

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt trois

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

Présents : MMES NADAUD, SAMANOS, LUBERRIAGA, ESPAGNAC et MM. MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, IRIART, ARLA, LABORDE, TELLIER.

Excusés : MM. URRUTIAGUER, LACASSAGNE, ALZURI, MASSÉ, INCHAUSPÉ, DARRICARRERE, DAMESTOY.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,
M. BERARD – Schéma de cohérence territoriale,
M. BURET – Conseil de Développement de Pays Basque,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MEHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. DÉTRÉ – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. DAMESTOY a donné procuration à Mme NADAUD,
M. MASSÉ a donné procuration à Mme SAMANOS,
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

Mme ESPAGNAC a été désignée secrétaire de séance.

1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 9 mars 2023

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 9 mars 2023 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision réglementaire

2.1. Point d'information : Arrêtés de délégation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

Suite à une réorganisation des tâches au sein du Pôle Négociations et Acquisitions Foncières et dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, M. Arnaud PORTIER, a décidé de prendre plusieurs arrêtés à l'attention de ses salariés afin de leur déléguer, nominativement, un certain nombre de compétences en lien direct avec l'exercice de leurs missions.

Ces arrêtés sont les suivants :

- **Arrêté n°2023-06, pris en date du 14 mars 2022 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Jean-Marie FAUT, Chargé de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - Tous les actes d'acquisition et de rétrocession/vente d'immeubles ;
 - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);
 - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
 - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.
 - Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition ou de rétrocession/vente que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n° 2023-07, pris en date du 14 mars 2023 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Benjamin DURGUE, Chargé de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - Tous les actes d'acquisition et de rétrocession/vente d'immeubles ;
 - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);
 - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
 - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition ou de rétrocession/vente que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n° 2023-08, pris en date du 14 mars 2023 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de M. Luc MOULUN, Chargé de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - Tous les actes d'acquisition et de rétrocession/vente d'immeubles ;
 - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...);
 - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
 - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition ou de rétrocession/vente que l'établissement mène ou a menées.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte des arrêtés présentés ci-dessus.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Comme demandé par les administrateurs et préalablement à toute analyse d'une sollicitation d'intervention, il vous est présenté la synthèse des engagements d'acquisition validées par le Conseil d'Administration afin d'analyser le rythme de consommation du PPI 2019-2023, par thématique d'action.

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **125 sollicitations d'intervention**, traitées soit par :

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

L'ensemble des acquisitions autorisées représente un montant total de **98.449.028,99 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	70 575 327,99 €	71,7%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	23 994 295,00 €	24,4%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 360 000,00 €	3,4%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,5%
Total général	98 449 028,99 €	

M. OLIVE 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

* * * *

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

4.1. Commune de GARRIS – Opération « PLACE DU CHATEAU »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

En complément de ses actions visant à procéder à des opérations d'aménagement pour notamment répondre aux besoins en logements, la commune identifie les biens bâtis non occupés susceptibles d'être réhabilités pour mener des projets d'initiative publique.

Dans ce cadre, une maison vacante depuis plusieurs années située Place du Château en continuité de la mairie, a été ciblée par la commune comme un secteur d'intervention prioritaire. Sa localisation et son accessibilité lui confère en effet des caractéristiques favorables pour la réalisation d'un équipement public qui permettrait de compléter l'offre existante et de satisfaire les besoins de la population (*salles associatives, salle de réunion...*).

Ainsi pour se donner les moyens de mener à bien ce projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) de la maison en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
PLACE DU CHATEAU	Parcelle E 65 147 m ²	Négociations foncières	UA

M. MOCORREA 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 GARRIS,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

5. Etat des procédures

5.1. Intervention par expropriation

5.1.1. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 – 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.

A notre demande, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a ouvert une enquête publique qui s'est déroulée, en mairie de CIBOURE, du 30 janvier 2023 au 17 février 2023 inclus. Mr Charly PAULIN, désigné Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Pau, a tenu 3 permanences en mairie. A l'issue de l'enquête et au vu des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés, il a rédigé un rapport, des conclusions motivées et émis un avis.

Les conclusions et avis nous ont été notifiées par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 28 mars 2023 (reçu par nous le 29 mars 2023).

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet, Mr le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve mais de deux recommandations :

- « - *Une réunion de travail sur les chais à l'initiative du Syndic des copropriétaires et l'EPFL, qui est par ailleurs déjà propriétaires de chais, devra être organisée pour établir les listes des propriétaires, les besoins et leurs intentions, l'état d'occupation de ces locaux et pour étudier les réponses adaptées aux situations particulières qui se présenteront.*
- *Les études d'urbanisation du secteur devront faire l'objet d'une concertation, quelles que soient la forme et les obligations réglementaires, avec la population et devront permettre de prendre en considération, ou non, les demandes de conservation de certains biens, par exemple le bien situé sur la parcelle AL96 et qui figurerait sur la carte d'état-major du 19^{ème} siècle ou encore les box de parking le long de la voie Gabriel Delaunay...».*

Nos services ont transmis ces rapports, conclusions et avis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) pour qui nous intervenons. Par courrier du 14 avr. 2023, la CAPB :

- confirme avoir bien noté els recommandations ;
- confirme son engagement ainsi que celui de la commune de CIBOURE à poursuivre les réflexions engagées sur ce secteur dans une démarche de concertation et d'association de la population ;



- informe que les études de programmation urbaine seront prochainement lancées et que les demandes formulées par la population dans le cadre de l'enquête publique seront transmises aux concepteurs qui seront retenus, pour qu'elles étudiées.

Désormais, il s'agit d'y donner suite et d'engager la poursuite de la procédure en demandant à M. le Préfet de déclarer d'utilité publique les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE. Pour cela, les services ont rédigé une note récapitulant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de cette opération.

Le Président propose de :

- de prendre acte du rapport, des conclusions et de l'avis assorti de deux recommandations, tels qu'établis par Mr le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;
- de confirmer l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à solliciter de Mr le Préfet, la déclaration d'utilité publique de l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE ;
- 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 désistement ;
- d'autoriser, plus généralement, Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du rapport, des conclusions et de l'avis assorti de deux recommandations, tels qu'établis par Mr le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;**
- **de confirmer l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à solliciter de Mr le Préfet, la déclaration d'utilité publique de l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE ;**
- **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 désistement ;**
- **d'autoriser, plus généralement, Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2. Intervention par préemption

5.2.1. *Commune de BIARRITZ – AGUILERA – AH 122*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°23 du 09 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

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

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

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

Après instruction et par arrêté n°2023-12-P du 13 avril 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption urbain :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 382.500,00 € (Trois Cent Quatre-Vingt-Deux Mille Cinq Cents Euros) 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 notifié par LRAR du 14 avril 2023 :

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

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

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

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

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

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-12-P du 13 avril 2023 ;



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

M. 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°2023-12-P du 13 avril 2023 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 22 B0466 reçue en mairie de BAYONNE le 10 novembre 2022, Me Michel PETIT (Avocat à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité d'une vente par adjudication concernant un bien sis 5 rue Montalibet à BAYONNE (64100) et cadastré BW n°27 (cont. cad. 213 m²).

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

- à usage d'habitation ;
- d'une surface habitable déclarée de 130 m² et d'un jardin de 50 m²;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Selon le jugement du 22/11/2021, il se compose de :

- un bâtiment principal comprenant 4 chambres et au rez-de-chaussée : une salle à manger, une cuisine, une salle de bains et à l'étage : une salle à manger, une cuisine, une salle de bains ;
- un bâtiment annexe constitué par un garage en rez-de-chaussée, surélevé de deux petites chambres.

La maison est en mauvais état extérieur. La cheminée, les menuiseries et la façade sont dégradés.

L'audience d'adjudication a eu lieu le 12 janvier 2023 au prix de 246.000,00 €.

Par décision du 30 janvier 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Aux termes d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, le Tribunal Judiciaire de BAYONNE a informé le Président de la CAPB, que cette affaire serait appelée à l'audience d'adjudication sur surenchère du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BAYONNE le 11 mai 2023 à 14h30.

L'article R.213-15 du code de l'urbanisme fixe un délai de trente jours à compter de l'adjudication à l'autorité préemptrice pour exercer son droit de préemption.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, pour avis, au service des Domaines. Cet avis a été rendu le 05 janvier 2023 sous le numéro 2022-64102-92701.

Pour rappel l'objet de la préemption s'inscrit dans le cadre du projet urbain « Montalibet », sur la Commune de Bayonne, opération publique d'aménagement mixte dont la recevabilité et le périmètre de réflexion ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire du 24 octobre 2020.

Cette délibération définissait le périmètre opérationnel du projet Montalibet dans laquelle est située la parcelle cadastrée section BW numéro 27 à Bayonne.

Le secteur de Montalibet sur la Commune de Bayonne est fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays basque-Adour et est au cœur de la stratégie du territoire en matière de mobilité.

Le projet Tram'bus a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral interdépartemental du 1er et 6 juin 2018.

Le projet de Tram'bus interroge en effet vivement le devenir des biens situés dans une des parties contraintes de l'avenue Raymond de Martres entre le stade Jean Dauger et l'Hôpital de Bayonne.

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain porté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

Il convient donc d'organiser les mutations urbaines et d'anticiper les évolutions à venir de manière à proposer une évolution qualitative du quartier ; conforter le projet de transport en commun en site propre (plan de circulation, aménagements des espaces publics) ; accompagner l'évolution de l'habitat (dans le cadre d'une programmation adaptée favorisant la mixité sociale et fonctionnelle), et enfin structurer un cœur de quartier.

La délibération du 24 octobre 2020 de lancement du projet, prévoit la réalisation d'une étude urbaine de faisabilité, engagée sur le secteur Montalibet, dans une perspective de requalification d'ensemble passant par une opération publique d'aménagement.

Par ailleurs, en attendant la concrétisation du projet de renouvellement urbain, ce bien peut à titre temporaire ou définitif servir de site d'accueil ou de relogement d'habitants ou d'activités, liés à des démolitions d'immeubles à intervenir dans d'autres secteurs du périmètre opérationnel Montalibet.

Dans cette partie Est de l'îlot, L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a d'ores et déjà acquis par voie de préemption pour le compte de l'Agglomération, un bien situé 1 rue Montalibet à Bayonne, cadastré section BW 201, le 13 janvier 2021, voisin du bien objet des présentes, et également un bien situé 6 avenue du Docteur Léon Moynac à Bayonne, cadastré section BW 32, le 17 juin 2021, à proximité immédiate.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

Dès que la préemption aura été exercée en application de l'art. R. 213-15 du Code de l'Urbanisme le dossier vous serait présenté à nouveau.

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 22 B0466 adressée par Me PETIT ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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



M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER souhaite rappeler aux élus de nous solliciter le plus tôt possible sur les dossiers et notamment dans le cadre des ventes aux enchères où nous avons la possibilité de faire une offre à l'amiable.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064102 22 B0466 adressée par Me PETIT ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°23 du 09 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°064102 23 B0036 adressée par Me Frédérick FEUILLETTE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un lot de copropriété :

- à usage d'appartement ;
- situé au 2^{ème} étage ;
- d'une surface habitable de 85,04 m² ;
- occupé par un locataire.

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

Une visite a eu lieu le 03 avril 2023 contradictoirement entre le locataire et l'EPFL Pays Basque, en présence de l'évaluateur des Domaines.

Après instruction et par arrêté n°2023-13-P du 14 avril 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption urbain :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 181.000,00 € (Cent-Quatre-Vingt-Un Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 17 avril 2023 :

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

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

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

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

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

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-13-P du 14 avril 2023 ;



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

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER explique que nous devons faire face à des propriétaires qui signifient le congé au locataire puisqu'un bien libre se vend plus cher qu'un bien occupé. Il souligne la problématique du relogement de ces personnes.

M. OLIVE précise qu'elles ne seront pas prioritaires pour une demande de logement social.

M. BUSSIRON demande quel est l'objectif de cet achat.

M. DURGUE lui explique que nous agissons pour le compte de la communauté d'agglomération et que ce bien fait partie de la zone d'aménagement différé (ZAD).

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-13-P du 14 avril 2023 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 26 janvier 2023 reçue en mairie de BAYONNE le 27 janvier 2023, Maître Pierre LAFONT (Notaire à BAYONNE) informait la collectivité de l'intention de son client de vendre son bien sis 3 rue Bourgneuf à BAYONNE et cadastré section BZ n°364 (cont. cad. : 360 m²).

Plus précisément, Il s'agit du lot n°3 à usage de local d'activité, situé au rez-de-chaussée, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, d'une surface utile de 27,64 m², et les 38/1.017èmes des parties communes dans un immeuble en copropriété, bâti sur terrain propre cadastré section BZ n°364 et sis 3 rue Bourgneuf à BAYONNE (64100), d'une surface cadastrale de 360 m², moyennant le prix de 140.000,00 € (Cent Quarante Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ces biens sont compris dans le périmètre de l'ilot 38 du PNRQAD de BAYONNE pour lequel La Communauté d'Agglomération Pays Basque, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme et par délibération du 17 juin 2017, transmise à la Sous-Préfecture de Bayonne le 29 juin 2017, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain renforcé.

Pour rappel, nous sommes déjà intervenus sur certains des immeubles compris dans le périmètre de l'ilot 38 du PNRQAD de BAYONNE.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 07 mars 2023 au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été adressée par LRAR du 07 mars 2023 au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise, pour avis, au service des Domaines le 07 mars 2023.

Par courrier recommandé électronique (AR24) reçu le 09 mars 2023, l'étude de Me LAFONT, Notaire à BAYONNE, nous communiquait les pièces demandées.

Par LRAR reçue le 14 mars 2023, le propriétaire nous indiquait accepter la visite du bien.

Cette visite a été réalisée le 20 mars 2023, en présence d'un chargé de missions foncières de l'EPFL Pays Basque, de l'évaluateur des Domaines et d'un agent de la Ville de BAYONNE.

Par arrêté n°2023-11-P du 13 avril 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 :

- 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 79.200,00 € au vu de l'avis des Domaines n°2023-64102-18103 du 23 mars 2023.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 14 avril 2023 :

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



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

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

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

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entendent donner les propriétaires indivis à ce dossier.

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°2023-11-P du 13 avril 2023 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT 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°2023-11-P du 13 avril 2023 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



5.3. Intervention par adjudication

5.3.1. Commune de ISTURITS – CENTRE BOURG : C 1001

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 31 mai 2022 et par délibération n°13, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ISTURITS, pour acquérir une parcelle comprise dans le secteur d'intervention « Centre-Bourg ».

Le propriétaire de la parcelle ayant été saisi, il s'agissait d'une vente amiable sur autorisation judiciaire. La proposition de l'EPFL Pays Basque n'ayant pas été retenue par le propriétaire, malgré l'accord du juge de réaliser la vente et de prolonger le délai afin de conclure celle-ci.

Lors de l'audience du 9 février le juge ayant constaté que la vente n'a pas été réalisée, a ordonné la vente aux enchères publiques du bien saisi qui aura lieu le 8 juin 2023.

OPERATION	SECTEUR(S) D'INTERVENTION	Action foncière	Emprise globale	Zonage PLU
CENTRE-BOURG	Parcelle C 1001	Adjudication	2.160 m ²	UB

La mise à prix est fixée à 65.000,00 € (Soixante-Cinq Mille Euros).

La Commune d'Isturits (courrier reçu du 19 avril 2023) sollicitant notre intervention pour participer à ces enchères, nous mandaterons un avocat inscrit au Barreau de BAYONNE, à l'effet de nous représenter à l'audience des ventes devant se tenir le 8 juin 2023.

Il y a donc lieu de prendre acte de la demande de la Commune d'ISTURITS de participer à cette vente aux enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée et ainsi autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.

Il s'agit donc de :

- de prendre acte de la vente aux enchères de l'immeuble situé à ISTURITS cadastré sous le numéros 1001 section C ;
- prendre acte de la de la demande de la commune d'ISTURITS de participer à ces enchères dans la limite de prix ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter la représentation d'un avocat inscrit au barreau de BAYONNE et à exécuter toutes les démarches et procédures à ces enchères.

M. MOULUN commente le rapport.

M. BERARD demande si l'EPFL se fixe un prix maximal à ne pas dépasser.

M. MOULUN lui répond que nous avons effectivement échangé avec la commune et que nous n'irons pas au-delà du prix initialement proposé.

M. PORTIER précise que dans le cadre de cette vente nous devons mandater un avocat.

M. BERARD revient sur la problématique des marchands de biens.

M. HIRIGOYEN cite un exemple sur sa commune.

M. PORTIER ajoute qu'il y a une problématique réglementaire sur la plus-value du logement principal. Il explique que des personnes achètent des biens en y habitant un an ou deux et revendent ensuite.

Mme ESPAGNAC précise que nous travaillons actuellement sur une loi relative à la taxation des plus-values pour les marchands de biens ainsi que sur les résidences principales. Un texte devrait arriver au mois de juin sur ces deux sujets.

M. PORTIER pense qu'il y a également un problème de contrôle des résidences principales.

S'en suit un débat sur les ventes en Pays Basque.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la vente aux enchères de l'immeuble situé à ISTURITS cadastré sous le numéro 1001 de la section C ;**
- **de prendre acte de la demande de la commune d'ISTURITS de participer à ces enchères dans la limite de prix que nous aurons préalablement fixée ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à mandater un avocat inscrit au barreau de BAYONNE et à exécuter toutes les démarches et procédures relatives à cette vente aux enchères.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



5.4. Procédures contentieuses

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 09 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de la requête en référé suspension n°2300445 ;
- prenait acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYs – LYON)
- donnait tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- décidait, dans le cas où le juge des référés rejetait la requête, de procéder à l'acquisition du bien et au paiement du prix en application de la décision de préemption n°2022-47-P du 20 décembre 2022.

L'audience en référé a eu lieu le 13 mars 2023 et l'EPFL Pays Basque y était représenté par Me Anne-Claire LOUIS, avocate au barreau de LYON.

Dans le cadre de cette requête n°2300445 et par ordonnance rendue le 14 mars 2023, le Juge des Référés a ordonné :

- le rejet de la requête des acquéreurs évincés ([REDACTED]) ;
- le versement par les acquéreurs évincés ([REDACTED]) à l'EPFL Pays Basque de la somme de 1.500,00 € (Mille Cinq Cents Euros) en application de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;
- le rejet des conclusions présentées par l'EPFL Pays Basque sur le fondement de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'ordonnance du 14 mars 2023 rendue par le Juge des Référés suite à la requête n°2300445, y acquiescer et faire exécuter auprès des demandeurs la condamnation au titre des frais exposés ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER précise que la signature de l'acte est prévue courant mai.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'ordonnance du 14 mars 2023 rendue par le Juge des Référés suite à la requête n°2300445, y acquiescer et faire exécuter auprès des demandeurs la condamnation au titre des frais exposés ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE – CENTRE BOURG : B 446p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du Conseil d'Administration du 21 septembre 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE pour acquérir un ensemble de parcelles.

Des discussions amiables ont alors été entamées avec la propriétaire d'une partie de parcelle et ont abouti à un accord.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 mars 2023 et enregistrée le 13 mars 2023 (Réf. 2023 A 00690).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC / RNU	Surface vendue (m ²)
	Village	Terres	B	446p	1	≈3.397
TOTAL						≈3.397

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 **13.588,00 €**.

Il s'agit de terrain à bâtir.

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

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE 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'OSSERAIN-RIVAREYTE 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'OSSERAIN-RIVAREYTE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la commune d'OSSERAIN-RIVAREYTE et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.2. CAPB – Commune de BARDOS – ZAE LECARRE : ZI 22

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°19 de son Conseil Permanent en date du 12 juillet 2022 et par courrier reçu par nos services le 24 septembre 2022, la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous a sollicité pour acquérir une parcelle cadastrée ZI n°22 et située dans le secteur d'intervention dit Lecarré.

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de cette parcelle et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 mars 2023 et enregistrée le 04 avril 2023 (Réf. 2023 A 00867).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€/ RNU	Surface vendue (m²)
	LE CARRE	Bois, Prés	ZI	22	UYd	36.800

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

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

Il s'agit d'un terrain à bâtir extrêmement pentu.

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

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

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



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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention à signer 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. MOULUN commente le rapport.

M. PORTIER précise que compte tenu des études réalisées par la Communauté d'Agglomération, seulement une partie du foncier pourrait être aménagée.

Mme EMERAND ajoute qu'à l'époque du PLU de la commune de Bardos, il n'y avait pas eu d'approche en faisabilité pour définir le zonage. Cela nous alerte donc sur l'intérêt et l'importance de réaliser des études de faisabilité avant le classement afin qu'il soit adapté au projet de la collectivité.

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 à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.3. Commune d'ARCANGUES – BRASKETENIA : AI 131

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Des négociations ont alors été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée le 13 avril 2023 et enregistrée le 17 avril 2023 (Réf. 2023 A 00958).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m ²)
	19 chemin de Brasketenia	Terre	AI	131	UB	5.210

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

Pour un montant global de **850.000,00 €**.

Il s'agit d'un terrain à bâtir.

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

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64038-54694 modifié dûment établie par le service des Domaines en date du 28 juillet 2022.

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



S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune d'ARCANGUES 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'ARCANGUES 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. 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 commune d'ARCANGUES, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la commune d'ARCANGUES et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.4. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 320 (lots 3 et 5)

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 la propriétaire de fractions d'une de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 31 mars 2023 et enregistrée le 05 avril 2023 (Réf. 2023 A 00888).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 22 rue François Turnaco, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement RNU / PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	22 rue F. Turnaco	Sol	AL	320	UCa-2a	258
TOTAL						258

les fractions suivantes :

Lot 03 : un appartement sis au premier étage composé de : couloir, cuisine, WC, trois chambres et débarras, et les 25/107èmes des parties communes de l'immeuble ;

Lot 05 : un espace de combles, sans plancher non habitable, accessible par le lot n°3 situé en dessous, dont 6 m² aménageables au-dessus de 1,80 m² de hauteur, et les 5/107 des parties communes de l'immeuble ;

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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 **217.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété comprenant 4 appartements (2 en RDC et 2 à l'étage).

L'appartement dont il s'agit est situé au 1er étage gauche de ladite copropriété. En duplex, il comprend :

- au niveau 1 : un couloir d'entrée, un séjour/SAM, 1 cuisine aménagée, 2 chambres, 1 SDD avec WC ;
- au niveau 2 : 1 chambre, 1 mezzanine et 1 SDD avec WC. La hauteur sous plafond rampant de ce niveau est inférieure à 1,80m (sauf au droit de la poutre faîtière). Les niveaux sont reliés par un escalier intérieur bois à partir du séjour/SAM.

Surface Carrez mesurée : 62,6 m²

Surface plancher hors Carrez (niveau 2) : 30 m²

Revêtements murs :

- niveau 1 : cuisine et SDD : faïence murale, autres pièces : tapisseries ;



- niveau 2 : SDD : faïence murale, autres pièces : lambris bois.

Revêtements sols:

- niveau 1 : cuisine et SDD : carrelage, couloir, séjour/SAM et chambre 1 : parquets flottants, chambre 2 : parquet massif ;
- niveau 2 : SDD : carrelage, autres pièces : parquet flottant.

Chauffage : électrique (convecteurs muraux)

Production ECS : électrique (cumulus).

Etat général : bon état, bien entretenu.

Pas de local annexe (ni cave, ni cellier, ni parking).

Le bien est libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. La signature de l'acte authentique n'interviendra qu'au plus tôt le 30 septembre 2023.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus avec le concours de [REDACTED] [REDACTED] conseillère indépendante SAFTI, pour un montant de 9.765,00 € à la charge du vendeur.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64189-01968 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 janvier 2023.

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

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

* * * *



7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune de BEGUIOS – A 850

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du 07 novembre 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement une propriété bâtie sur terrain propre, dénommée Serorateia, sise 104 chemin de Kurku à Beguios, d'une emprise cadastrale totale de 2.426 m² et cadastrée section A n°780 à 782.

Cette acquisition a été réalisée :

- le 16 février 2015 par devant Me Claire CAZAUX, notaire à SAINT-PALAIS (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 11 mars 2015 (Vol. 2015P n°1975). Le prix d'acquisition s'élevait à la somme globale et forfaitaire de 60.000,00 € (Soixante Mille Euros), hors frais ;
- à la demande de la commune de BEGUIOS, en vue de réhabiliter le bâtiment qui nécessitait d'importants travaux pour y créer des logements locatifs.

L'EPFL Pays Basque (bailleur) a donc donné cette propriété à l'OFFICE64 de l'Habitat (preneur), à bail à réhabilitation par acte reçu par Me Benoit LACAZE, notaire à BIARRITZ, le 19 juin 2017.

Depuis, la commune de BEGUIOS a initié la création d'un lotissement communal sur la parcelle A 779. Afin d'optimiser le plan d'aménagement et les lots créer, la commune a décidé de verser une partie de l'assiette foncière de la propriété Serorateia au lotissement.

Elle a donc demandé à l'EPFL Pays Basque d'engager la rétrocession anticipée de la parcelle cadastrée section A n°850 d'une superficie de 269 m² (partie de l'ancienne parcelle cadastrée A 780) dans le but d'intégrer cette parcelle au périmètre du lotissement communal en cours de réalisation.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande de la commune, de la rétrocession de cette emprise. Celle-ci étant soumise à bail à réhabilitation, un avenant au dit bail devra, préalablement à la rétrocession, être signé entre l'EPFL Pays Basque et l'OFFICE64 de l'Habitat.

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

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

à BEGUIOS, lieu-dit « Village », une parcelle à usage de jardin d'agrément comprise dans la zone constructible de la carte communale en vigueur, libre de toute location et/ou occupation quelconque 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 / CC/ RNU	Surface vendue (m ²)
-	Village	Pré	A	850	Zone constructible	269



TOTAL	269
--------------	------------

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 **4.300,00 € (Quatre Mille Trois Cents Euros)**.

Il s'agit d'un terrain à usage de jardin d'agrément.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64105-13326 dûment établie par le service des Domaines en date du 1^{er} mars 2023.

Cette rétrocession se fera donc par acte notarié (à recevoir par Me JUNQUA-LAMARQUE, Notaire à SAINT-PALAIS). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur (Commune).

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

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune de BEGUIOS 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 BEGUIOS à l'EPFL Pays Basque en conséquence de la présente vente.

L'EPFL Pays Basque autorise d'ores et déjà la commune de BEGUIOS ainsi que le futur acquéreur du lot auquel cette rétrocession sera versée, sous réserve :

- d'en avoir été expressément autorisé(e) par lui-même ;

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 déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire) dont l'assiette foncière inclurait cette parcelle rétrocédée ;
- à réaliser et/ou faire réaliser toutes prestations techniques préalables et nécessaires aux études susmentionnées (levé topographique, bornage et arpentage, sondage de sol...).

Les frais de :

- bornage, division et arpentage de cette parcelle ;
- d'édification des grillages garantissant la fermeture et la protection de la propriété de l'EPFL Pays Basque donnée à bail à réhabilitation ;

resteront à la charge exclusive de la commune.

Enfin, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque et la commune de BEGUIOS prennent acte qu'au terme de cette rétrocession, l'EPFL Pays Basque conservera en portage l'ensemble immobilier cadastré section A n°781, 782 et 849 d'une contenance cadastrale totale de 2.243 m², donné à bail à réhabilitation à l'OFFICE64 de l'Habitat.

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.2. CAPB – Commune de BRISCOUS – MENDIKOBORDA : ZW 198 et 82

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération de son Conseil d'Administration en date du 13 juillet 2018, l'EPFL Pays Basque validait la décision d'acquisition des parcelles ZW n°81 et 82 pour une surface totale de 40.334 m²

Cette acquisition avait été réalisée le 01 février 2019 par devant Maître Franck GOMEZ (notaire à HASPARREN -64240), au prix de 162.500,00 € (frais de notaire en sus). Cet acte avait été publié au Service de la Publicité Foncière de BAYONNE le 21 février 2019 Vol. 2019P n°2135.

En date du 19 décembre 2019, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ont signé une convention de portage qui précisait les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque. Il était entre autres convenu que l'EPFL Pays Basque porterait ce bien pour le compte de la CAPB pour une durée fixée à 4 années, avec un remboursement du capital par annuités constantes.

Depuis cette acquisition, l'EPFL Pays-Basque a procédé à une première rétrocession partielle à la CAPB et sur sa demande (acte signé le 15/01/2021 par devant Me Clémence MONTIGNY Notaire à ESPELETTE, au prix de 53.712,00 €). Il s'agissait de la vente des parcelles cadastrées section ZW n°199 et 200 d'une contenance cadastrale totale de 5.968m² (NB : la parcelle ZW 81 avait été divisée en ZW 198 à 200 tel qu'il résulte du document d'arpentage n°1172X vérifié et numéroté par les services du cadastre le 26/06/2020), entièrement incluses dans la zone UYd du PLU alors en vigueur. La CAPB a ensuite, après extension des réseaux de viabilisation au droit de ce tènement cadastré ZW 199 et 200, revendu afin de permettre la réalisation du projet d'extension du bâtiment voisin de l'entreprise [REDACTED].

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

- les parcelles cadastrées section ZW 82 et 198 d'une contenance cadastrale de 34.439m² ;
- pour un montant stocké de 110.645,62 € (dont une partie du remboursement a déjà fait l'objet d'avances par la CAPB).

Le portage arrivant désormais à son terme, il convient d'engager la rétrocession de l'emprise restante.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

à BRISCOUS, une ensemble de parcelles sises au lieudit Mendiako Borda, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :



DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Situation POS / PLU / €-€.	Surface (m²)
BRISCOUS	Mendiako Borda	Prés	ZW	82	UYd/Nbr	633
BRISCOUS	Mendiako Borda	Prés	ZW	198	Nbr/UYd/2AUYd	33.806
TOTAL						34.439

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 de **110.645,62 € (Cent Dix Mille Six Cent Quarante Cinq Euros et Soixante Deux Centimes)**

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64147-27577 dûment établie par le service des Domaines en date du 19 avril 2023.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque ayant déjà payé par annuités une partie de ce prix, cette rétrocession se fera par acte notarié au prix de 13.964,83 € hors frais d'actes.

Il s'agit d'un tènement constitué de terrain à bâtir pour sa partie Nord (env. 6.871m²) et de terrain non à bâtir pour sa partie Sud (partiellement classé en zone 2AUYd au PLUi en vigueur pour env. 4.429m², surplus en zone Nbr), à usage actuel de pré. Le bien est libre d'occupation. L'accès à ces parcelles se fait par le chemin dit de Mendiako Borda, au Nord. Enfin le terrain présente une déclivité Nord-Ouest/Sud-Est et il peut être constaté la présence d'un mouvement de terrain sur la partie centrale Ouest, à mi pente.

Cette rétrocession se fera donc par acte notarié (Office Notarial GOMEZ-COCHELIN-SAUTIER à HASPARREN). 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^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué partiellement de TAB, la vente des parcelles susmentionnées est taxable sur la marge, l'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge la revente la TVA sur la vente sera égal à 0,00€.

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

* * * *



7.3. Commune de CAME – CENTRE BOURG : C 1133, 1134 et 536

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 contiguës, bâties et non bâties, dans le secteur dit du « centre bourg ».

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'Equipement aux Territoires Ruraux).

Par délibération n°23 du 26 janvier 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

- **TERRIER 1/.** :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale vendue (m ²)	Classement PLU / CC / RNU	Nature fiscale
Le Bourg	Pré/Touya	C 1133 et 1134	3.464	Zone construct	TAB

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.

- **TERRIER 2/.** :

Lieu-dit	Nature de la parcelle	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Classement PLU / CC /	Nature fiscale
----------	-----------------------	----------------------	--------------------	----------------------------------	----------------



			vendue (m ²)	RNU	
Le Bourg	Touya	C 536	420	Zone construct	TNAB

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 de **48.916,00 € (Quarante Huit Mille Neuf Cent Seize Euros)**

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64161-05270 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 février 2023.

Pour le besoin de la publicité foncière, il sera précisé que le prix de vente est ventilé comme suit :

- Terrier 1 (parcelles C 1133 et 1134) : 48.496,00 € ;
- Terrier 2 (parcelle C 536) : 420,00 €.

Il s'agit :

- parcelles C 1133 et C 1134 : tènement à bâtir en état de prairie, compris dans la zone constructible de la carte communale, légère pente orientée Nord/Sud ;
- parcelle C 536 : parcelle de faible largeur et de grande longueur, en état de talus très pentu et trottoir. Cette parcelle, de par sa configuration, ne constitue pas un terrain à bâtir.

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

Le portage étant assuré pour une durée de 8 ans avec différé de paiement de 4 ans, la commune de CAME n'a donc versé aucun montant au titre du remboursement du capital restant dû et paiera donc, à l'acte notarié, le prix total.

Elle remboursera directement à l'EPFL Pays Basque et hors comptabilité du notaire :

- le prorata des frais supportés par l'EPFL Pays Basque lors de son acquisition de 2019, à savoir 811,61 € ;
- les frais d'établissement de l'étude géotechnique type G1 prescrite à l'art. L. 112-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et supportés par l'EPFL Pays Basque, à savoir la somme de 2.712,00 €.

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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



ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.4. Commune d'AYHERRE – CENTRE BOURG SUD : B 792, 1429 et 1494

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque était intervenu sur sollicitation de la commune d'AYHERRE, pour acquérir plusieurs parcelles destinées à la réalisation d'un projet d'aménagement de centre bourg.

L'acquisition de ces parcelles avait été :

- déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°11-62 du 01 déc. 2011 ;
- réalisée partiellement par expropriation (transfert de propriété par ordonnance d'expropriation n°13/69 du 24 oct. 2013 et indemnisation des expropriés par traité d'adhésion à ladite ordonnance).

Au titre de ces expropriations figuraient les parcelles cadastrées section B n°792 et 1429. Cette expropriation avait nécessité l'acquisition d'une autre parcelle cadastrée section B n°1494 et la réalisation de travaux de reconstitution d'un accès à un terrain agricole conservé par les expropriés et privé d'accès à la voie publique du fait de l'expropriation.

La commune d'AYHERRE poursuivant la réalisation de son projet global d'aménagement du centre bourg, a demandé la rétrocession des parcelles susmentionnées en vue de la division en 4 lots à bâtir, qu'elle souhaite vendre à des primo accédants en vue de la construction de maison individuelle à usage de résidence principale.

Il convient d'engager la rétrocession de ces parcelles à la commune d'AYHERRE.

Les biens et leur prix sont ainsi arrêtés :

à AYHERRE, une ensemble de parcelles sises au lieudit Gellos, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Références cadastrales	Situation PØS / PLU / C.È.	Surface vendue (m ²)
AYHERRE	GELLOS	Pré	B	792	UB	182
AYHERRE	GELLOS	pré	B	1429	UB – 1AU	4.522
AYHERRE	GELLOS	Sol	B	1494	A	180
Total						4.884

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 de **128.661,00 € (Cent Vingt Huit Mille Six Cent Soixante et Un Euros)**

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64086-26660 dûment établie par le service des Domaines en date du 13 avr. 2023.



Il s'agit :

Parcelles B 792 et 1429 : 2 parcelles contiguës, en état de prairie, situées dans la zone urbaine définie par le PLUi en vigueur sur la commune. D'une topographie peu marquée, ce terrain est accessible depuis la RD 251 (route d'Ayherre a Isturits) et par la RD 314 (route dite de Lekuineko Bidea). Sur la parcelle B 1429, un bassin de rétention des eaux pluviales a déjà été réalisé lors de la création du lotissement dit Elixaldia réalisé juste au Nord selon convention tripartite signée le 04/10/2017 entre l'EPFL Pays Basque, la Commune d'AYHERRE et l'OFFICE64 de l'Habitat.

Parcelle B 1494 : parcelle en nature de chemin d'accès.

Cette rétrocession se fera donc par acte notarié (Me Anne DARMENDRAIL, notaire à HASPARREN). 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^{er} janvier 2014, le bien vendu étant constitué principalement de TAB, la vente des parcelles susmentionnées est taxable sur la marge, l'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge la revente la TVA sur la vente sera égal à 0,00€.

La commune d'AYHERRE ayant déjà payé par annuités une partie du prix, le solde de prix à payer à l'EPFL Pays Basque par la comptabilité du notaire au moment de la vente à réitérer s'élève à 14.046,21 €.

De plus, elle remboursera directement à l'EPFL Pays Basque en sus du prix et hors comptabilité du notaire, les frais qui sont la conséquence directe de l'expropriation des biens, à savoir :

- Frais d'établissement du document d'arpentage d'expropriation pour un montant de 669,76 € (facture du cabinet de géomètres PREMIER PLAN) ;
- Frais de dépôt et de publication de l'arrêté préfectoral de DUP et de l'ordonnance d'expropriation pour un montant de 6.029,84 € (facture de Me Anne DARMENDRAIL – notaire) ;

soit la somme globale de 6.699,60 €.

La commune d'AYHERRE bénéficiant déjà d'un permis d'aménager ainsi que d'études de sols, dispense expressément l'EPFL Pays Basque de lui fournir, à l'acte de rétrocession, une étude géotechnique de type G1.

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

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune de BEGUIOS – Opération « Le Couvent » - Avenant au bail à réhabilitation Office 64 de l'Habitat

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°5 du 11 juillet 2014, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BEGUIOS, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, la propriété bâtie cadastrée section A n° 780, 781 et 782 (2.512 m²) composée d'un immeuble anciennement à usage de couvent et terrain d'agrément.

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 16 février 2015 par devant Maître Claire CAZAUX (notaire à SAINT PALAIS - 64), au vu de l'évaluation n°2014 105 V 0416, réalisées par le service des Domaines, soit la somme de 60.000,00€ (soixante mille euros), frais de notaire en sus.

En date du 19 et 20 juin 2017, un Bail à réhabilitation a été signé entre l'EPFL Pays Basque et l'Office 64 de l'Habitat. Ce dernier a été consenti pour une durée de 55 années entières et consécutives prenant effet le 25 novembre 2016 pour finir le 24 novembre 2071. Ce bail a été consenti et accepté moyennant une redevance unique fixée à un euro dont il est fait abandon au preneur.

La commune de BEGUIOS a engagé l'aménagement d'un lotissement communal sur la parcelle contiguë. Afin de lui permettre la réalisation du lot n°7 de son lotissement, la commune a sollicité de l'EPFL Pays Basque le détachement et la rétrocession d'une assiette de 289 m² issue de la parcelle cadastrée section A n° 780.

Cette parcelle étant intégrée au bail à réhabilitation susmentionné, il est nécessaire aujourd'hui d'autoriser la signature d'un avenant à ce dernier afin de modifier son assiette.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer l'avenant au bail à réhabilitation tel que présenté ci-dessus.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * *



8.2. Commune de BIARRITZ – Marne Europe – occupation illégale – autorisation d’ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du 10 novembre 2017, nous acceptons la demande d’intervention présentée par la commune de BIARRITZ, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, la propriété bâtie cadastrée section AH n° 306, composée d’une maison d’habitation d’un jardin d’agrément avec piscine, cuisine d’été et fronton.

Cette acquisition a été réalisée par l’EPFL Pays Basque, en date du 18 janvier 2018 par devant Maître Antoine GAY (notaire à BIARRITZ - 64), au vu de l’évaluation n°2016 122 V 1105, réalisées par le service des Domaines, soit la somme de 1.050.000,00€ (un millions cinquante mille euros), frais de notaire en sus.

Avisé par un voisin que ladite maison était squattée par une ou plusieurs personnes depuis le 13 février 2023, l’EPFL du Pays Basque a contacté les services de Police de BIARRITZ, accompagné d’une patrouille de police nous nous sommes rendus sur les lieux afin de constater les faits.

Une personne avec des chiens se trouvait sur place, laquelle a décliné son identité comme étant [REDACTED] [REDACTED] qui reconnaissait l’occupation illégale.

Lors de ce déplacement sur les lieux, nous avons constaté qu’un volet avait été fracturé ainsi que la porte donnant sur le jardin.

Les services de police lui ont laissé un délai nécessaire afin qu’il puisse quitter les lieux mais au 16 mars 2023, ce dernier se maintenait toujours dans les lieux, une plainte était donc dressée par Mr Stéphane MAILLEY de l’EPFL du Pays Basque auprès du Commissariat de BIARRITZ sous le PV N°00229/2023/000630.

Les locaux n’étant toujours pas libérés, l’EPFL du Pays Basque est contrainte de saisir le tribunal judiciaire de Bayonne en référé afin d’obtenir l’expulsion de [REDACTED] ainsi que de tout occupants de son chef.

Afin de nous représenter dans le cadre de cette procédure, nous avons mandaté Maître Jean-Luc BLANC (avocat à Biarritz) en date du 22 mars 2023.

Il convient aujourd’hui, comme le précise l’article 15 de nos statuts, d’autoriser Monsieur le Directeur de l’EPFL Pays Basque à ester en justice.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d’Administration de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d’autoriser Monsieur le Directeur de l’EPFL Pays Basque à ester en justice.**

ADOpte A L’UNANIMITE

* * *



8.3. Commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE – Opération « Etxebestea » - Transfert inscription Budget Annexe OFS Bizitegia

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ALOS SIBAS ABENSE souhaite proposer une offre de logements en accession à la propriété permettant à de jeunes ménages de s'installer durablement sur son territoire. L'objectif de la commune est par ailleurs de maintenir cette accessibilité en limitant autant que possible les effets spéculatifs qui pourraient être générés par des reventes successives.

Aussi le dispositif de Bail Réel Solidaire proposé par l'EPFL Pays Basque dans le cadre de son activité Bizitegia présente de nombreux intérêts que la commune souhaite mobiliser.

A la faveur d'une opportunité constituée par la vente d'une maison située au cœur du Bourg d'Alos, la commune a saisi en 2022 l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir ce bien.

Par délibération n°9 du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022, l'EPFL a validé cette demande d'intervention et par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 26 janvier 2023 l'EPFL a validé la décision d'acquisition.

Cette dernière décision est devenue effective lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition survenue le 12 avril 2023.

Le bien faisant l'objet de la présente délibération est le suivant :

ADRESSE	Nature de la parcelle	Référence cadastre	Surface (m ²)
ALOSSE	Immeuble	A 349, 894, 896	331

Désormais il convient de transférer ce bien sur le budget annexe de Bizitégia (OFS) et de mettre un terme à la convention de portage initialement prévue.

M. MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de mettre un terme à la convention de portage initialement prévue ;**
- **d'inscrire les dépenses et recettes liées à cette opération au Budget Annexe Bizitegia (OFS) ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * *



8.4. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 – AL 41 (lot 2) : modification prise de jouissance

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du 09 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, le lot n°2 de la copropriété cadastrée AL 41 sise 6 rue Bourousse à CIBOURE (64500) au prix de 275.000,00 € avec différé de jouissance et séquestre d'une somme de 15.000,00 € ;
- 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.

Les vendeurs ayant trouvé un autre bien à acquérir nous ont informés avoir besoin de disposer de la totalité du prix mais sollicitaient malgré tout un maintien dans les lieux présentement vendus jusqu'à leur déménagement définitif.

A la demande des vendeurs, il vous est proposé de modifier les modalités de cette acquisition :

- le différé de jouissance sera supprimé ;
- l'EPFL Pays Basque prendra possession du bien en même temps que le transfert de propriété qui interviendra à la signature de l'acte authentique, par la perception d'une redevance due au titre d'une convention de mise à disposition précaire à signer le même jour ;
- le séquestre d'un montant de 15.000,00 € tel que mentionné dans la promesse de vente est annulé.

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 modification des modalités d'acquisition ;**
- **de constater que la prise de possession du bien interviendra en même temps que le transfert de propriété à la signature de l'acte.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * *



8.5. Commune de BAYONNE – Port de Bayonne – Région - AC n°67 et 68 – Autorisation d’ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°4 du 5 juillet 2019, nous acceptons la demande d’intervention présentée par la Région Nouvelle Aquitaine, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, la propriété non bâtie cadastrée section AC n° 67 et 68, sise 29 chemin de Saint Bernard.

Cette acquisition a été réalisée par l’EPFL Pays Basque, en date du 27 juin 2022 par devant Maître François CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ - 64), au prix de 160.000,00 € (cent soixante mille euros) frais de notaire en sus.

L’avis des Domaines n’est pas requis, le prix étant inférieur au seuil de 180.000,00 €,

Le vendeur a déclaré que le bien était occupé de manière illégale par des caravanes et encombré par de nombreux objets sans qu’aucune autorisation n’ait été consentie.

Afin d’engager la libération des lieux, un constat d’huissier a été réalisé par Me Brunel le 03 avril 2023.

Afin de nous représenter dans le cadre de cette procédure, nous avons mandaté Maître Jean-Luc BLANC (avocat à Biarritz) en date du 03 avril 2023.

Il convient aujourd’hui, comme le précise l’article 15 de nos statuts, d’autoriser Monsieur le Directeur de l’EPFL Pays Basque à ester en justice.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d’Administration de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d’autoriser Monsieur le Directeur de l’EPFL Pays Basque à ester en justice.**

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 25 MAI 2023

