

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 09 MARS 2023

---

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

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

Présents : MMES NADAUD, PITRAU, SAMANOS et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, DELGUE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, DIRATCHETTE, LABORDE, SAINTE-MARIE.

Excusés : MMES LUBERRIAGA, DURRUTY et MM. LACASSAGNE, ALZURI, INCHAUSPÉ, BARETS, ITHURRALDE, ARLA, TELLIER, SAINT-ESTEVEN.

#### 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. DÉTRÉ – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

#### Absents ayant donné procuration :

M. ARLA a donné procuration à Mme PITRAU,  
M. ALZURI a donné procuration à Mme SAMANOS,  
M. TELLIER a donné procuration à M. DIRATCHETTE,  
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

M. GONZALEZ a été désigné secrétaire de séance.

### **1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 26 janvier 2023**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 26 janvier 2023 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. Décision réglementaire**

### 2.1. Point d'information : Arrêté de délégation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

Ainsi dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, M. Arnaud PORTIER, a décidé de prendre l'arrêté suivant :

- **Arrêté n° 2023-05, pris en date du 28 février 2023 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Jean-Marc VISSIERES, Juriste.**

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

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions juridiques de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires...), ainsi que l'ensemble des annexes rendues nécessaires par ceux-ci (Règlements de Copropriété, Etats Descriptifs de Division, Documents d'Arpentages, Statuts de l'ASL...);
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

Il devra en rendre compte au Directeur dès son retour.

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

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

- **de prendre acte de l'arrêté présenté ci-dessus.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### **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 **123 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 **96.294.028,99 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	68 440 327,99 €	71,1%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	23 974 295,00 €	24,9%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 360 000,00 €	3,5%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,5%
<b>Total général</b>	<b>96 294 028,99 €</b>	

**M. OLIVE** commente le rapport.

**M. PORTIER** rappelle que l'objectif de notre PPI qui s'achève en fin d'année est de 75 millions d'euros et que nous sommes à plus de 20 millions d'euros au-delà. Il précise que dans la construction du futur PPI, nous allons prévoir un objectif largement supérieur et que nous allons présenter les éléments financiers dans le cadre d'un atelier qui se tiendra au moins de juin.

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.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

##### **4.1. Commune d'UREPEL – Opération « Iturriria »**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'UREPEL a engagé une démarche active de confortement de son centre bourg en travaillant depuis quelques années au développement d'une offre de logements locatifs et de logements en accession sociale à la propriété ainsi qu'une offre de services à la population.

Aujourd'hui la commune souhaite proposer une solution de stationnement public adaptée au cœur de son centre bourg, largement contraint par une topographie difficile, ainsi qu'une offre de locaux d'activités qui pourrait participer à l'attractivité de son territoire.

Aussi la mise en vente récente d'un ensemble foncier de 1 876 m<sup>2</sup> constitue une opportunité réelle de répondre à ce double objectif. En effet, ce dernier se compose d'un terrain plat et accessible facilement depuis la voie communale et d'un bien bâti, anciennement à usage de charbonnière et pouvant accueillir différentes activités productives.

La parcelle concernée est référencée comme suit :

<b>Secteur</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Surfaces</b>
Gaineko karrika	C 642	1876 m <sup>2</sup>

Afin d'en assurer la maîtrise foncière, la commune d'UREPEL souhaite donc solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec la propriétaire en vue de procéder à l'acquisition et au portage du bien.

**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 d'UREPEL,**
- **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 « ITURRIRIA » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



#### 4.2. Commune de VILLEFRANQUE – Opération « CHEMIN BAHUNENEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune mène depuis plusieurs années un projet global d'aménagement du centre bourg à travers notamment l'aménagement d'espaces publics, la réhabilitation de son patrimoine et la réalisation de nouveaux équipements. Dans l'objectif de poursuivre cette dynamique de projet et être en mesure de continuer à répondre aux besoins de développement du territoire, la commune a ciblé le secteur dit « CHEMIN BAHUNENEA » pour se doter d'une réserve foncière structurante en centre bourg.

Situé au carrefour des principaux équipements publics existants (*école, mairie, trinquet, fronton, pôle médical, espace de jeux*), sa localisation et son accessibilité lui confère des caractéristiques favorables à la réalisation de futurs équipements.

Ainsi pour se donner les moyens de constituer une réserve foncière à l'échelle du secteur « CHEMIN BAHUNENEA » et anticiper la réalisation de futurs équipements publics, il est proposé de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) du secteur en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
CHEMIN BAHUNENEA	AI 90 - 2.546 m <sup>2</sup>	Négociations foncières	UBp

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

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 VILLEFRANQUE,**
- **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.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

## 5. Etat des procédures

### 5.1. Intervention par préemption

#### 5.1.1. *Commune de BIDACHE – ZAD BIDACHE CENTRE BOURG – ZH 469p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 07 du 26 janvier 2023, le Conseil d'Administration :

- de prendre acte de la DIA n°064123 22 B0019 adressée par Me Xavier ROBIN-LATOURE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de BIDACHE 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.

Pour rappel, il s'agit de :

- un terrain à bâtir ;
- grevé d'une servitude de passage ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA était de 555.000,00 €.

Après instruction et par arrêté n°2023-04-P du 23 février 2023 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 urbain :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 430.000,00 € ;

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 24 février 2023 :

- au notaire ayant rédigé la DIA ;
- à la propriétaire ;
- aux acquéreurs évincés.

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

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

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

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

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-04-P du 23 février 2023 ;



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

**M. MOULUN** commente le rapport.

**M. PONS** souligne le fait que la commune de Bidache a un besoin en construction.

**M. HIRIGOYEN** ajoute que le Sénat est en train de travailler sur une proposition sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui devait être rendue le 8 mars.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-04-P du 23 février 2023 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

#### **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 5.1.2. Commune de BIARRITZ – AGUILERA : AH 122

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 23 B 0014 datée du 1<sup>er</sup> février 2023 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, la SCP ANDRIEU, MILLET-BARBE (Notaires à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un bien sis 9 impasse Larribau à BIARRITZ et cadastré AH 122 (cont. cad. 496 m<sup>2</sup>).

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

- à usage de terrain à bâtir ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 420.000,00 €, dont des frais d'agence d'un montant de 20.000,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

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

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

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

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

et par arrêté n°64-2023-03-01-00005 du 1<sup>er</sup> mars 2023, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien sera adressée par LRAR 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 sera adressée par LRAR 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°2014-1572 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 02 mars 2023, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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



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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064122 23 B 0014 adressée par la SCP ANDRIEU, MILLET-BARBE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064122 23 B 0014 adressée par la SCP ANDRIEU, MILLET-BARBE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

#### **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 23 B0036 datée du 02 février 2023 reçue en mairie de BAYONNE le 06 février 2023, Me Frédérick FEUILLETTE (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien constituant le lot n°3 (et les 352/1000èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier sis 4 rue Joseph Latxague à BAYONNE (64100) et cadastré AT 9 et 137 (cont. cad. totale 889 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un lot de copropriété :

- à usage d'appartement ;
- situé au 2<sup>ème</sup> étage ;
- d'une surface habitable de 85,04 m<sup>2</sup> ;
- occupé par un locataire.

Le prix mentionné dans la DIA est de 250.000,00 €.

Par décision du 02 mars 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

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

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 23 B0036 adressée par Me Frédérick FEUILLETTE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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°064102 23 B0036 adressée par Me Frédérick FEUILLETTE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 5.2. Procédures contentieuses

### 5.2.1. CAPB GEA MOUGUERRE – ZAD Z.I. de Mouguerre : AC 123, 125, 170, 172 à 176 -REQUETE ANNULATION

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

Par délibération n°08 du 26 janvier 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2022-47-P du 20 décembre 2022 ;
- d'acquérir les biens décrits ci-dessus et de leur portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Nous vous informons que par requête n°2300444 enregistrée le 16 février 2023, les acquéreurs évincés [REDACTED] [REDACTED] ont saisi le Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'annuler l'arrêté de préemption signé le 20 décembre 2022 par le Directeur de l'EPFL Pays Basque ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED] la somme de 2.000,00 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Nous avons sollicité Me Anne-Claire LOUIS, avocate au sein de la société d'avocats ADALTYS (Lyon – 69) pour nous représenter à cette procédure.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2300444 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – LYON)
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la requête n°2300444 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**



- **de prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – LYON) ;**
- **de demander à être régulièrement informé du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.2.2. CAPB GEA MOUGUERRE – ZAD Z.I. de Mouguerre : AC 123, 125, 170, 172 à 176 -REFERE  
SUSPENSION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 26 janvier 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2022-47-P du 20 décembre 2022 ;
- d'acquérir les biens décrits ci-dessus et de leur portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Nous vous informons que par requête n°2300445 enregistrée le 16 février 2023 et reçue par nos services le 21 février 2023, les acquéreurs évincés [REDACTED] ont saisi le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- de suspendre l'arrêté de préemption signé le 20 décembre 2022 par le Directeur de l'EPFL Pays Basque ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED] la somme de 2.000,00 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

L'audience en référé est fixée au 13 mars 2023 et l'EPFL Pays Basque y sera représenté par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – Lyon).

A l'issue des débats, le juge des référés pourra :

- accepter la requête et suspendre l'arrêté de préemption signé par le Directeur de l'EPFL Pays Basque, ce qui aura pour effet de nous empêcher de signer l'acte d'acquisition et de prendre possession des biens tant que le juge du fonds n'aura pas statué sur la requête en annulation. Dans ce cas, l'EPFL Pays Basque procédera à la consignation de la totalité du prix pour sécuriser la procédure de préemption, confirmer sa volonté d'acquérir, garantir l'acquisition du bien, préserver son intérêt à agir ;
- rejeter la requête, ce qui aurait pour effet de nous laisser le choix entre signer l'acte d'acquisition et prendre possession des biens sans attendre que le juge du fonds n'ait statué sur la requête en annulation, ou consigner le prix total.



Lors d'une réunion tenue dans les locaux de la CAPB le 03 mars 2023, en présence de Mme la Vice-Présidente en charge du Développement Economique, de Mr le référent du pôle territorial de Nive-Adour, de Mr le Maire de MOUGUERRE et des services de la CAPB, il a été décidé qu'en cas de rejet de la requête, l'EPFL Pays Basque procédera à la signature de l'acte authentique dès qu'il en sera invité par le notaire instrumentaire ainsi qu'au paiement du prix, dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme (ou à défaut de consigner le prix pour sécuriser la procédure de préemption, confirmer sa volonté d'acquérir, garantir l'acquisition du bien, préserver son intérêt à agir).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête en référé suspension n°2300445 ;
- prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – LYON)
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- décider, dans le cas où le juge des référés rejeterait la requête, de procéder à l'acquisition du bien et au paiement du prix en application de la décision de préemption n°2022-47-P du 20 décembre 2022 dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme (ou à défaut de consigner le prix pour sécuriser la procédure de préemption, confirmer sa volonté d'acquérir, garantir l'acquisition du bien, préserver son intérêt à agir).

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. HIRIGOYEN** ajoute que nous ne devons pas laisser passer ce site.

**Mme NADAUD** approuve entièrement cette intervention.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la requête en référé suspension n°2300445 ;**
- **de prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – LYON) ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'être informé des suites de cette procédure et des décisions rendues ;**
- **de décider, dans le cas où le juge des référés rejeterait la requête, de procéder à l'acquisition du bien et au paiement en application de la décision de préemption n°2022-47-P du 20 décembre 2022 dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme (ou à défaut de consigner le prix pour sécuriser la procédure de préemption, confirmer sa volonté d'acquérir, garantir l'acquisition du bien, préserver son intérêt à agir).**

#### **ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



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

### 6.1. Commune de BIDART – TROIS COURONNES – AP 264

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 21 février 2023 et enregistrée le 24 février 2023 (réf. 2023 A 00566).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Classement PLU/€€	Surface vendue (m²)
4 rue des Trois Couronnes	Sols	AP	264	UA2	937
<b>TOTAL</b>					<b>937</b>

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

Le montant global de cette acquisition est de **1.000.000,00 €** (Un Million d'Euros).

Il s'agit d'une maison d'habitation très proche du centre du village, en léger retrait de la Route Départementale, accessible depuis la rue des 3 Couronnes.

Cette maison, construite en 1979, est composée de deux niveaux (étage mansardé) sur un sous-sol avec accès garage et cave.

La maison dispose d'une véranda avec vue sur les montagnes et une vue partielle sur la mer.

La superficie habitable est de 123 m².

Le bien forme le lot numéro 3 du lotissement MIRAMAR autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet en date du 6 juillet 1960.

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

Le bien est vendu loué par bail d'habitation.

Un avis a été rendu par le service des Domaines le 13 juil. 2022 sous le numéro 2022-64125-33152.

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

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



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

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

6.2. Commune de MENDIONDE – LEKORNE – A 348

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 14 octobre 2021, la Commune de MENDIONDE nous a sollicités 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 03 mars 2023 et enregistrée le 08 mars 2023 (Réf. 2023 A 00648).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	Heyderreko Landa Aldiac	Prés	A	348	1AU	4.694
<b>TOTAL</b>						<b>4.694</b>



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

Pour un montant global de **140.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle en nature de terrain à bâtir, classé en zone 1Au au PLU. La parcelle de forme régulière, raccordée au bourg se situe sur un coteau de très faible pente et bénéficie d'une exposition au sud.

Elle est longée par une voie communale le long de sa façade Ouest.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus sans intermédiaire.

Le bien est vendu occupé gracieusement par [REDACTED], lequel a indiqué aux termes d'un courriel en date du 31.01.2023 mettre fin à l'occupation dudit terrain moyennant un délai maximal de 6 mois.

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

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

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention signée entre la Commune de MENDIONDE et l'EPFL Pays Basque en date du 17 janvier 2020.

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. DAMESTOY** précise que nous avons travaillé main dans la main avec l'EPFL.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de MENDIONDE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention signée entre la Commune de MENDIONDE et l'EPFL Pays Basque en date du 17 janvier 2020 ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



### 6.3. CAPB GEA – Commune de MOUGUERRE - ZAD de Portou : AB 245

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 de notre séance du 28 sept. 2018 complétée par délibération n°13 de notre séance du 13 déc. 2019, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre global de projet dit du Grand Echangeur Adour, et plus précisément :

- la ZAD de Portou à MOUGUERRE ;
- la ZAD de la Z.I. de Mouguerre à MOUGUERRE ;
- le secteur dit de Garinde à BAYONNE.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec la propriétaire d'un bien compris dans le périmètre d'intervention foncière dit de la ZAD du PORTOU à MOUGUERRE.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 mars 2023 et enregistrée le 03 mars 2023 (Réf. 2023 A 00624).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

un terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
Salines	Sol	AB	245	-	251

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

pour un montant global de **20.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle à usage de voirie, de forme triangulaire, non desservie par une voie publique, d'une superficie et d'une emprise ne permettant pas l'implantation d'une construction, ni à usage d'activité, ni à usage d'habitation, bien qu'incluse dans la zone UY définie par le PLU en vigueur.

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

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

La 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.

L'acte de réitération comprendra également la création :

- d'une servitude de passage de branchement de l'égout (fonds dominant : parcelle AB 244 – fonds servant : AB 245) ;
- d'une servitude de tour d'échelle (fonds dominant : parcelle AB 244 – fonds servant : AB 245) ;

à la charge de l'EPFL Pays Basque.

Cette vente est soumise à la condition particulière que sa réitération est soumise à la réitération concomitante de la vente de la parcelle AB 107 au profit de l'EPFL Pays Basque. Il s'agit d'une condition



impulsive et déterminante de l'engagement de l'EPFL Pays Basque, ce dernier n'entendant acheter le terrain objet des présentes qu'à la condition qu'il lui soit vendue la parcelle AB 107 jouxtant les présentes et appartenant à la [REDACTED].

Cette condition n'est pas potestative dans la mesure où l'EPFL Pays Basque a d'ores-et-déjà reçu promesse de vente de la [REDACTED].

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 10 janvier 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 10 janvier 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



#### 6.4. Commune d'ANGLET - ZAD Cœur de Ville : CO 168 (lot 3)

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 à l'initiative des propriétaires d'un lot compris dans l'immeuble en copropriété bâti sur la parcelle cadastrée section CO n°168, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et la ZAD Centre-Ville créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 22/05/2022.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, des propriétaires à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 20 février 2023 et enregistrée le 23 février 2023 (Réf. 2023 A 00535).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 2 rue des Forges, 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 rue des Forges	Sol	CO	168	UA2	378
<b>TOTAL</b>						<b>378</b>

la fraction suivante :

Lot n°3 : un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une pièce principale, une entrée et une cuisine.  
et les 81/1.000èmes des parties communes générales ;  
et les 333/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.

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

pour un montant global et forfaitaire de **90.000,00 €**.

Il s'agit d'un studio :

- dont la surface habitable déclarée est de 19,06m<sup>2</sup>,
- constituant le lot n°3 d'un immeuble en copropriété,
- situé au RDC du bâtiment B de ladite copropriété, et les 81/1000 des parties communes,
- accessible directement depuis la rue des Forges,
- ayant fait l'objet de travaux récents,
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.



La copropriété compte au total 7 lots dont certains à usage d'habitation et d'autres de local commercial et d'annexes, et est élevée sur 3 niveaux

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

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

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « 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.**

#### **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6.5. CAPB CIBOURE - ZAD Encan 2 : AL 41 (lots 3 et 7)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 22 février 2023 et enregistrée le 08 mars 2023 (Réf. 2023 A 00647).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 6 rue Aristide Bourousse, 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> )
	6 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	41	UA-1a	205
<b>TOTAL</b>						<b>205</b>

les fractions suivantes :

Lot n°3 : un appartement situé au premier étage composé de : dégagement, d'une salle à manger, deux chambres, coin cuisine, un W.C., un cabinet de toilette, un balcon, sans aucun confort, et les 153/1.000 des parties communes et de la propriété du sol.

Lot n°7 : une cave située au rez-de-chaussée, et les 2/1.000 des parties communes et de la propriété du sol.

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

pour un montant global de **230.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de type 3, d'une surface déclarée de 55,60 m<sup>2</sup>, situé au 1<sup>er</sup> étage sur rue d'un immeuble en copropriété, avec cave en rez-de-chaussée.

Il comprend :

- 1 cuisine/salle à manger ;
- 2 chambres ;
- 1 WC ;
- 1 salle de douche.

Menuiseries PVC, double vitrage dans tout l'appartement (changées en 2017).

Revêtements de sol :

- Parquet massif dans le séjour, les chambres et l'entrée ;
- Carrelage dans les WC, la SDD et le coin cuisine.



Revêtements de murs :

- Peinture dans le séjour, les chambres et l'entrée ;
- Faïence partielle (hauteur 1,80 m environ) puis peinture dans WC, SDD et coin cuisine.

Chauffage et ECS : gaz (chaudière changée en 2019).

Les WC et la cuisine ont une fenêtre sur cour intérieure.

Les chambres et le salon ont accès à un balcon sur rue.

NB : quelques fissures au plafond de la cuisine.

Le cellier, situé au RDC arrière, a les murs enduits béton brut (non peints) et le sol en béton brut (surface estimée entre 6 et 8 m<sup>2</sup> environ).

Ensemble en bon état général.

Pas de place de stationnement extérieur ni de garage privatif.

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

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus avec le concours de l'agence ORPI Agence de la Nivelle sise à CIBOURE. Aussi, l'EPFL Pays Basque versera en sus du prix de vente la somme de 8.579,00 €.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64189-75159 dûment établie par le service des Domaines en date du 27 octobre 2022.

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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6.6. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD Encan 2 : AL 41 (lot 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 février 2023 et enregistrée le 17 février 2023 (Réf. 2023 A 00493).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 6 rue Aristide Bourousse, 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> )
	6 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	41	UA-1a	205
<b>TOTAL</b>						<b>205</b>

la fraction suivante :

Lot n°2 : au premier étage un appartement composé d'un dégagement, d'une salle à manger, d'une cuisine, de deux chambres, d'un W.C., d'un débarras et d'un balcon.  
et les 176/1.000 des parties communes générales.

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

pour un montant global de **275.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement situé au R+1 droit (arrière) d'un ensemble en copropriété, d'une surface Carrez mesurée de 60,42 m<sup>2</sup>, et comprenant :

- 1 pièce de vie avec cuisine américaine, séjour ;
- Un cellier/buanderie ;
- Un couloir (avec rangements) distribuant :
  - o Un WC (avec cumulus) ;
  - o Une salle de douche comprenant une vasque ;
  - o 2 chambres dont 1 qui comprend une salle de douche avec WC (séparée de la chambre par une verrière avec porte coulissante).

Pas de garage, ni de parking privatif, ni de terrasse mais un balcon qui donne sur des toits (assez calme).

Double vitrage aux menuiseries.

Le bien a été entièrement refait à neuf en 2020. Les plafonds des pièces ont été abaissés et doublés. Eclairage partiellement encastré dans le faux plafond, VMC mécanique dans l'appartement. Cuisine et SDD entièrement neuves.

Ensemble en très bon état.

L'entrée en jouissance sera différée, les vendeurs conserveront la jouissance des locaux à titre gratuit pendant une durée maximale de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, exclusivement pour leur usage personnel. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature d'une convention temporaire d'occupation gratuite d'une durée non renouvelable de 12 mois. A cet effet, le notaire chargé de la vente procédera au séquestre de de la somme globale et forfaitaire de 15.000,00 €, libérable à la date de restitution des clés, sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64189-50967 dûment établie par le service des Domaines en date du 19 juillet 2022.

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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6.7. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD Encan 2 : AL 213 (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 mars 2023 et enregistrée le 06 mars 2023 (Réf. 2023 A 00626).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 32 rue Turnaco, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	36 rue François Turnaco	Sol	AL	213	UCa-2a	1.148
<b>TOTAL</b>						<b>1.148</b>

la fraction suivante :

Lot n°1: un appartement, situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, comprenant : entrée, dégagement avec placard, salle de séjour avec loggia, chambre communiquant avec la salle de séjour avec loggia, deux chambres communicantes avec loggia, penderie, une quatrième chambre, salle de bains, WC, cuisine avec séchoir.  
avec les 68/1.740 de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

pour un montant de **230.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement de type 4 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, accessible par une entrée commune en comprenant : une cuisine, un cellier/buanderie, un séjour/salle à manger, un bureau, trois chambres, une salle de douche (douche à l'italienne), WC séparé.

Deux chambres ont la particularité d'être de forme rectangulaire allongée, une de ces deux chambres a un accès direct au balcon extérieur.

L'appartement dispose de doubles vitrages aux menuiseries extérieures.

Chauffage gaz.

Revêtement sol : carrelage dans les pièces humides (cuisine, WC, SDD), parquet bois dans les chambres et le salon.

La surface habitable déclarée est de 81 m<sup>2</sup>.

La surface Carrez a été mesurée à 84 m<sup>2</sup>.



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

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

A ce montant s'ajoutera le remboursement par l'EPFL Pays Basque aux vendeurs, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation renouvelée n°2023-64189-17426 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 mars 2023.

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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6.8. Commune de CHERAUTE – CENTRE BOURG : AC 203 à 205

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations n°04 du Conseil d'Administration du 15 septembre 2022 et n°02 du Conseil d'Administration du 26 janvier 2023, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de CHERAUTE 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 31 janvier 2023 et enregistrée le 06 février 2023 (Réf. 2023 A 00394).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Le Bourg	Prés	AC	203	ZC	1.493
	Le Bourg	Vergers	AC	204	ZC	1.980
	11 rue de la Soule	Sols	AC	205	ZC	800
<b>TOTAL</b>						<b>4.273</b>

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

Pour un montant global de **170.000,00 €**.

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

- Une maison d'environ 150 m<sup>2</sup> de surface habitable en mauvais état : structure plutôt saine mais défaut d'entretien prolongé (toitures, façades huisseries), réseaux (électricité, eaux, ...) entièrement à reprendre ;
- 2 granges avec toitures à reprendre, peut-être la charpente également ;
- 2 parcelles de terrain plat situées en zone constructible, présence de 2 anciennes serres laissées à l'abandon. Actuellement il n'est pas possible d'accéder entièrement aux terrains.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus sans intermédiaire.

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

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

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

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



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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**7. Décision(s) de rétrocession**

7.1. Commune de BIARRITZ – Secteur Marne Europe : AH 419

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°20 du 26 avril 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement une parcelle cadastrée AH 36 sur laquelle était bâtie une maison d'habitation.

Cette acquisition a été réalisée le 05 juin 2019 par devant Me Benoit LACAZE, notaire à BIARRITZ (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 24 juin 2019 (réf. 2019P n°6523) Le prix d'acquisition s'élevait à la somme globale et forfaitaire de 450.000,00 € (Quatre Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutaient les frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 11.835,53 € TTC (Onze Mille Huit Cent Trente-Cinq Euros et Cinquante-Trois centimes).

La mairie de BIARRITZ demande à l'EPFL Pays Basque de lui revendre la fraction de l'assiette de propriété constituant partie de l'impasse dite Daubagna.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession de cette emprise à la commune de BIARRITZ.

La vente étant conclue entre 2 personnes publiques, elle sera approuvée par délibérations concordantes et sans signature d'avant-contrat préalable. Dans le cadre de cette rétrocession partielle, des biens



restant en portage par l'EPFL Pays Basque, il ne sera pas établi de convention de rétrocession. Cette dernière sera établie, si nécessaire, lors des opérations de rétrocession finale du solde porté.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle suivante figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	137 av. de la Marne	sol	AH	419	UC	100
<b>TOTAL</b>						<b>100</b>

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

pour un montant symbolique de **1,00 € (Un Euro)**.

Il est convenu que la récupération de cet euro sera abandonnée.

Il s'agit de la demi largeur de la voie dite impasse Daubagna/Impasse Babeuf au droit de la propriété dite du 137 avenue de la Marne à BIARRITZ (anciennement cadastré AH 36), voie ouverte à la circulation publique.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64122-07672 dûment établie par le service des Domaines en date du 02 fév. 2023.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque et la commune de BIARRITZ prennent acte qu'au terme de cette rétrocession, l'EPFL Pays Basque conservera en portage la parcelle bâtie cadastrée section AH n°418 d'une contenance cadastrale totale de 452 m<sup>2</sup>.

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. FAUT** 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.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 7.2. Commune de LICQ-ATHEREY – Secteur Atherey

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°39 du 21 sept. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement deux parcelles non bâties, non contiguës, incluses dans la zone constructible définie par la carte communale en vigueur.

Cette acquisition a été réalisée le 09 fév. 2022 par devant Me DESLOUS-ESTRADE, notaire à ARTHEZ-DE-BEARN (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 02 mars 2022 (réf. 2022P n°02922) Le prix d'acquisition s'élevait à la somme globale et forfaitaire de 77.000,00 € (Soixante Dix-sept Mille Euros) auquel s'ajoutaient les frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 1.887,96 € TTC (Mille Huit Cent Quatre-vingt Dix-sept Euros et Quatre-vingt Seize centimes).

Par courriel du 10 fév. 2023, Mr le Maire de la commune de LICQ-ATHEREY sollicitait de l'EPFL Pays Basque, la rétrocession anticipée de la parcelle cadastrée section H n°197, d'une contenance cadastrale (non arpentée) de 4.650m<sup>2</sup> dans le but « de commercialiser trois lots constructibles dans le cadre de notre politique pour le logement communal ».

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession de cette emprise à la commune de LICQ-ATHEREY.

La vente étant conclue entre 2 personnes publiques, elle sera approuvée par délibérations concordantes et sans signature d'avant-contrat préalable. Dans le cadre de cette rétrocession partielle, des biens restant en portage par l'EPFL Pays Basque, il ne sera pas établi de convention de rétrocession. Cette dernière sera établie, si nécessaire, lors des opérations de rétrocession finale du solde porté.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle suivante (selon plan annexé aux présentes) :

à LICQ ATHEREY, lieudit Etkhineguya, une parcelle en état de prairie incluse dans la zone constructible de la carte communale en vigueur figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

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> )
-	Etkhibeguya	Pré	H	197	Zone constructible	4.650
<b>TOTAL</b>						<b>4.650</b>

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

pour un montant global de **34.200,00 € (Trente Quatre Mille Deux Cents Euros)**.

Il s'agit terrain à bâtir desservi par la voie communale n°5 dite de Espeldoy Bidea (VC 5) dont il est séparé par une cunette béton pour écoulement des eaux pluviales, de forme rectangulaire dont la longueur est parallèle à la voie publique, d'une topographie marquée avec pente Ouest (point le plus haut) – Est (point



le plus bas), raccordable aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement collectif qui passent sous la chaussée de la VC 5, mais non encore raccordé. La division de cette parcelle en lots à bâtir nécessitera préalablement, une (ou des) déclaration(s) préalable(s) de division simple. Chacun des acquéreurs de lot pourra alors individuellement solliciter le raccordement aux réseaux de viabilisation

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64342-12974 dûment établie par le service des Domaines en date du 08 mars 2023.

Cette rétrocession se fera donc par acte notarié (Me Cécile ETCHEBARNE de la SCP Michel HAU-PALE et Christophe GOURGUES à MAULEON-LICHARRE). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur (commune).

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, le bien vendu étant un TAB (au sens de la définition faite au I-B § 110 et 120 du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20), la vente de la parcelle susmentionnée est assujettie à la TVA et taxable sur la marge. Au cas particulier de la présence mutation, la marge étant égale à 0,00 €, la TVA sera nulle.

Le prix de la vente s'élevant à la somme de 34.200,00 euros, sera payé par la commune sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts. Ce paiement sera effectué par le Trésorier Payeur de MAULEON-LICHARRE (64), conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains de Maître Cécile ETCHEBARNE, Notaire à MAULEON-LICHARRE (64). Le règlement de ce mandat, entre les mains de Maître Cécile ETCHEBARNE libérera définitivement la commune, envers l'EPFL Pays Basque, de ladite somme de 34.200,00 euros, et conformément à la réglementation en vigueur, déchargera le Trésorier Payeur de MAULEON-LICHARRE de toute responsabilité à cet égard.

Préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, l'EPFL Pays Basque fera réaliser l'étude géotechnique type G1 prescrite à l'art. L. 112-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces frais seront remboursés par la commune de LICQ-ATHEREY à l'EPFL Pays Basque, par la comptabilité du notaire, sur présentation d'une facture acquittée.

L'EPFL Pays Basque autorise d'ores et déjà la commune de LICQ-ATHEREY, sous réserve :

- d'en avoir été expressément autorisée par lui-même ;
- d'en avoir averti l'occupant ;

et dans l'attente de la réitération de la vente par acte authentique :

- à engager toutes études d'urbanisme et/ou d'architecture de projet sur le terrain objet de la présente ;
- à réaliser et/ou faire réaliser toutes prestations techniques préalables et nécessaires aux études susmentionnées (levé topographique, bornage et arpentage, sondage de sol...);
- à déposer, si nécessaire, toute déclaration de division préalable du terrain.

Enfin, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque et la commune de LICQ-ATHEREY prennent acte qu'au terme de cette seconde rétrocession, l'EPFL Pays Basque conservera en portage :

- la parcelle cadastrée section H n°106 d'une contenance cadastrale totale de 6.112 m<sup>2</sup> ;
- pour un montant stocké de 44.687,96 € payable par annuités constantes sur une durée de 8 années commençant à la date d'acquisition du bien par l'EPFL Pays-Basque, avec un différé de 4 ans, annuités auxquelles s'ajoutent les frais de portage facturé à 1% HT du capital restant dû.

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. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**7.3. CAPB – Commune de BAYONNE RDA : 11 rue Neuve - lots n°21, 33 et 35**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives du 26 janvier 2011, du 16 mars 2011 et du 14 mars 2012, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition en préemption des lots n° 33, 35 et 21 de la copropriété dite du 11 rue neuve, située sur la Commune de BAYONNE, cadastrée section BI n° 224 (d'une surface de 720 m<sup>2</sup>).

Ces acquisitions ont été réalisées en date du :

Lot n°33 : le 31 janvier 2011, par devant Me BOUSQUET (notaire à BAYONNE- 64), au vu de l'évaluation des Domaines n° 2010 102 V 1558, soit la somme de 70.000,00 € (soixante-dix mille euros), majorée des frais d'agence immobilière pour la somme de 5.000,00 € TTC, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n° 35 : le 30 septembre 2011, par devant Me ROBIN-LATOURE (notaire à BAYONNE – 64), au vu de l'évaluation des Domaines n°2011 102 V 0859, soit la somme de 110.000,00 € (cent cinquante-cinq mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n°21 : le 31 mai 2012, par devant Me CETRE (notaire à BORDEAUX – 33), au vu de l'évaluation des Domaines n°2012 102 V 0232, soit la somme de 155.000,00 € (Quatre-vingt-dix-huit mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Trois conventions de portage ont été signées avec l'agglomération afin de préciser les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ces biens pour le compte de l'Agglomération pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

Ces lots avaient été acquis, pour le compte de l'Agglomération, dans le cadre du projet du PEM Rive Droite Adour, afin de réaliser une opération « tiroir », pour proposer une solution de relogement aux habitants des immeubles situés sur l'îlot dit du Quai de Lesseps.

Au terme de la procédure d'acquisition de cet îlot, aucun habitant n'a souhaité être relogé dans la copropriété dite du 11 rue Neuve. L'Agglomération a décidé de ne plus intervenir dans cette copropriété.



Toutefois, la Ville de Bayonne a souhaité maintenir une intervention publique dans cette copropriété dégradée. Le but étant d'influer sur les décisions liées aux travaux de mise aux normes et de réfection des parties communes, lors des assemblées générales de copropriété. Elle a sollicité, pour son compte, l'acquisition des lots supplémentaires (lots n° 22 et 29, un appartement et une dépendance).

Suite à la démission du syndic de copropriété, le Tribunal Judiciaire de BAYONNE a nommé un administrateur judiciaire, ayant les pleins pouvoirs pour engager les travaux nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble. De fait, la Ville de Bayonne n'a pas souhaité maintenir son intervention en acquisition dans cette copropriété.

Malgré la fin successive des durées de portage, en 2019 pour les lots n° 33 et 35 et 2020 pour le lot n°21, les services de l'Agglomération n'ont pas souhaité que l'on engage la rétrocession de ces derniers, privilégiant une rétrocession directe entre l'EPFL Pays Basque et un opérateur public.

Après plus de deux années de portage supplémentaires, aucun des opérateurs sollicités n'a donné suite. Toutes nos relances, afin d'engager la rétrocession des lots, sont restées sans effet.

Par délibération n°24 en date du 10 mars 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a délibéré afin d'engager la rétrocession des biens susmentionnés et de solliciter de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la mise en œuvre de la procédure administrative liée à cette dernière.

En date du 10 février 2022, la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous a retourné la promesse d'achat signée. Il convient donc de valider la rétrocession des biens.

Les biens et leurs prix sont ainsi arrêtés :

Désignation des biens					
Commune	Lieu-dit	Nature	Section du cadastre	Désignation	PRIX (Valeur vénale)
BAYONNE	11 rue Neuve	Bâti + 5 ans	BI n° 224	Lot n° 33	75.000,00 €
BAYONNE	11 rue Neuve	Bâti + 5 ans	BI n° 224	Lot n° 35	110.000,00 €
BAYONNE	11 rue Neuve	Bâti + 5 ans	BI n° 224	Lot n° 21	155.000,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>340.000,00 €</b>

Cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 340.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

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. FAUT** 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.**

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

#### 7.4. CAPB – Commune de BAYONNE RDA : 11 rue neuve – lots n°21,33 et 35 – Convention de rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives du 26 janvier 2011, du 16 mars 2011 et du 14 mars 2012, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition en préemption des lots n° 33, 35 et 21 de la copropriété dite du 11 rue neuve, située sur la Commune de BAYONNE, cadastrée section BI n° 224 (d'une surface de 720 m<sup>2</sup>).

Ces acquisitions ont été réalisées en date du :

Lot n°33 : le 31 janvier 2011, par devant Me BOUSQUET (notaire à BAYONNE- 64), au vu de l'évaluation des Domaines n° 2010 102 V 1558, soit la somme de 70.000,00 € (soixante-dix mille euros), majorée des frais d'agence immobilière pour la somme de 5.000,00 € TTC, frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n° 35 : le 30 septembre 2011, par devant Me ROBIN-LATOIR (notaire à BAYONNE – 64), au vu de l'évaluation des Domaines n°2011 102 V 0859, soit la somme de 110.000,00 € (cent cinquante-cinq mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Lot n°21 : le 31 mai 2012, par devant Me CETRE (notaire à BORDEAUX – 33), au vu de l'évaluation des Domaines n°2012 102 V 0232, soit la somme de 155.000,00 € (Quatre-vingt-dix-huit mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Trois conventions de portage ont été signées avec l'agglomération afin de préciser les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ces biens pour le compte de l'Agglomération pour une durée fixée à 8 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

Dans le cadre de la rétrocession des biens susmentionnés, en plus du prix, la Communauté d'Agglomération Pays Basque remboursera à l'EPFL Pays Basque :

1. Solde du remboursement des frais d'acquisition : 743,24 €
2. Remboursement des frais liés aux diagnostics Amiante avant travaux : 1.123,20 €TTC
3. Remboursement de la mission maîtrise d'œuvre déconstruction partielle : 5.688,00€ TTC
4. Remboursement de la mission coordination SPS travaux : 660,00 €TTC
5. Remboursement des travaux de déconstruction : 40.230,00 €TTC
6. Appels de fonds travaux effectués par le syndic judiciaire des différents lots : 25.495,52 €

Soit une somme totale de 73.939,96 €.

A ce montant se rajoutera :

1. Le remboursement des diagnostics techniques avant-vente



2. Le remboursement des appels de fonds travaux effectués par le syndic du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date de rétrocession effective.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise que nous avons acheté un quatrième appartement dont le portage se termine l'année prochaine et que la ville travaille avec Habitat et Humanisme sur la réhabilitation de ce bien.

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.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

### **8.1. Commune d'OSTABAT-ASME - Centre bourg : engagement d'une procédure de rétrocession partielle**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°19 du 06 décembre 2013, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'une parcelle de terrain à bâtir, dans le secteur dit du « Entrée bourg » et constituée comme suit :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	Classement PLU / CC / RNU	Nature fiscale	PRIX global
Le Village	Pré	A 343	4.264	Zone construct.	TAB	80.000,00 €

Cette acquisition a été réalisée le 14 février 2014 par devant Me CAZAUX (notaire à SAINT-PALAIS-64), au prix d'acquisition global et forfaitaire de de 80.000,00 € (Quatre-Vingt Mille Euros), auquel s'ajoutaient :

- les frais d'acte et de publication d'un montant de 2.145,88 € ;
- le remboursement de frais préalables d'un montant global de 3.877,82 €, savoir :
  - o frais de géomètre : 1.451,11 € ;
  - o frais d'extension de réseaux (SDEPA) : 2.426,71 €.

Une convention de portage foncier sur une durée de 12 (douze) ans a été signée en date du 05 février 2015.

Par courrier du 16 novembre 2022, la commune d'OSTABAT-ASME a demandé à l'EPFL Pays Basque la vente d'une partie de la parcelle A 343 pour une emprise de 1.349 m<sup>2</sup> à un particulier qui s'installerait sur la



commune et y construirait sa résidence principale. Le reste de la parcelle resterait en portage par l'EPFL Pays Basque.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, d'engager la procédure de vente de cette emprise directement à un tiers et d'autoriser les services à mettre en œuvre toutes procédures et démarches préalables et utiles à cette rétrocession, au premier rang desquelles la demande d'avis des Domaines, la consultation d'un bureau d'études géotechniques pour la réalisation d'une étude de sols type G1, la déclaration simple de division.

Nous vous proposons d'étudier l'inclusion à cette vente :

- des obligations calendaires de dépôt d'autorisation d'urbanisme et de démarrage de travaux ;
- des clauses anti spéculatives en cas de revente du bien en l'état ;
- de droit de préférence au profit de l'EPFL Pays Basque en cas de revente du bien en l'état.

Lorsque les conditions de rétrocession auront été définies :

- une promesse d'achat sera proposée aux acquéreurs ;
- ce dossier vous sera à nouveau présenté pour décision de rétrocession.

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. DAMESTOY** demande si dans le cas d'une rétrocession directe à un particulier, il aura le même avantage qu'une commune pour viabiliser.

**M. FAUT** lui explique qu'il n'y aura pas de viabilisation et que les terrains sont desservis par une voie publique où passent les réseaux et qu'il devra seulement payer son branchement individuel.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'engager la procédure de vente de cette emprise directement à un tiers particulier ;**
- **d'autoriser les services à mettre en œuvre toutes procédures et démarches préalables et utiles à cette rétrocession, au premier rang desquelles la demande d'avis des Domaines, la consultation d'un bureau d'études géotechniques pour la réalisation d'une étude de sols type G1, la déclaration simple de division ;**
- **d'étudier la possibilité d'inclure dans l'acte de vente :**
  - **des obligations calendaires de dépôt d'autorisation d'urbanisme et de démarrage de travaux ;**
  - **des clauses anti spéculatives en cas de revente du bien en l'état ;**
  - **de droit de préférence au profit de l'EPFL Pays Basque en cas de revente du bien en l'état ;****et d'en définir les caractéristiques et modalités ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté pour décision de rétrocession.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \*



8.2. Commune de SAINT-JUST-IBARRE – « Collège Saint-Michel » : Signature d'une promesse unilatérale d'achat

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 15 septembre 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de SAINT-JUST-IBARRE pour acquérir une parcelle.

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

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m <sup>2</sup> )
AA 110	Village	Bâti	RNU	4 500
<b>TOTAL</b>				<b>4 500 m<sup>2</sup></b>

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

Pour un montant global de **19.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble bâti sur 3 niveaux, comprenant un ancien collège avec salles de classe, bureaux, salle de réfectoire ainsi que des sanitaires communs et dortoirs. Le tout représente environ une surface de plancher (SDP) de 1.450 m<sup>2</sup>.

Ensemble en très mauvais état de conservation générale du fait de sa non-utilisation depuis plus d'une dizaine d'année et d'occupation illégale du bien (robinetterie, radiateurs en fonte et éléments de cuisine vandalisés).

Le vendeur n'ayant pas la capacité de vendre selon notre fonctionnement habituel, il est nécessaire de réaliser une promesse d'achat, qui une fois signée par l'EPFL Pays Basque, sera présentée à la Préfecture pour autorisation préalable à la vente.

Par conséquent, nous vous demandons aujourd'hui d'autoriser Monsieur le Directeur à signer cette promesse d'achat et le cas échéant de pouvoir donner procuration au notaire chargé d'établir l'acte afin de signer ladite promesse.

Ce dossier vous sera représenté lors d'un prochain Conseil d'Administration dès que la promesse d'achat sera signée.

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur à signer cette promesse d'achat et le cas échéant de pouvoir donner procuration au notaire chargé d'établir l'acte afin de signer ladite promesse.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \*



### 8.3. Commune d'URRUGNE - Signature du contrat de mixité sociale

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Ville d'URRUGNE 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 d'URRUGNE doit atteindre le ratio de 25% de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales.

Au 1er janvier 2021, la Ville d'URRUGNE disposait de 590 logements sociaux, soit un taux de 12,11 %. 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 10%.

La signature et la mise en œuvre du contrat de mixité sociale ont pour objectif d'instaurer un partenariat constructif entre la Ville d'URRUGNE, 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 d'URRUGNE 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.

Le 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 :**

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \*



8.4. Commune d'ASCAIN - Signature du contrat de mixité sociale GIA – Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Opération « MOTXOKOBORDA 2 » - Montage BRS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Ville d'ASCAIN 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 d'ASCAIN doit atteindre le ratio de 25% de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales.

Au 1er janvier 2021, la Ville d'ASCAIN disposait de 217 logements sociaux, soit un taux de 9,84 %. 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 20%.

La signature et la mise en œuvre du contrat de mixité sociale ont pour objectif d'instaurer un partenariat constructif entre la Ville d'ASCAIN, 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 d'ASCAIN 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.

Le 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 :**

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

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \*



8.5. Commune de LICQ-ATHEREY – Presbytère – Marché maitrise d'œuvre - art R2122-3 code de la commande publique

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par acte notarié en date du 28 Novembre 2022, l'EPFL a procédé à l'acquisition d'un bien bâti auprès de la commune de LICQ-ATHEREY aux fins de produire un programme de 2 logements en BRS.

Cette acquisition faisait suite au financement d'une étude de faisabilité prise en charge par l'EPFL Pays Basque et confiée, à la demande de la commune, au Collectif Encore qui propose des compétences spécifiques et reconnues en matière de réhabilitation permettant de viser des couts de revient particulièrement compétitifs.

Cette étude préalable a permis de définir un cout de réhabilitation inférieur à 1600€ par m<sup>2</sup> de surface habitable alors même que les projets actuels font ressortir des couts supérieurs à 2000€ le m<sup>2</sup>. Cette différence de cout est le fruit d'une approche technique spécifique mettant en œuvre des solutions techniques recherchant l'optimisation des qualités du bâtiment existant plutôt que sa complète remise à neuf.

Afin de parvenir à ce résultat le « Collectif Encore » mobilise dans son équipe de maitrise d'œuvre des compétences pluridisciplinaires (architectes, BET structures, thermicien, spécialistes du réemploi de matériaux, ...) qui explorent de nombreuses pistes avant de finaliser le projet.

Pour l'opération du Presbytère de LICQ-ATHEREY, le montant des honoraires proposé par le Collectif est le suivant :

Mission de base : 58800 €

OPC : 10500 €

Frais directs : 5515 €

**Total : 74 815 €**

**Cout des travaux : 350 000 € pour 220 m<sup>2</sup> de surface utile**

Ainsi que le code de la commande publique l'autorise dans le cadre de l'article R2122-3, il vous est proposé de valider l'utilisation de la procédure négociée sans publicité préalable et sans mise en concurrence réservée aux « marchés ne pouvant être confiés qu'à un opérateur économique déterminé pour des raisons techniques artistiques ou tenant à la protection de droits d'exclusivité notamment les droits de la propriété intellectuelle ».

Il convient donc de :

- valider la procédure d'attribution en référence à l'article R2122-3 du code de la commande publique ;
- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des contrats y afférent.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider la procédure d'attribution en référence à l'article R2122-3 du code de la commande publique ;**



- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des contrats y afférent.**

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \*

#### 8.6. Commune de BAYONNE – ILOT 45 : Rue des Cordeliers - Signature d'un BRS en accession à la propriété avec le COL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'EPFL PAYS BASQUE a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé au 9 Rue des Cordeliers (ilot 45).

Cette acquisition est intervenue dans le cadre d'un arrêté préfectoral daté du 26 décembre 2019 afin qu'il soit procédé à des travaux de réhabilitation et de rénovation des immeubles situés dans le périmètre de ce PNRQAD.

Par délibération du 11 décembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL PAYS BASQUE a autorisé le transfert de cet immeuble à l'organisme de foncier solidaire BIZITEGIA, cet organisme étant effectivement habilité à développer une offre de logement en accession sociale à la propriété grâce au dispositif du bail réel solidaire.

Le bail réel solidaire est un contrat par lequel un organisme foncier solidaire (OFS) consent à un opérateur (ici le COL) des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements au profit de personnes physiques aux ressources modestes.

Ce dispositif de dissociation entre le foncier (qui reste propriété de l'organisme foncier solidaire) et le bâti (qui devient propriété de l'accédant) permet d'accompagner la production de logements tout en abaissant le prix de leur commercialisation.

Dans le cadre de ce nouvel outil d'accession sociale à la propriété, le COL sera ainsi chargé de procéder aux travaux de réhabilitation de l'immeuble précité et à la commercialisation des logements à des ménages répondant aux conditions de ressources fixées par l'article R.331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le programme portant sur cet ensemble immobilier dénommé Résidence Catherine GARAY prévoit notamment la réalisation de 3 logements ainsi que d'un local Vélos Park, étant précisé que ce local sera rétrocédé à la Ville de BAYONNE.

Pour les trois logements, le montage opérationnel retenu comprend la signature d'un bail réel solidaire d'une durée de 99 ans avec paiement d'une redevance mensuelle de 1,40 euros par m<sup>2</sup> de surface utile à la charge de chaque accédant.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL (agréé en tant qu'organisme de foncier solidaire) à signer avec le COL ce bail réel solidaire ainsi que l'état descriptif de division en volumes contenant les statuts de l'Association Syndicale Libre et le règlement de copropriété correspondant à cet ensemble immobilier.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **D'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE (agrée en tant qu'organisme foncier solidaire)   signer avec LE COL :**
  - **le bail réel solidaire d'une durée de 99 ans portant sur l'ensemble immobilier d ennom  Catherine GARAY (situé au 9 rue des Cordeliers   BAYONNE),**
  - **l'état descriptif de division en volumes contenant les statuts de l'Association Syndicale Libre ainsi que le règlement de copropriété correspondant à cet ensemble immobilier.**

### **ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \*

#### 8.7. Commune de BAYONNE – ILOT 45 : Quai Chaho et Rue Pannecau - Signature d'un BRS en accession à la propriété avec le COL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'EPFL PAYS BASQUE a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier (composé de deux bâtiments) situé au 10, 12, 14 Quai Chaho et 6, 8 rue Pannecau (ilot 45).

L'acquisition de ces biens est intervenue dans le cadre d'un arrêté préfectoral daté du 26 décembre 2019 afin qu'il soit procédé à des travaux de réhabilitation et de rénovation des immeubles situés dans le périmètre de ce PNRQAD.

Par délibération du 11 décembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL PAYS BASQUE a autorisé le transfert de cet ensemble immobilier à l'organisme de foncier solidaire BIZITEGIA, cet organisme étant effectivement habilité à développer une offre de logement en accession sociale à la propriété grâce au dispositif du bail réel solidaire.

Le bail réel solidaire est un contrat par lequel un organisme foncier solidaire (OFS) consent à un opérateur (ici le COL) des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements au profit de personnes physiques aux ressources modestes.

Ce dispositif de dissociation entre le foncier (qui reste propriété de l'organisme foncier solidaire) et le bâti (qui devient propriété de l'accédant) permet d'accompagner la production de logements tout en abaissant le prix de leur commercialisation.

Dans le cadre de ce nouvel outil d'accession sociale à la propriété, le COL sera ainsi chargé de procéder aux travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier précité et à la commercialisation des logements à des ménages répondant aux conditions de ressources fixées par l'article R.331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le programme portant sur cet ensemble immobilier d ennom  Résidence Marie et Paul GARAY prévoit notamment la réalisation de 25 logements avec 25 celliers ainsi que de deux locaux commerciaux privatifs (qui ne relèvent pas du dispositif du BRS).



Le montage opérationnel retenu comprend la signature d'un bail réel solidaire d'une durée de 99 ans avec paiement d'une redevance mensuelle de 1,40 euros par m<sup>2</sup> de surface utile à la charge de chaque accédant.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL (agrée en tant qu'organisme de foncier solidaire) à signer avec le COL ce bail réel solidaire ainsi que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété correspondant à cet ensemble immobilier.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **D'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE (agrée en tant qu'organisme foncier solidaire) à signer avec LE COL :**
  - le bail réel solidaire d'une durée de 99 ans portant sur l'ensemble immobilier dénommé Marie et Paul GARAY (situé 10, 12, 14 Quai Chaho et 6, 8 rue Pannecau à BAYONNE),
  - l'état descriptif de division et le règlement de copropriété correspondant à cet ensemble immobilier.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h.**

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

**JEUDI 20 AVRIL 2023**

