

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 MAI 2023

L'an deux mille vingt trois

Et le vingt-cinq mai 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 : MME NADAUD et MM. MAILHARIN, OLIVE, ALZURI, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, DELGUE, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, LABORDE, TELLIER.

Excusés : MME LUBERRIAGA et MM. URRUTIAGUER, LACASSAGNE, INCHAUSPÉ, DARRICARRERE, ARLA, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE.

Assistaient également :

M. HAURIE – SAFER Nouvelle-Aquitaine,
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,
M. BERARD – Schéma de cohérence territoriale,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de mission 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. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – 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,
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absent ayant donné procuration :

M. DARRICARRERE a donné procuration à M. BUSSIRON.

M. TELLIER a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation des Procès-Verbal Conseil d'Administration du 20 avril 2023

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 20 avril 2023 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision réglementaire

2.1. Examen et vote du Compte Administratif 2022 – BP EPFL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Président présente le Compte Administratif 2022, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	178 555 784,29
	Réalisé :	153 303 269,80
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	178 555 784,29
	Réalisé :	145 437 683,32
	Reste à réaliser :	0,00

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	142 866 798,92
	Réalisé :	128 245 417,71
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	142 866 798,92
	Réalisé :	135 259 542,96
	Reste à réaliser :	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	- 7 865 586,48
Fonctionnement :	+ 7 014 125,25
Résultat global :	- 851 461,23

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2022.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le compte Administratif 2022, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. Examen et vote du Compte de Gestion 2022 – BP EPFL

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par le Comptable M. Pierre JORAJURIA, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice. Il est rappelé que le compte de gestion constitue le véritable bilan, au sens comptable du terme, de l'EPFL Pays Basque. Il présente une photographie de la situation financière et patrimoniale de notre établissement.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2021	PART AFFECTÉE A L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2022	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2022
Budget principal				
Investissement	- 3 726 047,29		- 7 865 586,48	- 11 591 633,77
Fonctionnement	9 740 069,21	-3 726 047,29	7 014 125,25	13 028 147,17
TOTAL	6 014 021,92	3 726 047,29	- 851 461,23	1 436 513,40

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT :	DEFICIT	- 11 591 633,77
SECTION DE FONCTIONNEMENT :	EXCÉDENT	+ 13 028 147,17
TOTAL DES SECTIONS :		+ 1 436 513,40

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2022.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le Compte de Gestion 2022, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

* * * *

2.3. Affectation des résultats 2022 – BP EPFL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2022, par délibération n°1 du 25 mai 2023.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2022

CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	+ 7 014 125,25
- un excédent reporté de 2021 :	+ 6 014 021,92
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 13 028 147,17
- un déficit d'investissement de :	- 7 865 586,48
- un déficit reporté de 2021 :	- 3 726 047,29
Soit un déficit d'investissement cumulé de :	- 11 591 633,77
Solde des Recettes à réaliser 2022 :	16 700 000,00
Excédent réel de financement :	5 108 366,23

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2022 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2022 : EXCÉDENT	+ 13 028 147,17
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	13 028 147,17
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 11 591 633,77

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2022 de l'exercice 2022.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

D'affecter les résultats de l'exercice 2022 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2022 : EXCÉDENT	+ 13 028 147,17
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	13 028 147,17
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 11 591 633,77

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.4. Budget supplémentaire 2023 – BP EPFL

Afin d'affecter au budget 2023 le résultat budgétaire de 2022, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	3.787.346,00 €	12.392.331,17 €	16.179.677,17 €
011	Charges à caractère général	33.500.000,00 €	2.000.000,00 €	35.500.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.600.000,00 €	0,00 €	1.600.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	124.366.737,00 €	0,00 €	124.366.737,00 €
65	Autres charges de gestion courante	160.000,00 €	96.000,00 €	256.000,00 €
66	Charges financières	701.294,00 €	0,00 €	701.294,00 €
67	Charges exceptionnelles	270.420,00 €	539.816,00 €	810.236,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €	0,00 €	32.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		164.417.797,00 €	15.028.147,17 €	179.445.944,17 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	13.028.147,17 €	13.028.147,17 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	154.285.737,00 €	0,00 €	154.285.737,00 €
70	Prestations de services	3.386.000,00 €	2.000.000,00 €	5.386.000,00 €



73	Produits issus de la fiscalité	4.515.944,00 €	0,00 €	4.515.944,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.114.616,00 €	0,00 €	2.114.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		164.417.797,00 €	15.028.147,17 €	179.445.944,17 €

INVESTISSEMENT					
Chp	Libellé	BP	BS	RAR 2022	Total
DEPENSES					
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	11.591.633,77 €	0,00 €	11.591.633,77 €
040	Opérations d'ordre entre section	154.285.737,00 €	0,00 €	0,00 €	154.285.737,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	32.157.000,00 €	0,00 €	0,00 €	32.157.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	4.377.759,00 €	2.000.000,00 €	0,00 €	6.377.759,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	4.332.241,00 €	2.000.000,00 €	0,00 €	6.332.241,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		195.193.737,00 €	15.591.633,77 €	0,00 €	210.785.370,77 €
RECETTES					
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	3.787.346,00 €	12.392.331,17 €	0,00 €	16.179.677,17 €
10	Dotation fonds divers réserves	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	25.326.360,00 €	-13.500.697,40 €	16.700.000,00 €	28.525.662,60 €
27	Autres Immobilisations financières	9.556.294,00 €	0,00 €	0,00 €	9.556.294,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	124.366.737,00 €	0,00 €	0,00 €	124.366.737,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	32.157.000,00 €	0,00 €	0,00 €	32.157.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		195.193.737,00 €	- 1.108.366,23 €	16.700.000,00 €	210.785.370,77 €



Le budget total est donc :

- porté à 390.231.314,94 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 179.445.944,17 €, et en section d'investissement à hauteur de 210.785.370,77 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider le budget supplémentaire 2023 de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.5. Examen et vote du Compte Administratif 2022 – BA OFS

Le Président présente le Compte Administratif 2022 du Budget Annexe pour l'activité OFS, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	2 333 797,49
	Réalisé :	747 054,94

Recettes	Prévus :	2 333 797,49
	Réalisé :	159.638,19

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	238 851,91
	Réalisé :	122 949,45

Recettes	Prévus :	238 851,91
	Réalisé :	33 383,83

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	- 587 416,75
Fonctionnement :	- 89 565,62
Résultat global :	- 676 982,37

M. PORTIER commente le rapport.

M. BUSSIRON ajoute que le déficit sera encore plus important au prochain Compte Administratif.

M. PORTIER lui répond que c'est le travail que nous menons avec le cabinet SELDON et que nous allons évoquer la situation financière de l'EPFL lors des deux prochains ateliers « EPFL de demain ».

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2022 de l'OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le compte Administratif 2022 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



2.6. Examen et vote du Compte de Gestion 2022 – BA OFS

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion du Budget Annexe pour l'activité OFS est établi par le Comptable M. Pierre JORAJURIA, de la Trésorerie Municipale de Bayonne à la clôture de l'exercice.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2021	PART AFFECTÉE À L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2022	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2022
Budget principal				
Investissement	- 3 521,49		- 587 416,75	- 590 938,24
Fonctionnement	31 897,40	3 521,49	- 89 565,62	- 61 189,71
TOTAL	28 375,91	3 521,49	- 676 982,37	- 652 127,95

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif du Budget Annexe

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	DEFICIT	- 590 938,24
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	DEFICIT	- 61 189,71
TOTAL DES SECTIONS :			- 652 127,95

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2022 de l'OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le Compte de Gestion 2022 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.7. Affectation des résultats 2022– BA OFS

Le président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2022 du Budget Annexe, par délibération n°5 du 25 mai 2023.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2022
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un déficit de fonctionnement de :	- 89 565,62
- un excédent reporté de 2021 :	28 375,91
Soit un déficit de fonctionnement de :	- 61 189,71
- un déficit d'investissement de :	- 587 416,75
- un déficit reporté de 2021 :	- 3 521,49
Soit un déficit d'investissement de :	- 590 938,24
Solde des Recettes à réaliser 2022 :	1 062 000,00
Excédent réel de financement :	471 061,76

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2022 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2022 : EXCÉDENT - **61 189,71**

RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT - **590 938,24**

La subvention d'équilibre 2023 du Budget Principal au Budget Annexe couvrira le déficit de fonctionnement de 2022.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2022 de l'exercice 2022 de l'activité OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'affecter les résultats de l'exercice 2022 de l'activité OFS comme suit :**

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2022 : EXCÉDENT - 61 189,71



RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT

- 590 938,24

- de prendre note que la subvention d'équilibre 2023 du Budget Principal au Budget Annexe couvrira le déficit de fonctionnement de 2022.

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *

2.8. Budget supplémentaire 2023 – BA OFS

Afin d'affecter au budget annexe 2023 le résultat budgétaire de 2022, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
002	Déficits antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	61.189,71 €	61.189,71 €
023	Virement à la section d'investissement	5.276,00 €	0,00 €	5.276,00 €
011	Charges à caractère général	85.200,00 €	3.300,00 €	88.500,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	120.000,00 €	0,00 €	120.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		210.476,00 €	64.489,71 €	274.965,71 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
70	Ventes de produits, prestations de services	780,00 €	0,00 €	780,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	5.276,00 €	3.300,00 €	8.576,00 €
77	Produits exceptionnels	204.420,00 €	61.189,71 €	265.609,71 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		210.476,00 €	64.489,71 €	274.965,71 €

INVESTISSEMENT					
Chp	Libellé	BP	BS	RAR 2022	Total
DEPENSES					



001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	590.938,24 €		590.938,24 €
16	Emprunts et dettes assimilées	5.276,00 €	3.300,00 €		8.576,00 €
20	Immobilisations incorporelles	5.000,00 €	0,00 €		5.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	1.950.000,00 €	0,00 €		1.950.000,00 €
23	Immobilisations en cours	1.250.000,00 €	0,00 €		1.250.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		3.210.276,00 €	594.238,24 €	0,00 €	3.804.514,24 €
RECETTES					
021	Virement de la section de fonctionnement	5.276,00 €	00,00 €		5.276,00 €
13	Subventions d'investissement	1.146.000,00 €	0,00 €		1.146.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	2.059.000,00 €	- 467.761,76 €	1.062.000,00 €	2.653.238,24 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		3.210.276,00 €	-467.761,76 €	1.062.000,00 €	3.804.514,24 €

Le budget total est donc :

- porté à 4.079.479,95 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 274.965,71 €, et en section d'investissement à hauteur de 3.804.514,24 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire pour le Budget Annexe tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2023 de l'OFS.**

ADOPTÉ 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 **126 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 **99.669.616,99 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	71 642 327,99 €	71,9%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	23 994 295,00 €	24,1%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 513 588,00 €	3,5%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,5%
Total général	99 669 616,99 €	

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

* * * *



4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune d'ETCHARRY – Opération « ELISSETCHIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans un objectif de rationalisation foncière, la commune souhaite à la fois conforter son centre-bourg et offrir la possibilité de se loger à des jeunes ménages. Pour cela, la commune envisagerait la réhabilitation de bâti existant afin de pouvoir proposer des logements locatifs. La seule propriété du centre-bourg qui n'est pas actuellement occupée est le domaine Elissetchia. Ce domaine, situé à l'angle entre la voie communale dite « chemin Elissetchia » et la route départementale 11 dite « Route de Mauléon », sur les parcelles C007, C008, C009 et en partie (pour le jardin) sur la parcelle C170, se compose d'une bâtisse principale d'habitation et d'une grange attenante. Ces bâtiments, déjà présents au cadastre napoléonien, ne sont actuellement pas en très bon état, mais pourraient être réhabilités afin d'offrir des logements.

Ainsi, et afin de mener à bien les négociations relatives à l'acquisition de ce domaine, et ainsi se donner les moyens d'engager un projet d'aménagement urbain (habitat), la commune sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour acquérir et porter les biens correspondant aux bâtiments du domaine Elissetchia et au jardin d'agrément attenant pour une superficie d'environ 0,45 ha.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE
ELISSETCHIA	Parcelles C7, C8, C9, C170 4.493 m ²	Négociations foncières

M. MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ETCHARRY,**
- **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

* * * *



4.2. Commune de SAINT-PALAIS – Opération « ONATISS »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Poursuivant un objectif global de redynamisation de son territoire, la commune de SAINT-PALAIS a été retenue au titre de la démarche « Petites Villes de Demain » qui consiste à développer un réseau de polarités structurantes à l'intérieur du Pays Basque.

Soutenue par un ensemble de partenaires institutionnels dont la CAPB, la commune a établi un Projet global priorisant un certain nombre d'objectifs, dont la réhabilitation de logements, la redynamisation économique du centre-ville et la reconquête de friches urbaines.

Aussi la récente mise en vente d'une emprise foncière située au cœur du centre-ville et historiquement dédiée à une activité de tissage, représente une opportunité réelle que la commune souhaite saisir.

Pour ce faire, la commune souhaite s'appuyer sur l'EPFL Pays Basque afin de négocier, acquérir et porter les biens ci-après décrits qui comportent un bâtiment de type industriel de l'ordre de 1 500 m², bien à vendre, ainsi qu'un ensemble de parcelles voisines, appartenant à d'autres propriétaires et qui pourraient être importantes pour la mise en œuvre d'un projet global d'aménagement de ce secteur central de la ville.

Références cadastrales	Nature des biens	Surfaces
C 153,1520,1128	Bâti industriel et non bâti	2392 m ²
C 1404	Bati et non bâti	236 m ²
C 150	Non bâti	470 m ²
C 151	Bâti et non bâti	250 m ²

La maîtrise de ces emprises foncières représente un enjeu important pour la commune qui pourrait développer un projet en mixité d'usages, habitat, services et logements, tout en résorbant une importante friche urbaine.

La commune sollicite donc l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires de la propriété dite « ONATISS » en vue de procéder à leur acquisition et à leur portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-PALAIS,**
- **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.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *

4.3. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Opération « OLHASSO SUD »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour répondre aux besoins de développement des équipements sportifs, le secteur dit « OLHASSO SUD » a été ciblé dans le Plan Local d'Urbanisme. Situé à l'est du centre bourg, le long du chemin d'Olhasso, ce secteur relativement plat présente des caractéristiques favorables à la réalisation d'équipements sportifs. Régie par une orientation d'aménagement et de programmation, le projet intégrera des équipements à vocation sportive, des aménagements piétonniers ainsi que des espaces publics à usage collectif.

L'acquisition de ces fonciers constituant un préalable indispensable à la réalisation du projet de plaine des sports, il est proposé de solliciter l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires du secteur « OLHASSO SUD » en vue de procéder à son acquisition et son portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
OLHASSO SUD	Parcelle AW 159 22.190 m ²	Négociations foncières	UEIa

M. PORTIER 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 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE,**
- **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.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *



5. Etat des procédures

5.1. Intervention par préemption

5.1.1. CAPB – Commune de BAYONNE – CADRAN NORD EST : AT 9 et 137 (lot 3)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

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

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

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

Par LRAR reçue le 02 mai 2023, Me FEUILLETTE, Notaire à BAYONNE, nous informait de la décision du propriétaire de proposer de fixer le prix à la somme de 230.000,00 € et, à défaut d'accord de la part de l'EPFL Pays Basque, de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par LRAR en date du 12 mai 2023 adressée à Me FEUILLETTE, nous l'informions ne pas donner suite à la proposition de prix de son client et prendre acte de son souhait de renoncer à la vente de son bien.

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

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**



- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.2. *Commune de BIDACHE – ZAD BIDACHE CENTRE-BOURG : ZH 469p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 09 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

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

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

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

Par LRAR reçue le 21 avril 2023, Me Valérie FLESSELLE-BORT, Notaire à BAYONNE, nous informait de la décision de la propriétaire de retirer son bien de la vente comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

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

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune de BIDACHE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Commune de BIDACHE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.3. *Commune de BAYONNE – PNRQAD : BZ 364 (lot 3)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

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 lettre recommandée électronique (AR24) reçue le 25 avril 2023, l'office de Me GOUFFRANT, Notaire à SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY, nous informait de la décision du propriétaire de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune de BAYONNE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.



M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Commune de BAYONNE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.4. *CAPB - Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AP 11*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 23 B 0065 datée du 27 mars 2023 reçue en mairie de BIARRITZ le 30 mars 2023, Me Aurélien SIRVEN (Notaire à ANGLET) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre un bien sis 1 rue Chapelet à BIARRITZ et cadastré AP 11 (cont. cad. 250 m²).

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

- à usage de terrain à bâtir ;
- situé en zone UC du PLU en vigueur ;
- compris dans le périmètre de la ZAD dite d'Iraty à BIARRITZ créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 21 juillet 2017 ;
- occupé par la propriétaire.

Le prix mentionné dans la DIA est de 80.000,00 €.

L'EPFL Pays Basque ayant déjà réalisé de nombreuses acquisitions dans ce périmètre de la ZAD d'Iraty à BIARRITZ, la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous a demandé, par courriel du 27 avril 2023, d'exercer le droit de préemption ZAD sur la vente notifiée.

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

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit dans le droit de la préemption (2ème alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme) une disposition attribuant à l'État l'exercice du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce droit de préemption porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.



Nous avons donc transmis la DIA à la Préfecture de PAU, par LRAR du 04 mai 2023 pour solliciter de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par arrêté motivé, au titre de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article 71 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite loi « 3DS », la renonciation préalable à son droit de préemption, et nous autoriser à exercer le droit de préemption ZAD pour ce seul bien.

Une demande de visite de ce bien sera adressée par LRAR ou par voie d'huissier à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires sera adressée par LRAR ou par voie d'huissier à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

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

Après réception de l'arrêté préfectoral et réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064122 23 B 0065 adressée par Me Aurélien SIRVEN ;
- de prendre acte de la demande adressée à M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques par LRAR du 04 mai 2023 ;
- 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. 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 DIA n°064122 23 B 0065 adressée par Me Aurélien SIRVEN ;**
- **de prendre acte de la demande adressée à M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques par LRAR du 04 mai 2023 ;**
- **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 :

Aux termes de la délibération n°32 du 31 mai 2022, le Conseil d'Administration :

- de prendre acte de la demande du 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 25 mai 2022 ;
- de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- de demander que le dossier vous soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

L'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en saisine, demandait de fixer le prix de la propriété cadastrée AX n°498 et sise 11 avenue de l'Adour à ANGLET (64600) à 1.850.000,00 €.

La [REDACTED] représentée par Me Olivier CHAMBORD (avocat au barreau de BORDEAUX), demandait dans son mémoire en défense que le prix du bien objet de la DIA soit fixé à 3.526.682,90 €.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement proposait à Mme le Juge, dans son mémoire, que le prix des parcelles faisant objet de la DIA soit fixé à 2.195.000,00 €.

Dans un deuxième mémoire, la [REDACTED], représentée par Me Olivier CHAMBORD (avocat au barreau de BORDEAUX), demandait que le prix du bien objet de la DIA soit fixé à 4.216.729,10 €.

Dans son mémoire complémentaire, l'EPFL Pays Basque demandait de fixer le prix de ladite propriété à 1.675.000,00 €.

Dans un troisième mémoire, la [REDACTED], représentée par Me Olivier CHAMBORD (avocat au barreau de BORDEAUX), demandait que le prix du bien objet de la DIA soit fixé à 3.537.545,96 €.

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

L'audience a été tenue le 24 février 2023 au Tribunal de PAU.

Par décision n°23/17 du 28 avril 2023, Mme le Juge de l'expropriation a :

- FIXE à la somme de 1.951.691,60 € (Un Million Neuf Cent Cinquante-et-Un Mille Six Cent Quatre-Vingt-Onze Euros et Soixante Centimes) la valeur de l'ensemble bâti sur terrain propre d'une surface utile de 1.466 m² à usage professionnel et commercial, situé 11 avenue de l'Ador à ANGLET (64600), sur une parcelle cadastrée section AX numéro 498 d'une contenance totale de 2.999 m² ;
- CONDAMNE l'EPFL Pays Basque à verser à la [REDACTED], la somme de 1.500,00 € sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- DIT que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.

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

- le 17/05/2023 au propriétaire (une copie ayant été adressée à son avocat en LRAR) ;
- le 12/05/2023 au Commissaire du Gouvernement.

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

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

Le jugement a été transmis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour laquelle l'EPFL Pays Basque intervient. Cette dernière ne souhaite pas faire appel mais dans le cas où la propriétaire faisait appel de ce jugement, nous autorise à faire appel incident.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°23/17 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 28 avril 2023, tel que repris ce dessus, et de sa signification aux parties ;
- donne tous pouvoirs pour exécuter la décision prise par la CAPB pour laquelle il intervient ;
- donne pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel de la propriétaire, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision de la propriétaire.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement n°23/17 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 28 avril 2023, tel que repris ce dessus, et de sa signification aux parties ;**
- **de donner tous pouvoirs pour exécuter la décision prise par la CAPB pour laquelle il intervient ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel de la propriétaire, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision de la propriétaire.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune de BIARRITZ – AGUILERA : AH 122

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

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.

Par arrêté n°2023-12-P du 13 avril 2023, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'exercer son droit de préemption urbain 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.

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

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

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

Par LRAR reçue le 02 mai 2023, le propriétaire nous a notifié son accord sur le prix proposé soit 382.500,00€.

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 de ce bien, suite à la décision de la commune de BIARRITZ, sera réalisé :

- sur une période de **12 ans** avec un remboursement **par annuités** ;



- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 ;
- 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 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

* * * *



6.2. Commune de BIARRITZ – LAHOUE : AK 129

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 23 B 0026 datée du 14 février 2023 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, Me Hélène BOUYSSOU (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un bien sis 27 avenue de Lahouze à BIARRITZ et cadastré AK 129 (cont. cad. 609 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 91 m² ;
- d'une surface habitable de 115,57 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 687.000,00 €, auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 28.000,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

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

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

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

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

et par arrêté n°64-2023-04-26-00003 du 26 avril 2023, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

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

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par la DDTM des Pyrénées-Atlantiques et par LRAR du 07 avril 2023 à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par les services de la Préfecture de PAU le 13 avril 2023, pour avis, au service des Domaines.

Par LRAR reçue le 13 avril 2023, l'étude de Me SALOMON-SALZEDO, Notaire à BIARRITZ, communiquait à la DDTM des Pyrénées-Atlantiques les pièces demandées.



Une visite du bien a été réalisée le 26 avril 2023, en présence d'un chargé de missions foncières de l'EPFL Pays Basque, de l'agent immobilier représentant le propriétaire, d'un représentant de la DDTM des Pyrénées-Atlantiques et de l'évaluateur des Domaines.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2023-64122-28418 du 05 mai 2023, par arrêté n°2023-14-P du 16 mai 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 validant le prix de 687.000,00 € (Six Cent Quatre-Vingt-Sept Mille Euros) auquel s'ajoutent la commission d'agence d'un montant de 28.000,00 € T.T.C. (Vingt-Huit Mille Euros Toutes Taxes Comprises) et les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

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

Le portage de ce bien, suite à la décision de la commune de BIARRITZ, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec un remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui 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 à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- 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 apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**



- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et 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

Abstention : M. DELGUE

* * * *

6.3. Commune d'ARBERATS-SILLEGUE – CHATEAU : A 739, 199, 218, 734, 736, 435p et 202p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ARBERATS-SILLEGUE 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 09 mai 2023 et enregistrée le 15 mai 2023 (Réf. 2023 A 01211).

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)
	Arberats	Bois	A	739	03	4.404
	643 Bide Nagusia	Bois	A	199	03/01	2.788
	Arberats	Prés	A	218	03	28.316
	Arberats	Prés	A	734	03	2.982
	Arberats	Prés	A	736	03	3.802
	643 Bide Nagusia	Terrains d'agrément/Sols	A	435p	03/01	≈ 6.350
	643 Bide Nagusia	Prés	A	202p	03/01	≈ 31.060
TOTAL						≈79.702



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 **179.300,00 €**.

Il s'agit d'une partie du Domaine du Château d'ARBERATS comprenant :

- une bâtisse ancienne, dite « maison aux arcades », avec ses dépendances, d'environ 1.000 m² de surface de plancher ;
- diverses parcelles en nature de sol, cour, allées, jardins d'agrément, terres agricoles, bois et taillis.

Le bien est actuellement à usage commercial du fait de sa catégorisation en établissement recevant du public.

Précision étant ici faite que le bien n'est pas raccordé au réseau d'assainissement, seule ayant été constatée l'existence d'une mini station d'épuration, non conforme, ainsi déclarée par le propriétaire.

Constitution de servitudes :

Aux termes de l'acte à recevoir par Me LEGRAND Notaire à PAU, il sera constitué diverses servitudes :

Compte tenu de la division du domaine du Château d'Arberats, il sera nécessaire de constituer lors de la réitération des présentes ou concomitamment par acte séparé, diverses servitudes réciproques.

En effet, il résulte du projet de plan de division dressé par le cabinet GEODENAK, que la limite divisoire entre les deux futurs ensembles immobiliers issus de la division de la propriété longera le pan coupé Nord du bâtiment principal dénommé « Les Arcades », devant être vendu à l'EPFL PAYS BASQUE ; et séparera le garage mitoyen situé au Nord dudit bâtiment, pour le rattacher à la future propriété qui sera vendue à [REDACTED]

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que la partie de l'ensemble dénommé « Les Arcades » vendue à l'EPFL PAYS-BASQUE, comprendra le bâtiment principal ainsi que l'aile annexe située à l'Ouest du bâtiment principal, et formant un « L » avec lui.

Le surplus de cet ensemble bâti, soit le garage situé au Nord, sur la façade Nord duquel est adossé un fronton, aura vocation à être vendu à M [REDACTED].

Les deux parcelles qui résulteront de la division de la parcelle actuellement cadastrée section A numéro 435, devant appartenir pour l'une à l'EPFL PAYS BASQUE et pour l'autre à [REDACTED], auront vocation à être à la fois fonds dominant et fonds servant, selon les servitudes considérées.

Les servitudes dont s'agit seront constituées à titre réel et perpétuel, et profiteront aux propriétaires successifs de chaque fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés. L'ensemble des servitudes dont s'agit est figuré en un plan dressé le 23 mars 2023 par le cabinet GEODENAK, géomètre-expert à SAINT-PALAIS.

Il en résulte la nature des servitudes qui devront être constituées sont les suivantes :

- Servitudes de tour d'échelle.
- Servitudes de débord de toit, et de descente et d'évacuation des eaux pluviales.
- Servitudes de jour et de vue.
- Servitudes d'appui de toiture.
- Servitude de passage de réseaux en tréfonds.

L'EPFL s'engage à prendre en charge la moitié des frais d'acte de constitution de servitudes. L'autre moitié étant prise en charge directement par [REDACTED].

Rétrocession partielle du foncier à la SAFER :

En outre, L'EPFL, sans que ce soit une condition déterminante de la validité l'accord, s'engage, une fois la réitération des présentes effectuée, à rétrocéder une partie du foncier à la SAFER.



En effet, une partie du foncier acquis par l'EPFL n'a pas vocation à être conservée ou être rétrocédé à la Commune du fait de sa destination agricole et du projet principal défendu par cette dernière. Il est rappelé notamment, que bien que n'ayant aucun droit ni titre, le propriétaire-agriculteur voisin connu sous le nom de [REDACTED] », laisse son troupeau pâturer sur la prairie située au Nord de la propriété.

Bien que différentes discussions aient eu lieu entre la Commune, la SAFER, l'EPFL et cet agriculteur, il n'est pas du ressort de l'EPFL de revendre directement ces emprises audit agriculteur, l'EPFL n'ayant pas compétence pour sélectionner le meilleur candidat susceptible de maîtriser en propriété ou en fermage ce foncier.

Précision est ici apportée que le contexte de négociation particulier (hors la présence directe du vendeur) ne rendait pas possible la cession directe du foncier agricole à l'agriculteur voisin.

Dès lors, sitôt la vente intervenue, l'EPFL et la SAFER se rapprocheront afin de déterminer la surface agricole à rétrocéder ainsi que son prix. La SAFER procédera alors à un appel à candidature, selon les procédés qui lui sont propres.

Indissociabilité des promesses de ventes :

Les présentes sont conditionnées à la signature de l'acte authentique de vente, par le propriétaire au profit de [REDACTED], du surplus de la propriété dite « Château d'Arberats », non concerné par les présentes. Le surplus consistant en les parcelles cadastrées section A numéros 197, 203, 204 en totalité, et en la partie non vendue aux présentes des parcelles cadastrées section A numéros 202 et 435.

En effet la présente vente forme un tout indissociable avec la vente du surplus de la propriété tel que ci-avant décrit, l'une des cessions ne pouvant intervenir sans que l'autre intervienne concomitamment. La nullité, la caducité ou la résiliation de l'une, entraînant les mêmes conséquences pour l'autre.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus avec le concours de l'agence [REDACTED] sise à TARBES (65000) pour un montant de 16.300,00 € TTC à la charge du vendeur.

Les frais de géomètre liés à la division de la propriété, sont pris en charge à concurrence de moitié par l'EPFL et à concurrence de moitié par les acquéreurs du surplus de la propriété.

En cas de non réitération des présentes, l'EPFL s'acquittera de la facture émise par le cabinet de géomètre.

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune d'ARBERATS-SILLEGUE cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque. Ce portage, suite à la décision de la commune de la commune d'ARBERATS-SILLEGUE, sera réalisé :

- sur une période de **12 ans** avec un remboursement **par annuités** ;
- au taux de portage de **1% HT** facturé annuellement sur le capital restant dû.

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. DAMESTOY demande quel est le zonage.

M. DURGUE lui répond que nous sommes en carte communale et que le projet n'est pas clairement défini mais qu'une zone sera dédiée à l'agriculture.



M. PORTIER précise que ce n'est pas le premier dossier où l'EPFL intervient en collaboration avec la SAFER et rappelle son mode de fonctionnement.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d'ARBERATS-SILLEGUE, 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'ARBERATS-SILLEGUE et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune de BIARRITZ – ETIENNE AC 26

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition par préemption, d'un bien non bâti sis sur la Commune de BIARRITZ, cadastré section AC n°26 d'une contenance cadastrale de 880 m².

Cette acquisition, a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 1^{er} septembre 2021 par devant Maître Romain MILLET-BARBE (Notaire à BIARRITZ - 64200).

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande d'intervention dans l'objectif de développer une offre de lots à bâtir destinée à l'accueil de jeunes ménages du secteur.

La commune a lancé un appel à candidature afin de travailler sur la réalisation d'un programme résidentiel proposant une offre de logements sociaux qui pourrait être complétée par des logements en accession à la propriété de type BRS.

Par délibération en date du 23 juin 2022, la Ville de BIARRITZ a confié la réalisation de ce projet à HSA et sollicité l'EPFL Pays Basque pour rétrocéder l'emprise dudit projet directement à HSA.

Il convient de rétrocéder l'emprise nécessaire à la réalisation du projet susmentionné à HSA aux conditions suivantes.

Le bien et son prix est ainsi arrêté :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	Avenue d'Etienne	Sol	AC	26	UB	880
TOTAL						880

Cette rétrocession est concrétisée par le consentement d'une promesse d'achat signée en date du 11 mai 2023 et enregistrée le 17 mai 2023 (Réf. 2023 A 01252).

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014 et le bien vendu étant du **TAB**, la vente des parcelles susmentionnées est taxable sur la marge, l'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge sur la revente de son patrimoine, la TVA sur la vente sera égale à 0,00€.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Romain MILLET-BARBE, Notaire à BIARRITZ et Me Rémi DUPOUY, Notaire à TARNOS) au prix de 1.213.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) au vu de l'avis des Domaines n°2022-64122-66390 du 14 septembre 2022.

Il convient donc de :

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

M. DURGUE commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.2. Commune de BIARRITZ – ETIENNE : AC 26 – Convention de rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 06 mai 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque validait la demande d'intervention par de la Ville de BIARRITZ pour l'acquisition, par préemption, d'une parcelle de terrain à bâtir située avenue d'Etienne.

Cette acquisition a été réalisée le 1^{er} Septembre 2021 par devant Me Romain MILLET-BARBE (notaire à BIARRITZ - 64), le prix d'acquisition est de 1.213.000,00 €. (Un Million Deux Cent Treize Mille Euros)

Dans le cadre de la rétrocession de la parcelle susmentionnée à Habitat Sud Atlantic, en plus du prix de vente, HSA remboursera à l'EPFL Pays Basque :

- Remboursement des frais de notaire	20 973,89	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais d'agence	50 000,00	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2022	14 653,98	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2023	14 807,69	<u>Euros</u>
Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque	100 435,56	<u>Euros</u>

EN LETTRES : **CENT MILLE QUATRE CENT TRENTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES.**

Afin de ne pas créer une référence de prix qui serait supérieure à la valeur vénale du bien, ce remboursement sera effectué hors comptabilité du notaire chargé de la vente.

Pour ce faire, une convention de rétrocession, listant l'ensemble des frais susmentionnés, a été signée le 17.05.2023 entre l'EPFL Pays Basque et HSA.

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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.3. Commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE – A 658

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de la séance du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de L'EPFL Pays Basque a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable, d'un tènement bâti sis sur la Commune de ALOS SIBAS ABENSE, cadastré section A n°658 d'une contenance cadastrale totale de 99 m².

Cette acquisition, a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en date du 21 septembre 2021 par devant Maître SIMON-GUISET (Notaire à BEAUCE-LA-ROMAINE - 41240).

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande d'intervention dans l'objectif d'anticiper les futures tensions foncières en saisissant une opportunité qui se présente en Centre bourg d'Alosse et qui permettrait de créer un ou deux logements locatifs à loyers maîtrisés. La maîtrise de ce bien, de par sa configuration, était stratégique car elle permettrait de développer une offre de logements aux coûts maîtrisés tout en favorisant la présence de jeunes ménages sur son territoire.

Par courrier en date du 14 décembre 2021, la Commune de ALOS SIBAS ABENSE sollicite de l'EPFL Pays Basque une rétrocession directe de l'emprise du projet susmentionné à HSA.

Par délibération en date du 14 novembre 2022, la Commune d'ALOS SIBAS ABENSE a confié la réalisation de ce projet à HSA et approuvé la revente directe par l'EPFL à HSA.

Il convient de rétrocéder l'emprise nécessaire à la réalisation du projet susmentionné à HSA aux conditions suivantes.

Le bien et son prix est ainsi arrêté :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU/ CC	Surface vendue (m ²)
	5012 Alosse	Sol	A	658	RNU	99
TOTAL						99

Cette rétrocession est concrétisée par le consentement d'une promesse d'achat signée en date du 10 mai 2023 et enregistrée le 22 mai 2023 (Réf. 2023 A 01253).

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014 mais le bien vendu étant **bâti depuis plus de 5 ans**, la vente de la parcelle susmentionnée sera exonérée.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Romain MILLET-BARBE, Notaire à BIARRITZ et Me Mathieu LAMOLIERE, Notaire à BIDART) au prix de 50.000,00 € hors frais d'actes (à la charge de l'acquéreur) au vu de l'avis des Domaines n°2022-64017-90498 du 14 décembre 2022.



A ce montant s'ajoutera (en deuxième partie de l'acte notarié) le remboursement des frais d'actes liés à l'acquisition du bien par l'EPFL Pays Basque soit la somme de 1.705,64 €.

M. DURGUE commente le rapport.

Il convient donc de :

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *

8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Viager Solidaire – Signature d'une convention partenariale

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La question du logement en Pays Basque connaît depuis plusieurs années une crise structurelle face à laquelle la sphère institutionnelle essaie de répondre, en mobilisant des moyens certes conséquents mais toujours insuffisants au regard de l'emballement des marchés.

Pour les jeunes générations, le Bail Réel Solidaire, qui peut aujourd'hui être mis en œuvre par de nombreux opérateurs, constitue une solution récente qu'il convient d'optimiser, notamment en réhabilitation de patrimoine existant.

Pour les personnes âgées, confrontées à d'autres types de difficultés, il convient également de proposer de nouvelles perspectives, indispensables si l'on considère la dynamique démographique du territoire.

Forts de ce constat, **le Département des Pyrénées Atlantiques, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque** souhaitent développer un dispositif de viager Solidaire, **LOKARRI**, ayant pour objectif premier d'assurer une sérénité matérielle et financière à des personnes âgées en les maintenant le plus longtemps possible à domicile.

Au-delà de la solidarité envers les personnes âgées, le dispositif a pour second objectif de permettre la solidarité intergénérationnelle en proposant, à l'issue de la période de viager, de vendre les logements à de jeunes ménages.

Pour ce faire, l'EPFL Pays Basque mobilisera **BIZITEGIA**, son Organisme Foncier Solidaire, pour proposer des Baux Réels Solidaires à des conditions financières très attractives.

Ce dispositif de très long terme présente de nombreux avantages :



❖ **Pour les personnes âgées qui :**

- Disposent d'un droit d'usage et d'habitation et qui continuent à vivre chez elles.
- Perçoivent un capital immédiatement et des revenus supplémentaires garantis à vie
- Bénéficient d'un accompagnement personnalisé et de travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logements, en grande partie pris en charge et financés par les partenaires du projet.

❖ **Et pour les partenaires institutionnels du projet qui :**

- Apportent une réponse à la problématique du logement des personnes âgées,
- Contribuent à un meilleur aménagement du territoire en maintenant durablement des ménages dans les communes, notamment rurales, et en prévenant les phénomènes de vacance.
- Régulent les marchés immobiliers en « sanctuarisant » des biens sous contrôle public ou para public
- Constituent des stocks de logements qui pourront répondre aux besoins et aux moyens des futures générations

Une convention partenariale :

Le Département des Pyrénées Atlantiques, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque décident de déployer le dispositif de viager Solidaire, **LOKARRI**, dans le cadre d'une convention partenariale.

Cette convention précise l'engagement des partenaires et notamment les dispositions suivantes :

L'établissement public foncier local du Pays Basque :

- Assure une **veille foncière** immobilière pour identifier les opportunités **d'acquisition en viager occupé** ;
- Assure une **négociation amiable, après délibération de son conseil d'administration, pour les acquisitions en viager préalablement validées par le Comité d'Engagement, dans les conditions définies à l'Article 4-1 de la présente convention**
- Il est ici précisé que le barème « DAUBRY » fournit des éléments de cadrage en matière de détermination des montants du bouquet et de la rente viagère.
- **S'engage, aux termes du viager, à proposer les biens à la vente en accession sécurisée à des jeunes ménages via Bizitégia et le dispositif de bail réel solidaire** ou, le cas échéant, en logement social, afin de favoriser les parcours résidentiels des jeunes actifs.

Soliha Pays Basque s'engage à :

- Réaliser un travail de prospection et d'information des ménages sur le dispositif,
- Fournir des éléments d'aide à la décision suite à l'identification d'un prospect grâce à un diagnostic de patrimoine ;

A la demande de l'EPFL, **Soliha Pays Basque** s'engage à réaliser :

- Un diagnostic global du logement incluant **un diagnostic réalisé par un ergothérapeute** et des préconisations de travaux à réaliser pour améliorer le confort des ménages et l'estimation correspondante. **En fonction des conclusions du diagnostic de patrimoine**, un programme de travaux d'amélioration la performance énergétique sera établi, ainsi **qu'une évaluation énergétique avant et après travaux.**



- **Un chiffrage des travaux**
- Un **entretien personnalisé avec une conseillère en économie sociale et familiale** afin d'identifier et définir les besoins d'aides humaines des personnes composant le ménage et assurer un accompagnement dans la mobilisation des financements correspondants

A la demande des partenaires, des prestations complémentaires pourront être assurées par **Soliha Pays Basque** :

- De façon optionnelle et à la demande de l'EPFL, SOLIHA Pays Basque pourra réaliser une **esquisse programmatique et le chiffrage des travaux correspondant**. Il s'agit d'étudier les possibilités de réaménagement du bien (division en appartements) et le cas échéant, les possibilités de densification de la parcelle au regard des documents d'urbanisme en vigueur.
- **Soliha Pays Basque**, pourra via son agence immobilière et sociale et à la demande de l'EPFL assurer la gestion locative des biens acquis en viagers occupés et qui deviendraient libres à la suite du départ des ménages vers une structure médicalisée.

Le département des Pyrénées Atlantiques :

- Pourra participer à hauteur d'un montant forfaitaire maximum de 20 000 € par logement sur le bouquet conformément à son règlement habitat. Cette participation sur l'achat du foncier bâti permettra de maîtriser, à la fin du viager, le montant de la redevance lorsque le bien sera proposé à la vente dans le cadre d'un bail réel solidaire.
- S'engage à apporter un soutien financier à l'accompagnement humain personnalisé à domicile prévu dans le cadre du viager solidaire dans le respect de ses modalités de financement.

Il est donc demandé au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque d'autoriser M. Claude OLIVE, Président de la structure, à signer la présente convention de partenariat.

M. FIEUX commente le rapport.

M. OLIVE ajoute que c'est un beau projet innovateur.

M. BERARD précise qu'on ne contribue pas à l'artificialisation des sols puisqu'on travaille sur du bâti existant. Il approuve entièrement ce dispositif.

M. ITHURRALDE demande comment l'EPFL va communiquer sur le sujet.

M. FIEUX lui répond que nous allons lancer une campagne de communication avec le Département et que nous comptons également sur les élus du territoire pour relayer l'information et nous mettre en contact avec des personnes qui pourraient être intéressées par cette démarche.

M. ITHURRALDE ajoute qu'il faudrait peut-être envisager de missionner une personne se rendant auprès du public concerné.

M. OLIVE lui indique que nous avons beaucoup de réseaux notamment avec les CCAS qui sont en contact direct avec des personnes susceptibles d'être intéressées.

M. MAILHARIN précise que nous allons être en concurrence avec les agences qui proposent ce dispositif.

M. FIEUX explique que nous proposons en plus de la rente, l'amélioration du logement et un accompagnement social.

Mme NADAUD intervient pour signaler qu'il y aura travail de conviction à faire notamment auprès des familles.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. Claude OLIVE, Président de la structure, à signer la présente convention de partenariat.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * *

8.2. Commune de BAYONNE – PEM RDA – Quai de Lesseps : Autorisation d'ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 14 septembre 2011, nous acceptons la demande d'intervention présentée par l'Agglomération, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, l'ensemble immobilier cadastré section BI n° 241, sise 9 bis Quai de Lesseps.

Ce dernier composé en trois lots comme suit :

Détail du Lot n°1 : local à usage d'atelier (accessible depuis la rue Ste Ursule) et de bureaux (accessibles depuis le quai de Lesseps) et les 2.962/10.000ème des parties communes générales (406m² Loi Carrez) ;

Détail du Lot n°2 : 3 appartements de 100m² chacun, situés au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage du bâtiment Sud, de type F4, accessible) partir d'un escalier commun depuis le Quai de Lesseps et les 3.565/10.000ème des parties communes générales (300m² Loi Carrez) ;

Détail du Lot n°3 : au 1^{er} étage du bâtiment Nord, 1 appartement de type 1 et 1 appartement de type 2 et aux 2^{èmes} et 3^{èmes} étages du bâtiment Nord, 2 appartements de type 4, accessibles à partir d'un escalier commun depuis la rue Ste-Ursule et les 3.473/10.000ème des parties communes générales (291m² Loi Carrez) ;

L'acquisition de cette ensemble immobilier a été réalisée par l'EPFL Pays Basque, en deux actes (lots n°1 et deux et lot n°3) en date du 20 juillet 2012 par devant Maître POULHIER (notaire à BAYONNE - 64), au prix de 912.000,00 € (neuf cent douze mille euros) et 588.000,00 € (cinq cent quatre-vingt-huit mille euros) frais de notaire en sus. Ainsi que des frais d'agence immobilière de respectivement 30.000,00 €TTC et 20.000,00 € TTC.

Au vu des évaluation n°2011-12V677/0678/0679 réalisées par le service des Domaines.

Le mardi 16 mai 2023 vers 15h30, nous avons été informés qu'une quinzaine d'individus essayaient de pénétrer par effraction, par la terrasse intérieure située au 1^{er} étage entre les deux bâtiments susmentionnés.

Afin d'engager la libération des lieux, un constat d'huissier a été réalisé par Me Brunel le 16 mai 2023 à 17h57.



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

M. OLIVE affirme qu'on ne peut pas les laisser faire.

M. MAILHARIN demande s'il y avait eu une discussion avec ces personnes.

M. MAILLEY lui répond que contrairement à ce qu'ils prétendent, nous n'avons jamais eu de contact avec eux et précise que le bâtiment est sécurisé depuis des années.

M. DAMESTOY demande s'il y a une intention politique de nuire à l'image ou au travail de l'EPFL.

M. MAILLEY lui répond que ces personnes occupent les lieux pour mettre la pression à la collectivité pour pouvoir faire leur projet.

M. DAMESTOY pense qu'il va falloir se défendre publiquement.

M. PORTIER ajoute qu'en tant que propriétaire l'EPFL est en première ligne. Il retrace le contexte d'acquisition et de gestion de cet immeuble.

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 11h30.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

MARDI 4 JUILLET 2023

