

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 JANVIER 2023

---

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

Et le vingt-six janvier 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 LUBERRIAGA, ESPAGNAC, ETCHAMENDY, PITRAU et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, LACASSAGNE, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER, SAINTE-MARIE.

Excusés : MME NADAUD et MM. ALZURI, GONZALEZ, DARRICARRERE, SAINT-ESTEVEN, DIRATCHETTE.

#### Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,  
M. SAINT-JEAN – SAFER Nouvelle-Aquitaine,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque  
M. MOCORREA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de missions d l'EPFL Pays Basque,  
M. MÉHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. DÉTRÉ – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,  
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

#### Absents ayant donné procuration :

Mme NADAUD a donné procuration à M. MASSÉ,  
M. GONZALEZ a donné procuration à Mme ETCHAMENDY,  
M. ALZURI a donné procuration à Mme PITRAU,  
M. DARRICARRERE a donné procuration à M. PONS.

M. MAILHARIN a été désigné secrétaire de séance.

## **1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 8 décembre 2022**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. 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 **120 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

- voie amiable ;
- application d'un Droit de Préemption, qu'il soit urbain (DPU) et de ZAD (DPZAD) ;
- voie d'adjudication ;
- voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **88.526.128,99 €**

<b>Thématique PPI 2019-2023</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	63 460 427,99 €	71,7%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	21 186 295,00 €	23,9%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 360 000,00 €	3,8%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,6%
<b>Total général</b>	<b>88 526 128,99 €</b>	

**M. PORTIER** commente le rapport.

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

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

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

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

#### 3.1. Commune de CHERAUTE – Opération « Centre-Bourg »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CHERAUTE souhaite engager une politique de revitalisation de son centre-ville en proposant notamment une offre de logements durablement accessible aux jeunes ménages Souletins.

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

Après avoir instauré en 2022 un périmètre de ZAD lui permettant d'intervenir en préemption le cas échéant, la commune a repéré un certain nombre d'opportunités au premier rang desquelles des parcelles non bâties situées à proximité de la mairie et dont la maîtrise permettrait de développer une offre complémentaire de logements maîtrisés.

En ce sens la commune de CHERAUTE a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque (CA 15 septembre 2022) pour engager les négociations avec le propriétaire des parcelles AC 203 et AC 204. Au vu de ces négociations, il y a une opportunité d'acquérir le bien bâti du même propriétaire (parcelle attenante aux parcelles considérées), permettant de compléter l'opération.

Cette parcelle est référencée comme suit :

Secteur	Références cadastrales	Surfaces
Centre Bourg	AC 205	800 m <sup>2</sup>

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

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CHERAUTE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec différé d'annuités de 4 ans,**
- **d'approuver les termes de la Convention de portage « Centre Bourg » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

## **ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune de BARDOS – Opération « Centre Bourg - EIHARTZEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BARDOS a mené une réflexion prospective sur l'aménagement et le développement du centre bourg à 10-15 ans à travers laquelle plusieurs enjeux thématiques ont été ciblés par le conseil municipal : requalification des espaces publics, renforcement de la centralité et des équipements publics, production de logements accessibles...

Dans le but d'anticiper et de programmer les actions d'aménagement issu du plan de référence, la commune a ciblé plusieurs fonciers qui représentent des enjeux de maîtrise publique.

A cet effet, le secteur « EIHARTZEA » se dégage comme une priorité d'intervention. Au vu de sa localisation et de sa configuration, ce bien serait fléché pour développer du logements et/ou les services de la commune.

Face à l'opportunité de constituer cette réserve foncière, la commune sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le propriétaire concerné en vue de procéder à l'acquisition et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	THEMATIQUE(S)	ZONE PLU
EIHARTZEA	AB n°31, 33, 473, 499 et 501	Négociations foncières	Habitat et équipements	UE (1.652 m <sup>2</sup> ) A (2,2 ha)

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** demande si l'EPFL achètera la zone agricole.

**M. MOCORREA** lui répond que pour le moment l'EPFL est missionné pour acquérir l'ensemble et nous verrons par la suite.

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 BARDOS,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**



- de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,
- d'entériner les modalités de portage dans une convention dédiée dès lors que celle-ci aura été définie avec la commune,
- d'intégrer les fonciers repérés par la commune dans le référentiel foncier communal en vue d'assurer une veille foncière.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

3.3. Commune de TARDETS – Opération « CENTRE BOURG – Commerce de la place »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de TARDETS 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.

Aujourd'hui son souhait est de maintenir et développer une offre de services et de commerces participant à l'attractivité non seulement de son propre territoire mais également de celui de la Haute Soule.

Ainsi, après le départ de 2 commerçants exerçant une activité économique dans le même immeuble (situé au cœur du centre bourg), et compte tenu de l'absence de volonté du propriétaire de remettre ces locaux en activité, la commune souhaite intervenir pour éviter la vacance de ces biens.

La parcelle concernée est référencée comme suit :

Secteur	Références cadastrales	Surfaces
Centre	AC 271	296 m <sup>2</sup>

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

**M. FIEUX** commente le rapport.

**Mme PITRAU** ajoute que c'est un ancien commerce qui se trouve en plein centre bourg.

**M. FIEUX** précise que plusieurs hypothèses de travail sont à mettre en œuvre : la création d'une foncière est envisagée par l'EPFL et ce bien pourrait constituer un lieu d'intervention. Il évoque également la création du dispositif du Bail Réel Solidaire d'activité (BRSA).

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 TARDETS,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **de valider la modalité de portage de 8 ans avec différé d'annuités de 4 ans,**
- **d'approuver les termes de la Convention de portage « Centre Bourg commerce » 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. Etat des procédures**

### 4.1. Intervention par expropriation

#### 4.1.1. *CAPB – Commune de CIBOURE – Secteur de l'Encan – DUP*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 10 mars 2022, nous avons décidé :

- d'accepter la demande d'intervention de la CAPB pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation,
- d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP ;
  - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Par courrier LRAR du 30 novembre 2022, nous sollicitons de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, de prescrire l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (dossier constitué des pièces listées à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation).

Par arrêté n°23-01 du 11 janvier 2023, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prescrit l'ouverture « d'une enquête publique relative à l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de



*Ciboure* ». La mairie de Ciboure est désignée siège de l'enquête qui se déroulera du 30 janvier 2023 au 17 février 2023 inclus.

Par décision du Tribunal Administratif de PAU en date du 29 déc. 2022, Mr Charly PAULIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Ciboure sont fixées comme suit :

- le lundi 30 janvier 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- le mercredi 08 février 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 17 février 2023 de 14h00 à 17h00.

Les mesures de publicité (publication et affichage de l'avis d'enquête publique) ont été réalisées conformément aux prescriptions du Code de l'Expropriation et de l'arrêté préfectoral susmentionné.

Il vous est proposé :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°23-01 du 11 janvier 2023. ;
- d'être régulièrement informé de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- 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. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°23-01 du 11 janvier 2023 ;**
- **d'être régulièrement informé de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;**
- **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**

\* \* \* \*

#### 4.2. Intervention par préemption

##### *4.2.1. Commune d'AYHERRE – Centre Bourg : B 1419 - FJP*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°14 du 07 juillet 2022, le Conseil d'Administration décidait :

- de prendre acte de la demande de la propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 21 juin 2022 ;
- de prendre acte de la consignation exercée en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme ;

- de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- de demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

Dans son mémoire en défense, l'avocat de la propriétaire relevait que l'EPFL Pays Basque n'avait pas procédé à la notification du récépissé de consignation comme l'exige pourtant l'article L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme et demandait donc à Mme le Juge de constater que l'EPFL Pays Basque avait renoncé à l'exercice du droit de préemption.

L'audience a eu lieu le 25 novembre 2022.

Le Juge de l'expropriation, par décision n°23/8 du 06 janvier 2022 :

- CONSTATE que l'EPFL Pays Basque ne justifie pas avoir procédé à la notification du récépissé de consignation visée par l'article L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme dans les trois mois de la saisine du Juge de l'Expropriation ;
- CONSTATE, en conséquence, que l'EPFL Pays Basque est réputé avoir renoncé à l'exercice du droit de préemption sur la propriété de [REDACTED], la parcelle à bâtir cadastrée section B numéro 1419 d'une superficie de 1.246 m<sup>2</sup> située sur la commune d'Ayherre ;
- DECLARE irrecevable l'EPFL Pays Basque en sa demande de fixation du prix de la propriété de [REDACTED] sise à Ayherre ;
- CONDAMNE l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED], la somme de 1.800,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- DIT que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

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

- le 18 janv. 2023 :
  - o à la propriétaire ;
  - o à son avocat ;
- le 19 janvier 2023 :
  - o au Commissaire du Gouvernement.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°23/8 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 06 janvier 2023, tel que repris ce dessus ;
- retire ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune d'AYHERRE, autorise les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable et/ou de préemption (si une nouvelle DIA était notifiée).

**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 prendre acte du jugement n°23/8 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 06 janvier 2023, tel que repris ce dessus ;**





- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Commune d'AYHERRE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable et/ou de préemption (si une nouvelle DIA était notifiée).**

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

\* \* \* \*

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

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

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064123 22 B0019 datée du 1<sup>er</sup> décembre 2022 reçue en mairie de BIDACHE le même jour, Me Xavier ROBIN-LATOIR (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis lieu-dit « Herpil » à BIDACHE (64520) et cadastré ZH 469p (superficie de 11.770 m<sup>2</sup> à détacher d'une contenance totale de 15.237 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, 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 est de 555.000,00 €.

Par décision du 12 janvier 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Maire de la Commune de BIDACHE nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 12 janvier 2023, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 13 janvier 2023 à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 20 janvier 2023 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par lettres recommandées électroniques (AR24) reçues le 25 janvier 2023, l'office notarial ayant rédigé la DIA nous transmettait les pièces demandées et nous informait de l'accord de la propriétaire pour une visite.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - par délégation de M. le Maire de BIDACHE ;
  - au vu de l'avis des Domaines ;
  - en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune de BIDACHE ;



- 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°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, 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. MOULUN** commente le rapport.

**M. PORTIER** complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°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.**

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

\* \* \*



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

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du 08 déc. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque :

- prenait acte de la DIA n°06440722B0045 établie le 28 octobre 2022 par Me Yon ALONSO (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) et reçue en mairie de MOUGUERRE le 02 novembre 2022,
- prenait acte de la délégation du droit de préemption ZAD de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- donnait tous pouvoirs à M. le Directeur :
  - o pour instruire la DIA et y donner toute suite qui serait la conséquence de son instruction (rejet ou préemption aux prix et conditions notifiées ou préemption avec révision du prix) ;
  - o pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
    - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
    - en cas de préemption en révision de prix et sur demande des vendeurs, toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix, y compris la consignation totale ou partielle du prix

Pour rappel, il s'agit de la vente des volumes 1 et 2 :

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

précisions faite que :

- le site est fortement pollué et que la présence d'amiante est avérée dans de nombreux bâtiments et/ou secteur du périmètre ;
- ces parcelles sont grevées de servitudes d'utilité publique de restriction d'usage et de surveillance de pollutions résiduelles, en application de l'arrêté préfectoral n°2697/2020/012 du 15 déc. 2020.

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

Nous vous informons aujourd'hui que par arrêté n°2022-47-P du 20 décembre 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 21 décembre 2022, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption ZAD en validant le prix figurant dans la DIA à savoir le prix global et forfaitaire de 2.000.000,00 € ainsi que les conditions particulières (prix de 1.800.000,00 € pour le volume 1 et 200.000,00 € pour le volume 2), auquel s'ajoutent deux commissions d'agence d'un montant total de 72.000,00 € à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2022-64497-84362 du 05 décembre 2022.



Ledit arrêté a été signifié par huissier :

- le 22 décembre 2022 :
  - au notaire ayant rédigé la DIA ;
  - aux acquéreurs évincés ;
- le 27 décembre 2022 :
  - aux propriétaires.

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. HIRIGOYEN** ajoute que c'est un dossier qui date de 2010.

**M. PORTIER** précise que nous sommes dans un cadre complexe qui nécessite des procédures de déconstruction et de désamiantage.

**M. MAILHARIN** pense qu'il faut mettre tous les moyens juridiques, techniques et financiers pour acquérir ce foncier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de 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 :**
  - **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 ;**
  - **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.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.2. CAPB GEA – Commune de MOUGUERRE – ZAD de Portou : AB 107

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 POURTOU à MOUGUERRE.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 janvier 2023 et enregistrée le 12 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00140).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
Salines	Sol	AB	107	Zone UY	4.961

Ainsi que l'immeuble 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 **620.000,00 €**.

Il s'agit d'un bien bâti d'une emprise au sol d'environ 1.200 m<sup>2</sup> constitué d'un bâtiment principal en L, élevé d'un seul niveau sur dalle béton.



Le bâtiment est construit avec une ossature (poteaux) métallique, façades constituées d'une allège maçonnée (parpaings non enduits) sur environ 2,5m de hauteur complétée par un bardage métallique en partie haute.

Charpente métallique et couverture everite (NB : amiante).

Le bâtiment est une grande halle, de grande hauteur avec un sol à plusieurs niveaux.

L'ensemble est en état d'usage bien que les bâtiments soient anciens.

Biens inclus dans un périmètre soumis à PPRi (inondation).

Présence d'hydrocarbures C10-C40 au droit de la cuve aérienne contenant des hydrocarbures ; existence d'une contamination superficielle des sols en hydrocarbures C10-C40 et en métaux (cadmium, cuivre, plomb et zinc), et ce principalement au niveau de la zone utilisée pour la récupération des métaux (partie Est du site).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64407-89209 dûment établie par le service des Domaines en date du 12 décembre 2022.

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 107), 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 ladite parcelle AB 245 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 vendu la parcelle AB 245 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 formulé une offre d'achat à la [REDACTED].

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

S'agissant d'un foncier stratégique 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 janv. 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.

**M. PORTIER** précise qu'il s'agit de deux sœurs qui se sont partagées la propriété et nous n'avons pour le moment qu'un accord.

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 et notamment la réitération concomitante de la vente de la parcelle AB 245 ;**



- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 10 janv. 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**

\* \* \* \*

5.3. CAPB – Commune de CIBOURE Encan 2 : AL 286 – 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 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 20 janvier 2023 et enregistrée le 23 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00226).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 4 avenue Gabriel Delaunay, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	4 av. Gabriel Delaunay	Sol	AL	286	UCa-2a - PAPAG	1.060
<b>TOTAL</b>						<b>1.060</b>

Et la fraction suivante :

Lot n°2 : un emplacement de chai d'une superficie de 45 m<sup>2</sup> environ et les 1/21<sup>èmes</sup> 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 **50.000,00 €**.

Il s'agit d'un chai à usage de local de stockage qui promis à la vente libre d'occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque. La superficie utile du local est de 45m<sup>2</sup> environ. Le bien est construit en mur maçonné et surmonté d'une charpente bois avec couverture tuile (non isolé). Sol béton brut. Porte extérieure bois double battant. Le local dispose d'un compteur électrique.

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



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

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique 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.

**M. PORTIER** complète la présentation.

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**

\* \* \* \*





#### 5.4. CAPB – Commune de CIBOURE Encan 2 : AL 183 à 185

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A l'initiative des propriétaires de l'ensemble immobilier sis au 15 rue François Mitterrand, les négociations ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 22 janvier 2023 et enregistrée le 24 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00247).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

L'ensemble immobilier ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 15 av. François Mitterrand, ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	26 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	183	UCa-2a - PAPAG	530
	15 avenue François Mitterrand	Sol	AL	184	UCa-2a - PAPAG	240
	15 avenue François Mitterrand	Sol	AL	185	UCa-2a - PAPAG	309
<b>TOTAL</b>						<b>1.079</b>

Ainsi que ledit ensemble immobilier 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 **700.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre à usage principal d'entrepôt comprenant 2 corps de bâtiments contigus :

- le premier (le plus à l'Est et le plus ancien) est élevé sur la parcelle AL 183, d'un niveau sur RDC et comprend :
  - en RDC : des locaux de stockage, des espaces de triages et de découpe, des chambres froides et un quai de chargement ;
  - à l'étage : des bureaux, des sanitaires et des locaux techniques (moteurs pour machines à glace) ;
- le second (le plus récent) est élevé sur les parcelles AL 184 et 185, ne comporte qu'un seul niveau et comprend de vastes espaces de stockage, de manutention et de garage. A l'origine, une cour intérieure existait mais elle a été couverte et incorporée au bâtiment.

Les 2 immeubles sont reliés par des portes intérieures.

La surface utile déclarée (selon données cadastrales) est de 900m<sup>2</sup>

L'ensemble est en état d'usage.



L'ensemble immobilier est occupé par bail commercial signé le 01 avr. 2019 au profit de la société de mareyage LUZ MAREE.

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°2023-64189-03119 dûment établie par le service des Domaines en date du 18 janvier 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**

\* \* \* \*



## 5.5. CAPB – Commune de CIBOURE Encan 2 : AL 183 à 185 – Indem FC

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération précédente de ce jour, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition de l'ensemble immobilier cadastré section AL 183 à 185, situé dans le périmètre d'intervention du secteur dit de l'Encan à CIBOURE.

Pour rappel, il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre à usage principal d'entrepôt comprenant 2 corps de bâtiments contigus :

- le premier (le plus à l'Est et le plus ancien) est élevé sur la parcelle AL 183, d'un niveau sur RDC et comprend :
  - en RDC : des locaux de stockage, des espaces de triages et de découpe, des chambres froides et un quai de chargement ;
  - à l'étage : des bureaux, des sanitaires et des locaux techniques (moteurs pour machines à glace) ;
- le second (le plus récent) est élevé sur les parcelles AL 184 et 185, ne comporte qu'un seul niveau et comprend de vastes espaces de stockage, de manutention et de garage. A l'origine, une cour intérieure existait mais elle a été couverte et incorporée au bâtiment.

Les 2 immeubles sont reliés par des portes intérieures.

La surface utile déclarée (selon données cadastrales) est de 900m<sup>2</sup>

L'ensemble est en état d'usage.

L'ensemble immobilier est occupé par un bail commercial signé le 01 avr. 2019 au profit de la société de mareyage [REDACTED].

L'EPFL Pays Basque se substituant au bailleur et pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, il doit indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. A la demande du preneur à bail, l'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché de lui pour définir les modalités de la suppression du bail du 1<sup>er</sup> avril 2019, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu et signé le 22 janvier 2023, enregistré le 24 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00245).

LA résiliation du bail est convenue moyennant le versement par l'EPFL Pays Basque à la [REDACTED] :

- de la somme globale et forfaitaire de **158.900,00€** représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce, ainsi que la libération des locaux ;
- somme à laquelle s'ajoute le remboursement des frais de licenciement du personnel sur présentation des soldes de tous comptes signés par les ayants-droits, soit un montant global de **73.418,22 €**, ainsi que les frais d'acte à notre charge.

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

La résiliation prendra effet le 30 avr. 2023 à 19h00 au plus tard.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 15 rue François Mitterrand à CIBOURE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera



remboursé selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 15 rue François MITTERAND à CIBOURE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et à rembourser par elle selon les conditions fixées 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**

\* \* \* \*



## 5.6. CAPB – Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AP 251 (lots 6 et 18)

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64122 22 B 0315 datée du 17 novembre 2022 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, la SCP ANDRIEU, MILLET-BARBE (Notaires à BIARRITZ -64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien :

- constituant les lots n°6 et 18 :
    - o lot n°6 (et les 45/2.000èmes des parties communes) : un local d'activité d'une surface de 98 m<sup>2</sup> ;
    - o lot n°18 (et les 40/2.000èmes des parties communes) : un local d'activité ;
- d'un ensemble immobilier bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété, situé 19 allée du Moura à BIARRITZ, cadastré section AP numéro 251, d'une emprise cadastrale totale de 5.155 m<sup>2</sup> ;
- occupé par bail commercial.

Le prix mentionné dans la DIA est de 160.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 15 décembre 2022, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 23 décembre 2022 à la propriétaire et à l'étude notariale ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR du 23 décembre 2022 à la propriétaire et à l'étude notariale ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR reçue le 03 janvier 2023, la propriétaire nous faisait part de son accord pour une visite.

Par Lettre Recommandée Electronique (AR 24) reçue le 03 janvier, Me Vincent ANDRIEU, Notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par mail en date du 04 janvier 2023, la mandataire de la propriétaire nous informait de l'impossibilité de visiter le bien dans les délais mentionnés à l'article D. 213-13-4 du Code de l'Urbanisme pour cause d'absence du locataire.

Par arrêté n°2023-03-P du 13 janvier 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 sur le bien en validant le prix figurant dans la DIA, à savoir 160.000,00 € auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2022 – 64122 - 93611 du 05 janvier 2023.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 16 janvier 2023 :

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

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



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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64122 22 B 0315 adressée par la SCP ANDRIEU, MILLET-BARBE ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-02-P du 13 janvier 2023 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°64122 22 B 0315 adressée par la SCP ANDRIEU, MILLET-BARBE ;**
- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-02-P du 13 janvier 2023 ;**
- **d'acquérir le bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



5.7. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – ALMINORITZ - AL 02, 53, 55, 76, 86p, 131, 134p, 149, 19p et AK 11

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°22 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE, pour acquérir sur un ensemble de parcelles comprises dans le secteur « ALMINORITZ ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 23 janvier 2023 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
Borda	Landes	AL	2	1AUy (940m <sup>2</sup> ), 1 AU n°2 (846 m <sup>2</sup> ), UB (283 m <sup>2</sup> )	2.068
Rue d'Alminoritz	Prés	AL	53	UB	1
Rue d'Alminoritz	Prés	AL	55	UB	131
Borda	Prés	AL	76	UB	260
Borda	Prés	AL	86p	1 AU n°2	≈ 20.877
Borda	Prés	AL	131	N	2.130
Borda	Prés	AL	134p	N (28.784 m <sup>2</sup> ), NL (6.094 m <sup>2</sup> ), 1AU n°2 (1.621 m <sup>2</sup> )	36.499
Borda	Landes, Prés	AL	149	1 AUy	17.972
Borda	Landes	AL	19p	1 AU n°2	1.941
Borda	Landes	AK	11	N	7.660
<b>TOTAL</b>					

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

Pour un montant principal de **1.200.000,00 €**.

Pour les besoins de la publicité foncière, le prix est ventilé comme suit :

Nature	Valeur
Terres en 1AUy (18.912 m <sup>2</sup> )	170.208,00 €
Terres en 1AU n°2 (environ 23.344 m <sup>2</sup> )	817.040,00 €
Terres en N et NL (44.848 m <sup>2</sup> )	134.544,00 €
Terres en UB (675 m <sup>2</sup> )	78.208,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.200.000,00 €</b>

Il s'agit d'un ensemble de terrains nus.

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°2022-64496-46207 dûment établie par le service des Domaines en date du 23 août 2022.

L'immeuble vendu est un terrain nu 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.

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

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.8. Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE – ALMINORITZ – AI 56-57

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°22 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE, pour acquérir sur un ensemble de parcelles comprises dans le secteur « ALMINORITZ ».

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 23 janvier 2023 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m²)
Borda	Bois	AI	56	-	10.859
12 Rue d'Alminoritz	Sols, Prés	AI	57	-	71.056
<b>TOTAL</b>					<b>81.915</b>

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





Pour un montant principal de **1.300.000,00 €**.

Il s'agit d'un terrain d'une superficie cadastrale de 81.915 m<sup>2</sup> sur lequel est érigée une maison d'habitation en R+1 d'une superficie de 480 m<sup>2</sup> avec piscine et parc arboré.

Le bien est en bon état de conservation mais nécessite toutefois un bon rafraîchissement. Chauffage central et certaines fenêtres sont en double vitrage.

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°2022-64496-46157 dûment établie par le service des Domaines en date du 23 août 2022.

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

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

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

**M. MOULUN** commente le rapport.

**M. BUSSIRON** s'étonne du prix de la zone N.

**M. SAINT-JEAN** précise qu'une action partenariale sera mise en place prochainement entre la CAPB et la SAFER où des prix seront définis.

**M. MOULUN** ajoute que l'évaluateur des domaines a estimé les valeurs des terres en N et NL à 3 € du m<sup>2</sup>.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 5.9. Commune de BARCUS – BAR-RESTAURANT – B 703 et 989

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BARCUS pour acquérir un ensemble de parcelles.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 janvier 2023 et enregistrée le 06 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00096).

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 P.L.U./ C.C./ R.N.U	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	26 route principale	Sols	B	703	-	241
	Le village	Jardins	B	989	-	128
<b>TOTAL</b>						<b>369</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 **151.000,00 €**.

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

- Un bien bâti en R+1 et combles (non aménagés) d'environ 260 m<sup>2</sup>.  
Au rez-de-chaussée un local commercial (entièrement rénové) composé d'un bar, d'une salle de restaurant, cuisine, sanitaire et un cellier.  
A l'étage la partie habitation d'environ 110 m<sup>2</sup> composée de 4 chambres, une cuisine et un séjour
- un jardin.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus avec l'intervention de [REDACTED]

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.10. Commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE – ETXEBESTEa

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de ALOS SIBAS ABENSE 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 13 janvier 2023 et enregistrée le 20 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00209).

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)
	Alosse	Sols	A	349	-	105
	Alosse	Sols	A	894	-	96
	Alosse	Prés	A	896		130
<b>TOTAL</b>						<b>331</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 **180.000,00 €**.

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

- Une maison d'habitation en R+1 et combles d'environ 150 m² de surface habitable récemment réhabilité



- 2 parcelles de terrain plat servant de jardin et de parking extérieur.

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 ALOS SIBAS ABENSE cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°08 du 27 octobre 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064102 22 B0380 adressée par Me Paul JOURDON ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donnait tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :



- toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
- toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

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

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

La visite a eu lieu le 14 novembre 2022 en présence de [REDACTED], agent CENTURY 21, représentant le propriétaire, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et d'un représentant du service des Domaines.

Parmi les éléments communiqués par Me Paul JOURDON Notaire figurait une copie de la promesse d'achat précisant la désignation des biens vendus :

Lot numéro deux (2)

Un lot à usage commercial ou d'habitation accessible par la parcelle 205, constitué au rez-de-chaussée d'un appartement, d'un trottoir extérieur sous l'escalier et balcon comme figuré sur le plan de masse. Et les cent soixante et onze millièmes (171 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Un lot à usage commercial ou d'habitation accessible par la parcelle 205, constitué d'un escalier extérieur et d'un appartement à l'étage avec balcon comme figuré sur le plan de masse. Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales. Et les cinq cent dix-neuf millièmes (519 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Aux termes de ladite promesse figurait la précision suivante :

« Régularisation d'un acte d'échange

Avant la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR devra avoir régularisé un acte d'échange d'une partie du lot 4 appartenant aux consorts [REDACTED] contre une partie de la parcelle cadastrée section AI numéro 205. »

L'ACQUEREUR ne pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive.

Aux termes de deux DIA subséquentes en date du 23 décembre 2022 réceptionnées en mairie de BAYOPNNE le 29 décembre 2022, il a été procédé à l'échange d'une partie du lot 4 dans la DIA ci-dessus (désigné comme lot 5 soit une pièce de 20 m<sup>2</sup> avec 62/1000<sup>e</sup> des parties communes générales) contre une partie indivise (18/27<sup>e</sup>) de la section cadastrale AI numéro 210 d'une surface totale de 130 m<sup>2</sup>, de sorte que la vente réitérative de la présente préemption consistera en l'acquisition non pas des seuls lots 2 et 4 mais des lots 2, 4 et 5, la consistance matérielle des biens préemptés restant inchangée et ci-après plus amplement détaillés :

LOT NUMÉRO DEUX (2)

Un lot à usage commercial ou d'habitation accessible par la parcelle 205p, constitué au rez-de-chaussée d'un appartement, d'un trottoir extérieur sous l'escalier et balcon comme figuré sur le plan de masse.

Et les CENT-SOIXANTE-ET-ONZE / MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci .....171 / 1.000es,

Et les TROIS-CENT-SOIXANTE-TROIS / MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment B, ci .....363 / 1.000es.



#### LOT NUMÉRO QUATRE (4)

Un lot à usage commercial ou d'habitation accessible par la parcelle 209, constitué d'un escalier extérieur et d'une partie d'appartement à l'étage avec balcon comme figuré sur le plan de masse. Ce lot sera indissociable du lot n°5.

Et les CENT-QUATRE-VINGT-UN / MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci .....181 / 1.000es, •

Et les TROIS-CENT-QUATRE-VINGT-SIX / MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment B, ci .....386 / 1.000es.

#### LOT NUMÉRO CINQ (5)

Un lot à usage commercial ou d'habitation accessible par le lot n°4 à l'étage avec lequel il sera indissociable.

Et les SOIXANTE-DEUX / MILLIEMES de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci .....62 / 1.000es,

Et les CENT-TRENTE-TROIS / MILLIEMES des parties communes spéciales du bâtiment B, ci .....133 / 1.000es.

Après instruction et par arrêté n°2022-45-P du 09 décembre 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de d'exercer son droit de préemption :

- 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 168.000,00 € dont la commission d'agence à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 12 décembre 2022 :

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

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 03 janvier 2023, Me JOURDON, notaire à BAYONNE, nous a transmis le courrier d'accord du propriétaire sur le prix proposé soit 168.000,00 €.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-45-P du 09 décembre 2022 ;
- prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus soit les lots 2, 4 et 5 et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :



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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. PORTIER** précise qu'il s'agit d'une procédure par préemption avec offre d'achat qui a fait l'objet d'une acceptation par les propriétaires.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-45-P du 09 décembre 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus soit les lots 2, 4 et 5 et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 5.12. Commune de BIDART – ATHERBEA : AO 86-87

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°14 du 08 décembre 2022, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de la DIA n°064125 22 B 0092 adressée par Me Yon ALONSO ;
- prenait acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donnait tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un bien :

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

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

Aux termes des renseignements communiqués par le notaire Me Yon ALONSO, le bien était désigné comme suit :

«...

Une maison à usage d'habitation, connue sous le nom de "Océane", édiflée en retrait de la route nationale, élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée surélevé, comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle d'eau, WC et une petite pièce, combles perdus au-dessus. Garage attenant à la maison.

(...)

Le BIEN forme le lot numéro 11 du lotissement dénommé "LEGASSE". Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques en date du 1er octobre 1948. L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître RAMOND notaire à BAYONNE, le 3 mai 1949, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 2, le 31 août 1950, volume 1681, numéro 46. Une copie du plan de bornage dudit lot 11 est ci-annexé. Une copie du cahier des charges du lotissement est demeurée annexée

... »

Après instruction et par arrêté n°2022-46-P du 16 décembre 2022 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de d'exercer son droit de préemption urbain :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 670.000,00 € dont la commission d'agence à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 19 décembre 2022 :

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





Par LRAR reçue le 03 janvier 2023, le propriétaire nous a notifié son accord sur le prix proposé soit 670.000,00 €.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-46-P du 16 décembre 2022 ;
- prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2022-46-P du 16 décembre 2022 ;**
- **de prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**



## **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 5.13. Commune d'ARMENDARITS – LA PLACE – E 289, 290 et 509

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

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 27 octobre 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de ARMENDARITS 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 janvier 2023 et enregistrée le 05 janvier 2023 (Réf. 2023 A 00045).

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 / CC / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	La Place	Jardins	E	289	C	694
	La Place	Sols	E	290	C	873
	La Place	Prés	E	509	C	2.089
<b>TOTAL</b>						<b>3.656</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 **410.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles constituées :

- d'une parcelle comportant un bien bâti (parcelle E 290) constituée d'une ancienne ferme donnant sur la place du village, orientée au Sud. Sur sa moitié confrontant à la place du village, le bien est à usage d'habitation pour environ 200 m<sup>2</sup> de surface habitable :
  - o Au rez-de-chaussée : une entrée, deux chambres, dégagement, salle d'eau avec W.C., cuisine, salon ;
  - o Au premier étage : cuisine, cinq chambres, salle d'eau avec W.C., dégagement, séjour, combles ;

Sur sa moitié donnant sur les terrains à l'arrière, le bien est en fait un ancien corps de ferme, composé d'un atelier, deux granges, une écurie dans le bâtiment principal.

Un garage et un abri bois séparé du bâtiment principal se trouvant à l'est de la parcelle E 290.

Le bien semble en état d'usage.

- De parcelles en nature de terrain à bâtir classées en zone constructible de la carte communale (parcelles E 289 et 509) pour une contenance de 2.783 m<sup>2</sup> (accès à partir de la place, sur le côté de la maison mais également à partie d'une voie sur la partie arrière). Elles sont en nature de pré plane.



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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64046-82970 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 novembre 2022.

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune de ARMENDARITS 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 ARMENDARITS et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

**M. DELGUE** présente le contexte de l'acquisition et le projet de la commune. Il remercie l'EPFL pour le travail effectué.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d'ARMENDARITS, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune d'ARMENDARITS 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. Décision(s) de rétrocession

### 6.1. Commune de CAMBO-LES-BAINS – Secteur Beaulieu

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°34 du 09 juil.- 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement un ensemble de biens pour lequel une autorisation judiciaire de vendre avait été prise par le Tribunal de Commerce de BAYONNE.

Cette acquisition a été réalisée le 22 déc.- 2022 par devant Me Céline CASSAIGNAU, notaire à USTARITZ (Office Notarial Iban DE REZOLA), le prix d'acquisition de 2.000.000,00 € (Deux Millions d'Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu des évaluations n°2021-64160-24687, 2021-64160-24582, 2021-64160-24618, 2021-64160-24644, 2021-64160-24535 dûment établies par le service des Domaines en dates des 21 et 23 avril 2021. L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 12 janv.- 2022 (réf. 2022P n°00428).

Une convention de portage foncier sur une durée de 12 (douze) ans a été signée en date du 14 déc.- 2021.

La délibération susmentionnée reprenait une condition particulière inscrite dans la promesse d'achat signée le 09 août 2021 et précisant que : « *une rétrocession directe au Département des emprises soumises à ces emplacements réservés sera réalisée par l'EPFL Pays-Basque à la demande expresse de la commune de CAMBO-LES-BAINS pour laquelle il intervient, selon courriers signés de Mr DEVEZE (Maire) et annexés aux présentes. Compte tenu de la qualité et du statut des parties à cette rétrocession (personnes publiques), cette rétrocession sera réalisée au plus tard dans les 12 (douze) mois consécutifs à la réitération des présentes, par acte notarié. Justification en sera produite et communiquée au BENEFICIAIRE des présentes* ».

Le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques a donc :

- réalisé des études préalables niveau avant-projet afin de déterminer les emprises de futurs ouvrages de voiries (y compris leurs annexes) et l'assiette foncière nécessaire à ces ouvrages et aux travaux ;
- sollicité un géomètre afin de délimiter les emprises et réaliser un plan de division. Le cabinet de géomètres ARRAYET (HASPAREN-64) a donc procédé aux opérations de levés topographiques, arpentage et bornage des emprises.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à notre engagement, de procéder à la rétrocession de ces emprises, au Département des Pyrénées-Atlantiques.

La vente étant conclue entre 2 personnes publiques, elle sera approuvée par délibérations concordantes et sans signature d'avant-contrat préalable.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles suivantes :

- **TERRIER 1/** :

à Cambo les Bains, 16 avenue de l'Ursuya, une partie des terrains constituant le tènement foncier dit « Villa Lorraine » et 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 / €€/ RNU	Surface vendue (m²)
-	16 av. de l'Ursuya	Sol	AR	5	N	312
-	Etchegoyena	Sol – Agr.	AR	6p	N	2.400
<b>TOTAL</b>						<b>2.712</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 **2.440,00 € (Deux Mille Quatre Cent Quarante Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2022-64160-82974 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 nov.- 2022.

- **TERRIER 2/ :**

à Cambo les Bains, 18 et 20 avenue de l'Ursuya, une partie d'une parcelle incluse dans le tènement foncier dit « Centre Beaulieu » et 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 / €€/ RNU	Surface vendue (m²)
-	18 av. de l'Ursuya	Sol	BP	1	N	101
<b>TOTAL</b>						<b>101</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 **90,00 € (Quatre-vingt Dix Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2022-64160-94229 dûment établie par le service des Domaines en date du 05 janv.- 2023.

Cette rétrocession se fera donc par acte unique notarié (Office Notarial Iban DE REZOLA) au prix global et forfaitaire de **2.530,00 €**, hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur).

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bien vendu étant constitué de **TNAB**, la vente des parcelle et partie de parcelle susmentionnées est exonérée de la taxe à la valeur ajoutée.

L'ensemble des frais de levés topographiques, arpentage, délimitation et division sont et resteront à la charge exclusive du Département.



De même, le Département prendra en charge et à ses frais exclusifs sans pouvoir en demander quelconque participation financière à l'EPFL Pays Basque (vendeur) ni à la commune de CAMBO LES BAINS pour lequel ce dernier agit, les coûts de clôture :

- provisoire, de type piquets d'acacias et grillage à mouton, dès qu'il engagera les travaux de réalisation des ouvrages routiers (y compris la phase préparatoire et d'étude) et jusqu'à la livraison des clôtures définitives ;
- définitive qu'il aura programmée après concertation et avec l'accord de la commune de CAMBO LES BAINS. Cette clôture définitive aura a minima l'aspect de la clôture existante le long de la route des pâturages, savoir soubassement mur maçonné réhaussé d'un grillage, doublé d'une haie végétale

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**

\* \* \* \*



## 6.2. Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS – ZAD Elizathia : engagement d'une procédure de rétrocession partielle

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°12 du 11 déc.- 2012, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquiescer amiablement un ensemble de parcelles non bâties :

- partiellement inclus dans la zone constructible définie par la carte communale en vigueur (le surplus étant situé dans la zone non constructible définie par la même carte) ;
- inclus dans la Zone d'Aménagement Différé dite de Elizathia, créée par arrêté préfectoral du 14 janv. 2009 et instaurant un droit de préemption au profit de la commune de LARCEVEAU-ARROS CIBITS (ZAD aujourd'hui caduque et non renouvelée).

Il s'agit d'un tènement unique constitué des parcelles alors cadastrées section D n°291, 294, 310, 848, 930, 932, 935, 936, 938, 941 et 942 pour une contenance cadastrale totale de 84.104m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a été réalisée le 05 fév.- 2013 par devant Me Louis Noël CABROL, notaire à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT. Le prix d'acquisition de 562.000,00 € HT (Cinq Cent Soixante Deux Mille Euros Hors Taxes) auquel s'ajoute la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA) d'un montant de 6.805,30 € (Six Mille Huit Cent Cinq Euros et Trente Centimes) ainsi que les frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur a été fixé au vu de l'évaluation n°2011-3014 V 0938 dûment établie par le service des Domaines le 05 janv.- 2012. L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 14 fév.- 2013 (réf. 2013P n°01318).

Une convention de portage foncier sur une durée de 12 (douze) ans a été signée en date du 08 janv.- 2014.

Depuis cette acquisition, l'EPFL Pays-Basque a procédé à une première rétrocession partielle à la commune et sur sa demande (acte signé le 13/06/2016 par devant Me Pascal AVELLA Notaire à ST-PALAIS, au prix de 150.395,67 €). Il s'agit de la vente de la parcelle cadastrée section D n°987 d'une contenance cadastrale de 12.376m<sup>2</sup> (*NB : les parcelles D 930, 932, 935, 936 et 938 avaient été fusionnées en D 985, cette dernière ayant été ensuite divisée en D 986 et D 987*), entièrement incluse dans la zone constructible de la carte communale en vigueur. La commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS y a réalisé notamment :

- l'extension de l'école publique communale ;
- la création d'une voirie communale nouvelle ;
- la création d'une aire de stationnement public.

A l'issue de cette première rétrocession partielle, l'EPFL Pays Basque conservait en portage :

- les parcelles cadastrées section D n°291, 294, 310, 332, 848, 986, 941 et 942 d'une contenance cadastrale de 72.728m<sup>2</sup>, partiellement incluses dans la zone constructible de la carte communale en vigueur (le surplus étant situé dans la zone non constructible de ladite carte communale) ;
- pour un montant stocké de 426.231,75 € (dont une partie du remboursement a déjà fait l'objet d'avances par la commune).

Par courriel du 02 janv.- 2023, la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS sollicitait de l'EPFL Pays Basque, la rétrocession partielle d'une emprise de terrain à bâtir, à prélever sur la parcelle cadastrée section D n°986 afin d'y engager la réalisation de son projet de construction d'un centre multi services et d'équipements publics.

La commune motive sa demande de rétrocession anticipée dans le but de solliciter une subvention au titre de la DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux), subvention dont l'obtention est conditionnée à la propriété foncière préalable.



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

La vente étant conclue entre 2 personnes publiques, elle sera approuvée par délibérations concordantes et sans signature d'avant-contrat préalable. A l'issue de cette seconde 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 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 LARCEVEAU ARROS CIBITS, lieudit Eliza, une partie d'un terrain, 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> )
-	Eliza	Pré	D	986p1	Zone constructible	11.759
<b>TOTAL</b>						<b>11.759</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 **235.180,00 € (Deux Cent Trente Cinq Mille Cent Quatre-vingt Euros)**.

Il s'agit d'une partie de la parcelle cadastrée section D n°986 pour une contenance mesurée de 11.759m<sup>2</sup>, comprise dans la zone constructible de la carte communale en vigueur, en état de prairie, présentant une légère déclivité Ouest/Est, accessible depuis la RD 933 au Nord et une voie communale au Sud (voie desservant l'école communale et des parkings publics).

Il est ici rappelé que ce terrain, ainsi que les autres parcelles portées par l'EPFL Pays-Basque, est soumis à l'application d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) consentie à la SAFER le 19 janv.- 2019. Préalablement à la réitération de l'acte de vente à la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS et selon les dispositions édictées par la CMD, le service Gestion de Patrimoine de l'EPFL Pays Basque se rapprochera de la SAFER pour modifier ladite convention par voie d'avenant.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64314-03120 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 janv.- 2023.

Cette rétrocession se fera donc par acte notarié (Office Notarial DA SILVA MACHADO-JUNQUA LAMARQUE). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS à l'EPFL Pays Basque dans le cadre de la convention de portage qui les lie étant supérieur au prix de la vente, aucun





versement ne sera fait par la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS à l'EPFL Pays Basque en conséquence de la présente vente.

L'ensemble des frais de levés topographiques, arpentage, délimitation et division sont et resteront à la charge exclusive de la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS.

De même, la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS prendra en charge et à ses frais exclusifs sans pouvoir en demander quelque participation financière à l'EPFL Pays Basque (vendeur), les coûts de clôture, de type piquets d'acacias et grillage à mouton, dès qu'elle prendra possession directe des biens.

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 LARCEVEAU ARROS CIBITS à l'EPFL Pays Basque, sur présentation d'une facture acquittée.

L'EPFL Pays Basque autorise d'ores et déjà la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS, 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 un dossier de demande de subvention au titre de la DETR.

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

- les parcelles cadastrées section D n°291, 294, 310, 332, 848, 986p2, 941 et 942 d'une contenance cadastrale totale de 60.699 m<sup>2</sup> ;
- pour un montant stocké de 191.051,75 €.

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. Question(s) Diverse(s)

### 7.1. Commune de CAME – Centre Bourg : engagement d'une procédure de rétrocession partielle

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°08 du 08 juin 2018, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition à l'amiable, d'un ensemble de parcelles non contigües, bâties et non bâties, dans le secteur dit du « centre bourg » et constitué comme suit :

- **TERRIER 1/.**

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	Classement <del>PLU</del> / CC / <del>RNU</del>	Nature fiscale	PRIX global
Le Bourg	Sol	C 414	680	Zone construct.	Bâti +5 ans	128.084,00 €

- **TERRIER 2/.**

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	Classement <del>PLU</del> / CC / <del>RNU</del>	Nature fiscale	PRIX global
Le Bourg	Pré/Touya	C 1133 et 1134	3.464	Zone construct	TAB	48.496,00 €

- **TERRIER 3/.**

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m²)	Classement <del>PLU</del> / CC / <del>RNU</del>	Nature fiscale	PRIX global
Le Bourg	Touya	C 536	420	Zone construct	TNAB	420,00 €

Cette acquisition a été réalisée le 02 mai 2019 par devant Me Xavier CLERISSE (notaire à BIDACHE-64), au prix d'acquisition global et forfaitaire de de 177.000,00 € (Cent Soixante Dix-sept Mille Euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur.

Une convention de portage foncier sur une durée de 8 (huit) ans a été signée en date du 08 nov. 2019 avec différé d'amortissement de 4 ans.

Par délibération n°36 du 21 avr. 2022, et à la demande de la commune qui y projette une opération de réhabilitation en vue d'y installer les bureaux de la mairie, le Conseil d'Administration a autorisé Mr le Directeur à signer avec ladite commune un Bail Emphytéotique Administratif inversé sur le TERRIER 1 bail signé le 29 nov. 2022 par devant Me SARRAILH (notaire à BAYONNE).

Par courrier du 16 janv. 2023, la commune de CAME a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée des TERRIERS 2 et 3 :

- en vue d'engager la réalisation du projet pour lequel elle avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque ;

- en vue de constituer et déposer une demande de subvention au titre de la DETR (Dotation d'Équipement aux Territoires Ruraux).

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, d'engager la procédure de rétrocession anticipée de ces emprises à la commune de CAME 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...

Il vous est également proposé d'autoriser d'ores et déjà la commune de CAME 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 un dossier de demande de subvention au titre de la DETR.

Lorsque les conditions de rétrocession auront été définies :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'engager la procédure de rétrocession anticipée de ces emprises à la commune de CAME ;**
- **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 et la signature d'une promesse d'achat par la commune ;**
- **que le dossier, une fois complet, soit présenté à nouveau.**

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

\* \* \*



## 7.2. Commune de BOUCAU – La Lèbe: mise en demeure de payer des frais d'agence immobilière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 14 mai 2018 reçue en mairie de BOUCAU le 16 mai 2018, Maître Miguel HARRIAGUE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients (les [REDACTED]) de vendre leurs parcelles sises Chemin du Pont Neuf à BOUCAU et cadastrées section AY n°30 et 33 (cont. cad. : 57.564 m<sup>2</sup>). Plus précisément, il s'agit de parcelles non bâties, à usage de terrains sans exploitation ni construction, libres d'occupation, location ou mise à disposition, non grevées de droits réels ou personnel.

Le prix mentionné dans la DIA est de 3.185.999,50 € auquel s'ajoute la somme de 159.300,00 € TTC de frais d'agence à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été promise par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Par arrêté n°2018-08-P du 23 juil. 2018 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 24 juil. 2018, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'exercer le droit de préemption urbain dont il disposait :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme ;
- en exerçant partiellement ledit droit de préemption sur les parcelles cadastrées section AY n°30 et 33p d'une superficie globale de 52.701m<sup>2</sup> situées en zones UC et IIAU du PLU en vigueur ;
- en offrant pour ces parcelles la somme de 1.164.165,00 €, montant de la commission d'agence en sus, sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat ;
- en offrant pour le surplus (parcelle AY 33p d'une contenance de 4.863m<sup>2</sup> située en zone N du PLU en vigueur), la somme de 15.835,00 € au cas où les propriétaires en demandaient l'achat.

Le notaire, mandataire du propriétaire, a reçu la notification par LRAR le 25 juil. 2018.

L'acquéreur évincé, quant à lui, a reçu la notification par LRAR le 26 juil. 2018.

Les propriétaires étant restés silencieux dans le délai de 2 mois fixé à l'article R. 213-10 du C.Urb, ont été considérés comme ayant renoncé purement et simplement à l'aliénation de leurs biens.

Cette renonciation a été constatée par délibération n°25 de notre Conseil d'Administration dans sa séance du 28 sept. 2018.

Il vous est également rappelé et sans rentrer dans le détail de toutes les procédures pénales consécutives, que ces biens avait déjà fait l'objet, en 2013, d'une DIA et d'une préemption en révision de prix, procédure n'ayant pas été conclue par une vente.

Ultérieurement, les propriétaires ont repris contact avec l'EPFL Pays Basque et une négociation a été ouverte et s'est soldée par un accord transactionnel (promesse de vente consentie au profit de l'EPFL Pays Basque le 12 nov. 2019), précisions ici faites que cette transaction :

- concernait des biens plus importants que les seuls terrains ayant fait l'objet de la DIA de 2018 (parcelles AY 30, AY 33 et BE 29 pour une contenance cadastrale totale de 64.846m<sup>2</sup>) ;
- a été réalisée à un prix global et forfaitaire bien inférieur au prix de la DIA, soit la somme de 1.500.000,00 € ;
- est la conséquence de négociations déroulées directement entre l'EPFL Pays Basque et les propriétaires, sans recours à un intermédiaire quelconque ;
- a été réitérée par acte notarié reçu par Me HARRIAGUE le 10 juin 2020.

Nous vous informons ce jour qu'une demande de payer les frais d'agence d'un montant de 159.300,00 € nous a été notifiée par LRAR du 05 janv. 2023 (reçue par nos services le 06 janv. 2023) de l'agence



immobilier [REDACTED] Immobilier dont le siège social est situé 38bis Boulevard des Plages à ANGLLET (64600).

Cette demande précise que :

- elle constitue une diligence amiable ;
- elle vaut mise en demeure de payer ;
- dans le cas où aucune suite utile n'y était réservée dans un délai de 10 jours à compter de sa présentation, l'Agence [REDACTED] Immobilier prendrait ses dispositions afin de préserver ses droits.

Nous vous informons qu'à ce jour, ne partageant pas les justifications ayant motivée cette demande, aucune suite n'a été donnée à cette demande.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la demande de payer sus évoquée valant mise en demeure ;
- de ne pas répondre à cette demande et refuser de payer le montant de 159.300,00 € à l'Agence [REDACTED] Immobilier, somme considérée non due ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque dans le cas où le demandeur l'assignait devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE ;
- 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, ainsi que toute communication qu'il jugera utile sur ce dossier, y compris par voie de presse.

**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 prendre acte de la demande de payer sus évoquée valant mise en demeure ;**
- **de ne pas répondre à cette demande et refuser de payer le montant de 159.300,00 € à l'Agence André GARRETA Immobilier, somme considérée non due ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque dans le cas où le demandeur l'assignait devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE ;**
- **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, ainsi que toute communication qu'il jugera utile sur ce dossier, y compris par voie de presse.**

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

\* \* \*



### 7.3. Commune de BOUCAU – La Lèbe – Servitude de passage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du 13/07/2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de Boucau pour l'acquisition, par réemption, d'un ensemble de parcelles non bâties dans le secteur dit « La Lèbe ».

Suite à la renonciation de vendre pas le propriétaire, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, par délibération n°25 en date du 28/09/2018, a pris acte de la renonciation est autorisé les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable.

Les négociations ont abouti à un accord amiable, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 12 nov. 2019 et enregistrée au SPFE de BAYONNE 1 le 18 nov. 2019 (Réf. 2019 A 03343).

Par délibération n°56 en date du 13/12/2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait l'acquisition des parcelles suivantes :

- **TERRIER 1/**. les immeubles ci-après désignés, situés à **BOUCAU (64340)** :
  - o Chemin du Pont Neuf

lesdits immeubles 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 (m²)
	Chemin du Pont-Neuf	Terres	AY	0030	Zone 2AU	3.155
	22 Chemin du Pont-Neuf	Terres et pré	AY	0033	Zones 2AU, UC et N	54.409
TOTAL						57.564

- **TERRIER 2/**. La parcelle ci-après désignée, située à **BOUCAU (64340)** :
  - o lieu-dit Barthes

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m²)
	Barthes	Bois	BE	0029	Zone N (EBC)	7.282
TOTAL						7.282

Pour un montant de 1.500.000,00 €

La parcelle cadastrée section AY n° 33 supporte un chemin desservant les parcelles cadastrées AY n°39 et 40 issues de la division de la parcelle cadastrée AY n°4, ainsi que la AY n°6.



Le propriétaire de la parcelle cadastrée section AY n°39 ayant déposé un permis de construire a reçu un avis favorable de la communauté d'agglomération Pays Basque sous réserve de l'accord du propriétaire de la parcelle AY n°33 (EPFL Pays Basque) pour l'écoulement des eaux pluviales par le fossé naturel présent sur sa parcelle.

Ce dernier afin de mener à bien son projet de construction, a sollicité de l'EPFL Pays Basque la constitution des servitudes suivantes :

1. Une servitude de passage réelle est perpétuelle pour desservir les parcelles (fonds dominant) cadastrées AY n°39, 40 et 6. Il s'agit de régulariser l'accès aux parcelles déjà desservies par ce chemin. L'entretien du chemin sera à la charge exclusives les propriétaires des fonds dominants.
2. Une servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux. Cette dernière pour permettre la création d'une canalisation en tréfonds pour les eaux ainsi que le passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant. Les eaux usées du fonds dominant seront raccordées au réseau public chemin de du pont neuf. L'installation, l'entretien et la réparation de ces canalisations seront à la charge exclusive du fonds dominant et dans le cas où plusieurs fonds bénéficieraient de ces canalisations, aux fonds dominant au prorata de leur nombres.
3. Une servitude d'écoulement des eaux pluviales, pour le passage d'une canalisation afin de rejoindre le fossé naturel situé sur la parcelle AY n° 33. Le propriétaire du fond dominant fera entretenir cette servitude a ses frais exclusifs et, dans le cas où plusieurs fonds bénéficieraient de cette même canalisation, au prorata de leur nombre.

Il convient donc de :

- Valider la création des servitudes de passages et d'écoulement telles que présentées ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider la création des servitudes de passages et d'écoulement telles que présentées ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \*



7.4. OFS BIZITEGIA – Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Opération « MOTXOKOBORDA 2 » - Montage BRS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 28/09/2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE visant l'acquisition d'une emprise foncière non bâtie située « rue Motxokoborda ».
- par délibération en date du 14/12/2018 et du 13/12/2019, le Conseil d'Administration a entériné les décisions d'acquisition des deux biens non bâtis composant l'assiette du projet dont les références parcellaires sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Parcelles acquises	Surface totale
AH n°628, 509, 511, 826, 827, 828, 829.	3.669 m <sup>2</sup>
Nouvelles dénominations : AX n°21 et 25	3.669 m <sup>2</sup>

- par délibération en date du 21/04/2022, le Conseil d'Administration a autorisé le directeur à signer la convention de partenariat avec le COL (*Comité Ouvrier du Logement*) chargé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de logements.

Pour rappel, le projet, le programme résidentiel global projeté sur cette emprise se compose :

- d'un immeuble de 6 logements locatifs sociaux portés par le COL. Sa réalisation nécessite la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise nécessaire à sa réalisation,
- d'un ensemble de 9 maisons jumelées (T3, T4, T5) en accession sociale à la propriété porté par l'OFS de l'EPFL Pays Basque. En tant que maître d'ouvrage de l'opération, la mission de construire et commercialiser ces maisons doit être confiée au COL au moyen d'un « Bail Réel Solidaire ». A noter que ces maisons présenteront la particularité d'être évolutives dans le temps afin de permettre aux ménages, dans des conditions précisément définies, de faire évoluer leur logement en bénéficiant d'une pièce supplémentaire.

Considérant les coûts de cette opération qui subit la tendance inflationniste des coûts de construction et d'aménagement, la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE a décidé, par délibération du 02/02/2023, d'octroyer une participation financière de 84.498,70 €. Cette participation fléchée sur la charge foncière sera transférée dans le budget annexe OFS et permettra d'engager l'opération en fixant une redevance de 1,50 €/m<sup>2</sup> de surface utile. Après concertation entre les partenaires de ce projet (*ville de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, COL et EPFL Pays Basque*), il a été collectivement décidé de fixer une redevance à 1,50 €/m<sup>2</sup> de surface utile afin de proposer des prix de sortie davantage accessibles.

Les contours de l'opération étant désormais suffisamment avancés (*permis de construire purgé, appels d'offres clôturés, redevance et prix de sortie fixés*), il convient de consentir au COL un bail réel solidaire afin qu'il puisse engager la phase opérationnelle du projet.





**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'engager la cession foncière au COL pour la réalisation du programme locatif social dans les conditions fixées par la convention partenariale signée entre l'EPFL Pays Basque et le COL,**
- **d'autoriser le directeur à signer un « Bail Réel Solidaire » au profit du Comité Ouvrier du Logement (COL) pour un montant symbolique de 1,00€,**
- **d'autoriser le transfert de cette opération dans le budget annexe OFS de l'EPFL Pays Basque,**
- **d'autoriser le COL à entreprendre les travaux d'aménagement et viabilisation sur les parcelles propriétés de l'EPFL préalablement à la signature du BRS « opérateur » et de la cession de la quote-part des droits liée à la partie locative sociale.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \*



## 7.5. Signature d'une convention partenariale d'études avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Est

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le DSA d'architecte-urbaniste de l'École d'architecture de la ville & des territoires offre une formation à visée professionnelle, destinée spécifiquement aux architectes et paysagistes diplômés qui souhaitent intervenir dans la transformation des territoires, en restant proche du métier de concepteur.

Le DSA d'architecte-urbaniste, formation post-diplôme conduit ainsi à l'obtention d'un diplôme national d'enseignement supérieur : le diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture, mention « projet urbain ». Elle permet d'approfondir les compétences de concepteur dans le domaine de l'architecture, de la forme urbaine, de l'espace public et du paysage, mais aussi d'acquérir de nouveaux savoirs afin d'appréhender les mécanismes de décision, les jeux d'acteurs et les cadres réglementaires et économiques, ainsi que les enjeux techniques et environnementaux. Le troisième semestre s'articule notamment autour d'une mise en situation professionnelle d'une durée minimale de cinq mois à travers laquelle Les étudiants peuvent mutualiser leur mise en situation professionnelle du DSA d'architecte-urbaniste et de l'HMONP (*habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en son nom propre*).

Dans le cadre du développement des actions du partenariat CAUE/EPFL Pays Basque et des démarches engagées pour le compte de la ville de CAMBO-LES-BAINS (*référentiel foncier, portages fonciers*) il a été proposé à la ville de solliciter l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture pour lui confier une mission d'étude destinée à

interroger les étudiants sur les possibilités de développement de Cambo-Les-Bains à long terme. Il s'agira d'accompagner les élus dans la construction d'une vision prospective globale et cohérente intégrant ses spécificités de ville-jardin et de ville-santé, ses objectifs de transition écologique, de densification, de mixité sociale et de renouvellement urbain. En lien avec la première version du référentiel foncier, cette étude participera à réinterroger/questionner les sites identifiés en croisant les enjeux et proposant des hypothèses de programmation hybrides (habitat, commerces, équipement, activités...).

Invariant à cette approche d'ensemble de la commune dans ses dynamiques territoriales, l'ancienne clinique Beaulieu portée par l'EPFL sera traitée prioritairement en tenant compte des problématiques de conservation du bien qui se posent encore à ce stade.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. OLIVE** souligne l'exemplarité du projet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver les termes de la convention partenariale entre l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Est, la commune de CAMBO-LES-BAINS, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Pyrénées Atlantiques et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque,**



- de valider le co-financement de cette étude par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 25% soit 5.000,00 € HT conformément à son règlement d'intervention,
- d'autoriser Monsieur le Directeur à la signer, ainsi que tout acte y afférent.

**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 09 MARS 2023**

