731 650,70 €

Une fois l'acte authentique de vente signé, l'EPFL Pays Basque appellera la participation de la CAPB soit la somme de 192 000,00 €

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Il convient donc de :

- Valider le montant de minoration proposé par le comité d'engagement ;
- Valider la rétrocession telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

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

- **de valider le montant de minoration proposé par le comité d'engagement ;**
- **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 d'ORDIARP - Elizetxea

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la Commune d'Ordiarp a sollicité en 2015 l'EPFL Pays Basque pour procéder à la négociation et l'acquisition par voie amiable de la maison dénommée Elizetxea.

Par délibération de son Conseil d'Administration, en date du 27 mars 2015, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention et engageait les négociations foncières.

Une première convention de portage foncier a été signée le 11 juillet 2017. Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, voté par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, la convention de portage « Convention n°1 » est annulée et remplacée par la convention dénommée « Elizetxea » signée 11 mars 2020 par la commune d'Ordiarp et l'EPFL Pays Basque. 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.

La commune justifiait et motivait sa demande dans le souci de préserver l'homogénéité de son centre bourg, pour lequel elle a consenti des investissements importants destinés à son embellissement.

La commune entend acquérir cette maison en la destinant à l'accueil d'un équipement public à vocation patrimoniale ou touristique.

Cette acquisition a fait l'objet d'un acte enregistré comme suit :

Effet relatif : acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Nicolas THIBIERGE, Notaire associé de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associé d'une société civile titulaire d'un Office notarial » dont le siège est à PARIS (75008), le 11 juillet 2017, publié et enregistré le 03 août 2017 au service conservation des Hypothèques de Bayonne- 1<sup>er</sup> Bureau, vol 2017 P n° 8002.

Le portage du bien étant arrivé à son terme, il convient d'engager la rétrocession de ce dernier à la commune d'ORDIARP (64 130).

Le bien et le prix sont ainsi arrêtés :

| DESIGNATION DES PARCELLES |                 |                       |                     |              |                           |                                  |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------|---------------------------|----------------------------------|
| N° de plan parcellaire    | Adresse         | Nature de la parcelle | Section du cadastre | N° cadastral | Classement PLU / CC / RNU | Surface vendue (m <sup>2</sup> ) |
|                           | Rte de Garaïbie | Sol                   | AV                  | 46           | -                         | 95                               |
|                           | Rte de Garaïbie | Jardin                | AV                  | 89           | -                         | 315                              |
| TOTAL                     |                 |                       |                     |              |                           | 410                              |

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> 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 **32 200 Euros (TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS)**, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).



Il est à noter que sur le prix de la présente vente, la somme de **28.567,35 Euros** (**VINGT-HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE -SEPT EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES**) a été réglée par la commune d'ORDIARP (64130) au titre du portage, prévoyant un remboursement du capital porté par annuités constantes, lors des facturations émises par l'EPFL Pays Basque (2018 à 2022).

Le solde du prix de la vente, soit la somme de **3.632,65 Euros** (**TROIS MILLE SIX CENT TRENTE- DEUX EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES**) sera à régler le jour de la signature de l'acte authentique de vente, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

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

-Estimation n°2022-64424-52992 dûment établie par le service des Domaines en date du 13 juillet 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.**

\* \* \* \*



### 7.3. Commune d'ORDIARP – Elizetxea – Convention de rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la Commune d'Ordiarp a sollicité en 2015 l'EPFL Pays Basque pour procéder à la négociation et l'acquisition par voie amiable de la maison dénommée Elizetxea.

Par délibération de son Conseil d'Administration, en date du 27 mars 2015, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention et engageait les négociations foncières.

Une première convention de portage foncier a été signée le 11 juillet 2017. Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, voté par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, la convention de portage « Convention n°1 » est annulée et remplacée par la convention dénommée « Elizetxea » signée 11 mars 2020 par la commune d'Ordiarp et l'EPFL Pays Basque. 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.

Cette acquisition a été réalisée le 11 juillet 2017 par devant Me Nicolas THIBIERGE, Notaire, associé de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, d'une société civile titulaire d'un Office notarial » dont le siège est à PARIS (75008).

Le portage du bien arrivant à son terme, il convient d'engager la rétrocession de ce dernier.

Dans le cadre de la rétrocession du bien susmentionné, en plus du prix de vente, la commune s'engage à rembourser à l'EPFL Pays Basque :

|  |                 |
|--|-----------------|
| - Les frais liés à l'acquisition                       | 2080,84 €       |
| <b>Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque</b> | <b>2080,84€</b> |

EN LETTRES : **DEUX MILLE QUATRE-VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT- QUATRE CENTIMES.**

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 la Commune d'Ordiarp.

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

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

\* \* \* \*



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

### **8.1. Commune de GUICHE – Maison HIRIART – Lot 1 – Signature BEA**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié en date du 07 novembre 2017, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'une maison individuelle (Maison HIRIART) située rue du bourg et cadastrée YB 66 ainsi que de deux parcelles de terrain cadastrées YB 67 et YB 241.

Cette acquisition a été faite pour le compte de la commune de GUICHE afin de lui permettre de réaliser une opération de réhabilitation.

La Commune a effectivement le projet de réaliser un programme de trois logements locatifs sociaux à l'étage de cette maison et deux commerces de proximité au rez-de-chaussée.

S'agissant des logements locatifs sociaux, il est rappelé qu'un bail à réhabilitation sera signé prochainement entre l'EPFL PAYS BASQUE et SOLIHA PAYS BASQUE portant sur l'étage de ce bien bâti nouvellement cadastré YB352 (lot numéro 2 de la copropriété).

S'agissant des deux commerces de proximité portant sur le rez-de-chaussée de ce même bien bâti (lot numéro 1 de la copropriété), le montage opérationnel qui est proposé prendra la forme d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec promesse de vente à la commune, dit BEA inversé d'une durée de 18 ans à compter de sa signature entre l'EPFL PAYS BASQUE et la Commune de GUICHE.

Compte tenu du coût d'acquisition de ce bien, établi à la somme de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (190 000,00 €) net vendeur, et des travaux à engager pour la création de ces deux commerces de proximité, ce type de bail est effectivement particulièrement adapté au projet de la commune puisqu'il permet de réaliser les travaux relatifs à la création de ces commerces tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Ce montage est proposé dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 8 février 2019.

Il est proposé au conseil d'administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer ce bail emphytéotique administratif inversé avec la Commune de GUICHE portant sur le bien bâti cadastré YB 352 (lot numéro 1 de la copropriété) afin de lui permettre de réaliser les travaux relatifs à la création des deux commerces de proximité.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'une convention d'action foncière relative aux modalités de portage de ce bien avait été initialement signée le 02 décembre 2019 entre l'EPFL PAYS BASQUE et la commune de GUICHE pour une durée de 20 ans.

Cette convention doit être modifiée afin de faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.

Il est par conséquent proposé au conseil d'administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer la nouvelle convention modifiée prévoyant une durée de portage équivalente à celle du bail.

**M. VISSIERES** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** ajoute que les appels à candidatures sont en cours pour les commerces.

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 par acte authentique devant notaire le Bail Emphytéotique Administratif d'une durée de 18 ans avec promesse de vente à la Commune de GUICHE portant sur le rez-de-chaussée du bien bâti cadastré YB 352 (lot numéro 1 de la copropriété).**
- **D'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer la modification de la Convention d'Action Foncière qui avait été signée le 02 décembre 2019 afin de faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.**

\* \* \*

8.2. Commune d'ISTURITZ – Cofinancement Plan de référence

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ISTURITZ, après avoir engagé une démarche prospective sur son territoire, sollicite l'EPFL Pays Basque pour le co-financement d'un Plan de référence lui permettant de disposer d'une stratégie foncière et d'une stratégie opérationnelle à court, moyen et long terme.

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

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

Conformément à l'article 1.1.2 du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, cette étude sera co-financée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 25% du coût de l'étude, plafonné à 5.000 € HT.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **D'approuver l'engagement d'une étude cofinancée entre la commune d'ISTURITZ et l'EPFL Pays Basque conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.**

\* \* \*



### 8.3. Commune de MASPARRAUTE – A 329 : Avenant à la promesse de vente

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une promesse de vente en date à BAYONNE du 21 juillet 2022, [REDACTED] ont promis de vendre à l'EPFL PAYS-BASQUE sus-dénommé, le bien dont la désignation est rappelée ci-après, moyennant le prix de 104.145,00 euros.

Une délibération n° 14 du conseil d'administration de l'EPFL en date du 15 septembre 2022 a approuvé l'acquisition dudit bien, validant ainsi la demande d'acquisition formulée par ladite commune lors du conseil d'administration de l'EPFL en date à ST-MICHEL du 09 juillet 2021.

Audit acte sous-seing privé, a été pris l'engagement par l'EPFL d'acheter l'immeuble sous la condition suspensive liée au bénéfice pour le vendeur des dispositions de l'article 150U II° 8° du CGI, engagement consécutif à la demande de la Commune.

Les dispositions légales sont ci-après rappelées :

Article 150 U

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022

Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 107 (V)

I. – *Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.*

*Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.*

II. – *Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :*

(...)

7° *Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 :*

a) *A un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, à une société civile immobilière dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 831-1 du même code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code ou à un organisme de foncier solidaire, qui s'engage par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du même code ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code dans un délai de dix ans à compter de la date de l'acquisition ;*

b) *A tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3°, 5° et 6° de l'article L. 831-1 du même code ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.*

*L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le*



*permis de construire du programme immobilier. Elle est totale pour les organismes mentionnés au a du présent 7° lorsque le prorata dépasse 80 %.*

*En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme des délais respectivement prévus aux a et b, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.*

*Le présent 7° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine;*

*8° Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession selon les modalités prévues au a du 7° du présent II.*

*L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux destinés à être construits conformément au quatrième alinéa du même 7°.*

*Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que le bien soit cédé, dans le délai d'un an suivant son acquisition, étendu à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.*

*En cas de manquement à la condition de cession prévue au troisième alinéa du présent 8°, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public foncier reverse à l'Etat le montant dû au titre du I du présent article.*

*En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des logements au terme du délai de dix ans mentionné au a du 7° du présent II, l'organisme, la société ou l'association mentionné par ces dispositions est redevable de l'amende prévue à l'avant-dernier alinéa du même 7°.*

*Le présent 8° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée ;*

*(...)*

Aux termes de ladite promesse de vente, à titre de condition essentielle et déterminante, et à la demande du PROMETTANT, il a été convenu que si la disposition fiscale ne pouvait trouver à s'appliquer en toute ou partie lors de la réitération des présentes, les présentes seraient considérées comme caduques es parties reprenant leur liberté sans pénalité de part ni d'autre.

De la même manière, en cas d'impossibilité de signer l'acte authentique pour un fait indépendant de la volonté d'une des parties avant le 31 décembre 2022, la présente serait considérée comme caduque, les parties reprenant alors leur liberté sans pénalité de part ni d'autre.

Aux termes d'un rapport technique en date d'octobre 2022, l'AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE a conclu à l'état de péril imminent de certaines parties de l'ensemble immobilier, induisant ainsi leur démolition (annexes bâties numérotées 1 et 3 dans le rapport).



La conclusion de ce rapport contraint la Commune à devoir prendre un arrêté de péril imminent, lequel devra être notifié au propriétaire.

Afin d'éviter toute mise en cause de sa responsabilité en tant que futur propriétaire, l'EPFL souhaite signer l'acte authentique de vente une fois réalisés les travaux de sécurisation ou démolition partielle dudit bien.

#### **RAPPEL DE LA DESIGNATION DU BIEN**

Un immeuble ci-après désigné, situé à MASPARRAUTE (64120) :

- Lieu-dit Plaza

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

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

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

Etat général du bien : il s'agit d'un ensemble immobilier bâti composé d'une maison à usage d'habitation d'une surface d'environ 200 m<sup>2</sup>, d'anciens corps de ferme en très mauvais état et de terrain autour.

Aux termes d'un avenant en date à SAINT-PALAIS du 07 décembre 2022,

████████████████████, informés de ladite situation, ont acquiescés à ce que les travaux soient réalisés préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, et par conséquent que ladite signature soit reportée en 2023, mais uniquement aux conditions suivantes :

- que la vente intervienne au plus tard le 30 juin 2023,
- que le bénéfice de l'engagement fiscal pris par l'EPFL soit confirmé,
- que les travaux de sécurisation ne soient pas pris à leur charge.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs des conditions sus-énoncées, le promettant aura la faculté de renoncer à la vente dudit bien, sans pénalité et sans mise en demeure particulière, le bénéficiaire étant également délié de tout engagement lié à l'acquisition de ce bien.

Toutes les autres conditions et dispositions de la promesse initiale demeurent inchangées.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider l'avenant à la promesse de vente ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

\* \* \*





#### 8.4. Commune de BIARRITZ – Signature du contrat de mixité sociale

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

La Ville de Biarritz est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains (SRU), modifiée par des lois successives, dont la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3Ds) du 21 février 2022.

A ce titre, la Ville de Biarritz doit atteindre le ratio de 25% de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales.

Au 1er janvier 2021, la Ville de Biarritz disposait de 1.655 logements sociaux, soit un taux de 10,82%. Par ailleurs, compte tenu de la non-atteinte de ses obligations triennales pour la période 2017-2019, un constat de carence lui a été notifié par Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques le 11 décembre 2020, avec un taux de majoration des pénalités de 100%.

Pour la période triennale à venir, l'objectif de production de la ville, sous réserve des données au 1er janvier 2022, est de 358 logements, dont 30% de PLAI minimum et 30% maximum de PLS ou assimilés (BRS et PSLA).

La signature et la mise en œuvre du contrat de mixité sociale ont pour objectif d'instaurer un partenariat constructif entre la Ville de Biarritz, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'Etablissement Public Foncier Local, en vue de s'approcher des 25% de logements sociaux attendus. Cette démarche partenariale permettra de s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont mobilisés afin de combler le déficit.

L'EPFL Pays Basque s'engage plus particulièrement à croiser les données géographiques et les études déjà produites dans le but d'alimenter la production d'un diagnostic foncier. En parallèle de cette réflexion à caractère prospectif, l'EPFL s'engage à produire les éléments d'analyse foncière dans le cadre de l'instruction des DIA qui génère une étude de faisabilité en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme (AUDAP).

Les engagements pris par la Ville de Biarritz dans ce contrat ne remplacent pas les objectifs qui lui seront notifiés officiellement par Monsieur le Préfet, début 2023, pour la période triennale 2023- 2025.

Ce contrat de mixité sociale sera annexé au Programme Local de l'Habitat Pays Basque de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Il pourra être amené à évoluer pour tenir compte d'éventuelles dispositions législatives à venir.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **approuver les termes du contrat de mixité sociale 2023-2025 de la Ville de Biarritz à conclure entre la ville, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;**
- **autoriser Monsieur le Président à le signer, ainsi que tout acte y afférent.**

\* \* \*



## 8.5. Commune d'AYHERRE – « MAISON BELTZATEGIA » - Signature du bail emphytéotique administratif inversé et avenant à la convention d'action foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par Ordonnance d'expropriation datée du 24 octobre 2013, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de la maison d'habitation BELTZAGITEA (*cadastrée B 570 et B 571*) située au centre bourg d'AYHERRE (64240). Cette acquisition a été réalisée pour le compte de la commune d'AYHERRE afin de lui permettre de réaliser son projet d'aménagement global de son centre bourg.

Dans le cadre de ce projet d'aménagement global, la commune souhaite désormais entreprendre les travaux de réhabilitation et d'aménagement de la maison BELTZAGITEA afin de créer une maison d'assistantes maternelles (rez-de-chaussée), trois bureaux pour des activités paramédicales et un logement (à l'étage) ainsi qu'une salle de réunion dans les combles.

Afin d'accompagner la commune dans la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est proposé par l'EPFL PAYS BASQUE la signature d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) d'une durée de 18 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail.

Compte tenu du coût d'acquisition de ce bien immobilier d'un montant de DEUX CENT QUARANTE TROIS MILLE QUATRE CENT DIX HUIT EUROS (243 418,00 €) net vendeur et des travaux à engager pour la réhabilitation et l'aménagement de ce bien, ce type de bail est particulièrement adapté puisqu'il permet à la commune de réaliser les travaux de réhabilitation et d'aménagement nécessaires à la réalisation de son projet tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Ce montage est proposé dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le Conseil d'Administration en date du 8 février 2019.

Il est ainsi proposé au Conseil d'administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer ce bail emphytéotique administratif inversé avec la Commune d'AYHERRE portant sur le bien immobilier cadastré B 570 et B 571 pour une durée de 18 ans commençant à courir à compter de sa signature.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'une convention d'action foncière avait été signée le 02 décembre 2019 entre l'EPFL PAYS BASQUE et la commune d'AYHERRE afin de définir notamment les conditions de portage de ce bien. Celles-ci nécessitent d'être modifiées afin de faire coïncider la fin de la durée portage avec celle du bail emphytéotique administratif inversé. Il est par conséquent proposé au conseil d'administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer l'avenant n°1 à la convention d'action foncière dit « Centre Bourg ».

**M. MOCORREA** 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 par acte authentique devant notaire le Bail Emphytéotique Administratif d'une durée de 18 ans avec promesse de vente à la Commune d'AYHERRE portant sur le bien immobilier cadastré B 570 et B 571 et situé au Centre-Bourg d'AYHERRE (64240).**
- **D'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer l'avenant à la convention d'action foncière dite « Centre bourg » signée le 02 décembre 2019 afin de faire coïncider la durée de portage du secteur « Maison Beltzagitea » avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.**

\* \* \*

**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 26 JANVIER 2023**

