

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 JUILLET 2023

L'an deux mille vingt trois

Et le quatre juillet à neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la mairie de Cambo-les-Bains, sous la présidence de Monsieur Jean-Baptiste LABORDE, Président de séance.

Présents : MMES SAMANOS, ETCHAMENDY, PITRAU, ESPAGNAC et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, GONZALEZ, BARETS, DELGUE, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DAMESTOY, IRIART, LABORDE, TELLIER.

Excusés : MMES NADAUD, LUBERRIAGA et MM. OLIVE, LACASSAGNE, ALZURI, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, ARLA, SAINTE-MARIE, SAINT-ESTEVEN.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. SAINT-JEAN – SAFER Nouvelle-Aquitaine,
M. PENACQ – SAFER Nouvelle-Aquitaine,
M. BERARD – Schéma de cohérence territoriale,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA – Chargé de missions 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. MEHEUT – 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 MONTET – Comptable de l'EPFL Pays Basque,
Mme GROCC – Assistante de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absents ayant donné procuration :

M. ARLA a donné procuration à Mme PITRAU,
M. SAINTE-MARIE a donné procuration à Mme ESPAGNAC,
M. ITHURRALDE a donné procuration à M. DELGUE,
M. MASSÉ a donné procuration à Mme ETCHAMENDY,
M. SANSBERRO a donné procuration à Mme SAMANOS,
Mme NADAUD a donné procuration à M. DAMESTOY.

M. DAMESTOY a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 25 mai 2023

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 25 mai 2023 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **129 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 **100.918.416,99 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	72 891 127,99 €	72,2%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	23 994 295,00 €	23,8%
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	100 918 416,99 €	

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.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *

3. Sollicitation(s) d'intervention

3.1. Commune de CAMBO-LES-BAINS – Opération « ANT XOBERROA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2021, la mairie de CAMBO-LES-BAINS a sollicité l'appui de l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans l'élaboration de sa politique foncière et la définition des conditions d'intervention dans les secteurs présentant des enjeux de maîtrise publique. Sur la thématique du logement, cette démarche vise à apporter des réponses aux besoins de production de logements sociaux (*locatif et accession*) à travers la constitution de réserves foncières.

À la suite du travail d'identification des potentiels fonciers, le secteur dit ANT XOBERROA, classé en zone 1AU dans le Plan Local d'Urbanisme, se distingue par ses caractéristiques comme un espace permettant l'émergence d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les premières analyses dont il a fait l'objet ont par ailleurs mis en évidence l'intérêt d'une réflexion transversale préalablement à l'aménagement du site : programmation, qualité architecturale et insertion paysagère, financement des équipements publics, connexions avec les tissus urbains, mobilité active...

Pour se donner les moyens d'atteindre des objectifs qualitatifs et d'étudier les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble ambitieux, la commune a décidé d'engager une action foncière publique volontariste à travers l'acquisition de ce foncier. Cette logique d'intervention doit ainsi permettre à la ville de :

- constituer une réserve foncière support d'un projet d'ensemble d'initiative publique,
- gérer dans le temps l'aménagement de ce secteur pour s'adapter aux besoins du territoire.

L'acquisition de ces fonciers constituant un préalable indispensable à la réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires du secteur dit « ANT XOBERROA » 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	Thématique PPI
ANT XOBERROA	Parcelle AD 66 20.674 m ²	Négociations foncières	1AU	Habitat et mixité sociale

M. MOCORREA commente le rapport.

M. BERARD complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CAMBO-LES-BAINS,**
- **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

* * * *

3.2. Commune de CIBOURE – Opération « RD 810 – 53 av Jean Jaurès »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque intervient de façon opérationnelle dans la commune de CIBOURE depuis 2016 avec le lancement de l'opération de renouvellement urbain « L'ENCAN ». Initiée par la commune, celle-ci fait depuis 2020 l'objet d'un portage par la Communauté d'Agglomération Pays Basque au titre des opérations remplissant les conditions de recevabilité en vue d'être déclarées d'intérêt communautaire suite à la phase d'études préalables (cf. *règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire*).

En parallèle des actions foncières menées dans le périmètre de l'Encan, la Communauté d'Agglomération et la ville ont fait aboutir en décembre 2022 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont un des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à « engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé répondant aux besoins de tous ».

Néanmoins, les contraintes d'aménagement qui pèsent sur la ville couplées aux exigences de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers réduisent les capacités d'urbanisation de telle sorte qu'il demeure très peu de fonciers disponibles pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux et/ou accessibles à moyen et long terme.

Dans une logique d'anticipation et après avoir analysé l'ensemble du territoire via le croisement de plusieurs indicateurs (*topographie, accessibilité, mutations, usages, hauteurs, protections patrimoniales*), la ville a identifié l'axe de la route départementale 810 (*avenue Jean Jaurès*) comme un espace d'intensification urbaine en lien avec le développement progressif d'une offre renforcée de transports en commun. Pour parvenir à concrétiser cette ambition, la ville souhaite désormais se positionner pour constituer des réserves foncières publiques. A travers l'engagement d'actions foncières ciblées, il s'agira de rendre possible à terme une dynamique globale de renouvellement urbain via la mutation progressive du tissu urbain constitué.

La ville de Ciboure sollicite ainsi l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans la déclinaison de cette orientation. La demande porte en priorité sur la négociation et l'acquisition d'un premier bien mis à la vente dans le périmètre identifié. De manière plus globale, il s'agit pour l'EPFL Pays Basque d'assurer une



mission de veille foncière dont les contours seront précisées selon la progression des réflexions communales.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU	Thématique PPI
RD 810	Parcelle AM 7 413 m ²	Négociations foncières	UC	Habitat et mixité sociale
	Avenue Jean Jaurès	Veille	UC	

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 CIBOURE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau,**
- **d'assurer une veille foncière à l'échelle de l'Avenue Jean Jaurès.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

3.3. Commune d'URCUIT – Opération « ERREMUNTEGUY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la délibération n°5 du Conseil d'Administration du 17 février 2017 de l'EPFL Pays Basque a approuvé la demande d'intervention « par voie amiable, ou le cas échéant par délégation du droit de préemption ZAD » de la parcelle AM116 (entre autres).

Après avoir rétrocédé le bien cadastré AM52, à proximité immédiate du bourg, en vue de produire du logement en mixité sociale, la commune « souhaite solliciter les services de l'EPFL Pays Basque, concernant le projet d'acquisition de la propriété ERREMUNTEGUY. Le propriétaire envisage sa mise en vente.

Implantée au cœur du bourg, à proximité immédiate de la Mairie, du groupe scolaire et des services médicaux et commerciaux, ce bâtiment présente un intérêt majeur pour la collectivité. La commune d'URCUIT souhaiterait ainsi procéder à son acquisition via un portage EPFL Pays Basque, afin d'y implanter un bar-restaurant et d'y réédifier le fronton historique, détruit au cours des années 1990, permettant ainsi de développer la vie sociale au cœur de la commune ». La mise en œuvre de ce projet concourrait également à sécuriser les abords de l'axe traversant du bourg que représente la RD 257. Cette intervention s'inscrit également dans un projet plus large, de plus long terme, en vue d'épaissir le cœur de bourg de la commune, aujourd'hui linéaire, via l'agrandissement de l'école, la requalification des flux de circulations motorisées et douces, et le cas échéant la production de logements.

Par ailleurs, en plus d'un intérêt connu depuis longtemps (propos introductif du présent rapport), l'intervention foncière publique sur ce bien s'inscrit concomitamment à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'URCUIT approuvé en Conseil Communautaire du 01 juillet 2023 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (délibération n°34), lequel met en lumière via un emplacement réservé « la Création de fronton, espace public, restaurant » et « l'aménagement [d'un] groupe scolaire et équipements publics ».

L'acquisition de ces fonciers constituant un préalable indispensable à la réalisation d'un projet d'initiative publique, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires du secteur dit « ERREMUNTEGUY » 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	Thématique PPI
ERREMUNTEGUY	Parcelle AM 116	Négociations foncières	UE/1AUa	Equipement public

M. MOULIA commente le rapport.

M. DARRICARRERE présente le projet de sa commune.

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'URCUI,**
- **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. Etat des procédures

4.1. Intervention par expropriation

4.1.1. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN – DUP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait 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 ;
- confirmait 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 ;
- autorisait 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 ;
- autorisait, plus généralement, Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération

Par courrier LRAR du 17 mai 2023, Mr le Directeur sollicitait du Préfet l'arrêté de déclaration d'utilité publique comme ci-dessus mentionnés.

Par arrêté n°23-12 du 02 juin 2023, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré 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, au profit de l'EPFL Pays Basque.

Cet arrêté a été :

- publié, le 13 juin 2023, dans 1 journal d'annonces légales publié dans le département (Sud-Ouest – Edition 12D) ;
- affiché au siège de l'EPFL Pays Basque, affichage constaté par huissier ;
- affiché en mairie de CIBOURE.

Il vous est proposé :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°23-12 du 02 juin 2023 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°23-12 du 02 juin 2023 et des formalités de publication ;**



- **d'autoriser Mr le Directeur à procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.2. Intervention(s) par préemption

4.2.1. Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE – CO 140

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 28 février 2023 reçue en mairie d'ANGLET le 08 mars 2023, Maître Pascal PETITJEAN (Notaire à NANCY - 54) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre 45,47 % des droits indivis de la pleine propriété d'un bien bâti sur terrain propre, d'une superficie habitable déclarée de 155 m², à usage d'habitation, occupé par les acquéreurs évincés, situé 22 avenue de Bayonne à ANGLET, cadastré section CO numéro 140, d'une emprise cadastrale de 395 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 272.820,00 €.

Pour rappel, et par délibération n°07 du 21 sept. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention de la commune d'ANGLET, en veille foncière et/ou en négociations actives, dans le périmètre dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE », à l'intérieur duquel se situe le bien objet de ladite DIA.

Une demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 27 avril 2023 notifiée le 03 mai 2023 par la Commune d'ANGLET (titulaire du DPZAD) aux propriétaires ainsi qu'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 unique de pièces complémentaires (*diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...*) a été adressée par LRAR du 27 avril 2023 notifiée le 03 mai 2023 par la Commune d'ANGLET (titulaire du DPZAD) aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR du 05 mai 2023 reçue en Mairie d'ANGLET le 10 mai 2023, les propriétaires transmettaient les diagnostics techniques et l'ENMRT et ajoutaient qu'il n'existe pas de compromis de vente.

Par courrier du 05 mai 2023 remis en main propre à l'accueil de la Mairie d'ANGLET le 10 mai 2023, les propriétaires acceptaient la visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par la Mairie d'ANGLET le 16 mai 2023, pour avis, au service des Domaines.

La visite du bien a été réalisée le 16 mai 2023 en présence des propriétaires, d'un représentant de la Mairie d'ANGLET, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et de l'évaluatrice des Domaines.



Par décision en date du 26 mai 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Maire de la Commune d'ANGLET nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Par arrêté n°2023-16-P du 09 juin 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour et au vu de l'avis du service des Domaines n°2023-64024-37015 en date du 31 mai 2023, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter par délégation du droit de préemption ZAD le bien :

- 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 262.820,00 € au vu de l'avis du service des Domaines n°2023-64024-37015 en date du 31 mai 2023 ;

Ledit arrêté a été signifié le 12 juin 2023 par acte extrajudiciaire :

- aux propriétaires,
- au notaire ayant rédigé la DIA,
- 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 ».

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 :

- de prendre acte de la DIA n°064024 23 B0114 adressée par Me PETITJEAN ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ANGLET à notre profit ;
- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-16-P du 09 juin 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.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064024 23 B0114 adressée par Me PETITJEAN ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ANGLET à notre profit ;**
- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-16-P du 09 juin 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

* * * *

4.2.2. *Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE – CO 133 (lot 3)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64024 23B0238 datée du 02 mai 2023 reçue en mairie d'ANGLET le 09 mai 2023, Me Iban DE REZOLA (Notaire à CAMBO-LES-BAINS) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien constituant le lot n°3 de l'immeuble en copropriété sis 11 rue du 11 novembre à ANGLET (64600) et cadastré CO 133 (superficie de 313 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un appartement ;

- au premier étage ;
- d'une surface habitable de 87,28 m² ;
- occupé par les propriétaires.

Le prix mentionné dans la DIA est de 240.000,00 €.

Par décision du 13 juin 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Maire de la Commune d'ANGLET nous délégait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 26 juin 2023, pour avis, au service des Domaines.

Une demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 26 juin 2023 au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA susmentionnée, établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.



Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 26 juin 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.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Maire de la Commune d'ANGLET ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la Commune d'ANGLET ;
- 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°64024 23B0238 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ANGLET 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. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64024 23B0238 adressée par Me Iban DE REZOLA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ANGLET 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

* * * *

4.2.3. CAPB – Commune d'ANGLET – JORLIS : AX 498 – Appel Jugement FJP

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du 25 mai 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte du jugement n°23/17 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 28 avril 2023 :
 - fixant 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 ;
 - condamnant 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 ;
 - disant que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.
- 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.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, la déclaration d'appel n°23/01329 formée par la propriétaire des biens, adressée au greffe de la Cour d'Appel de PAU par lettre recommandée de son mandataire et portant la date d'expédition du 06 juin 2023 et reçue le 09 juin 2023.

Me Corinne RAYNAL (avocate) pour le compte de la propriétaire déclare former appel à l'encontre d'une décision rendue par le Juge de l'Expropriation de PAU le 28 avril 2023 dans l'affaire engagée contre l'EPFL Pays Basque.

Avis de déclaration d'appel à la partie adverse, en date du 12 juin 2023, nous a été faite par la Cour d'Appel de PAU – Chambre des Expropriations (réceptionné le 14 juin 2023).

Le Président propose de :

- prendre acte de l'appel interjeté par la propriétaire par devant la Cour d'Appel de PAU via déclaration enregistrée sous le n°23/01329 ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'appel interjeté par devant la Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°23/01329 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.2.4. Commune d'ISTURITS – C 980

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64277 23 B0002 datée du 12 juin 2023 reçue en mairie d'ISTURITS le même jour, Me Romain MILLET-BARBE (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 205 route d'Ayherre à ISTURITS (64240) et cadastré C 980 (superficie de 1.429 m²).

Plus précisément, il s'agit d'une maison ;

- d'une surface habitable de 82 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 312.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 18.120,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

Par décision du 22 juin 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Maire de la Commune d'ISTURITS nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 28 juin 2023, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Maire de la Commune d'ISTURITS ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune d'ISTURITS ;
- 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° 64277 23 B0002 adressée par Me Romain MILLET-BARBE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ISTURITS à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. MOULUN commente le rapport.

M. BUSSIRON demande si l'acquisition se fera en révision de prix.

M. MOULUN lui répond que ce sera sûrement le cas.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64277 23 B0002 adressée par Me Romain MILLET-BARBE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune d'ISTURITS à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



4.3. Procédure(s) contentieuse(s)

4.3.1. Commune d'AYHERRE – B 1419 – Requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du Conseil d'Administration en date du 27 oct. 2022, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la requête n°2202270 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;
- de prendre acte de la représentation de l'établissement par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS)
- de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Pour rappel, par requête n°2202270 du 10 oct. 2022, la propriétaire du bien cadastré B 1419 à AYHERRE et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER l'arrêté adopté par le Président de l'EPFL Pays Basque en date du 6 mai 2022 portant exercice du droit de préemption et ensemble le rejet du recours gracieux en date du 11 août 2022 ;
- de COMDAMNER l'EPFL Pays Basque au paiement à la requérante d'une somme de 3.000,00 € au titre de m'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Cette requête nous a été communiquée par du Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le 24 oct. 2022).

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration en date du 26 janv. 2023, l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte du jugement n°23/8 du 06 janv. 2023 par lequel Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques :
 - o constatait que l'EPFL Pays Basque ne justifie pas avoir procédé à la notification du récépissé de consignation visée par l'article L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme dans les trois mois de la saisine du Juge de l'Expropriation ;
 - o constatait, en conséquence, que l'EPFL Pays Basque est réputé avoir renoncé à l'exercice du droit de préemption sur la propriété de [REDACTED], la parcelle à bâtir cadastrée section B numéro 1419 d'une superficie de 1.246 m² située sur la commune d'Ayherre ;
 - o déclaré irrecevable l'EPFL Pays Basque en sa demande de fixation du prix de la propriété de [REDACTED] sise à Ayherre ;
 - o condamnait l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED], la somme de 1.800,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
 - o disait que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance
- de retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Commune d'AYHERRE, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable et/ou de préemption (si une nouvelle DIA était notifiée).

Nous vous informons que par mémoire du 14 mars 2023, déposé au Tribunal administratif de PAU le 24 avr. 2023, l'avocat de la requérante a indiqué au Tribunal que sa cliente entendait se désister purement et simplement de son action.

Par ordonnance n°2202270 du 22 mai 2023, le Tribunal Administratif de PAU ordonnait :

- art. 1^{er}: Il est donné acte du désistement de la requête de [REDACTED] ;

- art. 2 : La présente ordonnance sera notifiée à [REDACTED] et à l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque. Copie sera adressée [REDACTED]

Cette ordonnance met donc un terme à la procédure engagée par [REDACTED] contre l'EPFL Pays Basque.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision de la requérante de se désister de la procédure qu'elle avait engagée (requête n°2202270 du 10 oct. 2022) ;
- prenne acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2202270 du 22 mai 2023) ;
- de constater le terme de cette procédure.

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 décision de la requérante de se désister de la procédure qu'elle avait engagée (requête n°2202270 du 10 oct. 2022) ;**
- **de prendre acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2202270 du 22 mai 2023) ;**
- **de constater le terme de cette procédure.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.3.2. *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 :

- prenait 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, autorisait 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, autorisait 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.

Par délibération n°15 du 25 mai 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de cette renonciation de vente ;
- retirait ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;



- mais conformément à la demande de la Commune de BAYONNE, autorisait les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

Par LRAR du 08 juin 2023 reçue le 15 juin 2023, Mes Fabien MACAGNO et Dorothee MANDILE, avocats au Barreau de BAYONNE, intervenant à la demande et pour le compte du propriétaire du bien :

- nous priaient de bien vouloir procéder au retrait de la décision du 14 avr. 2023 ;
- nous informaient, faute de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la présente, avoir reçu pour instructions de saisir les juridictions compétentes.

Nous vous informons avoir sollicité Me Gautier DREVET (Cabinet d'Avocats PIERRE PINTAT) pour :

- analyser le recours gracieux et nous assister dans la formalisation, si nécessaire et utile, d'une réponse ;
- nous représenter si par cas, le propriétaire saisissait le Tribunal Administratif de PAU en requête pour annulation de la décision querellée.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de ce recours gracieux ;
- prendre acte de la sollicitation de Me Gautier DREVET (avocat) ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de ce recours gracieux ;**
- **de prendre acte de la sollicitation de Me Gautier DREVET (avocat) ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°22 du 28 janv. 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte du jugement n°1900370 rendu par le Tribunal Administratif de PAU le 29 déc. 2020 ;
- décidait de faire appel de ce jugement par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX ;
- décidait de poursuivre toutes les démarches et procédures entamées en vue de la prise de possession des biens expropriés afin de permettre la réalisation des études techniques préalables à la réalisation du PNRQAD ;
- autorisait Mr le Directeur à solliciter, à cet effet, l'assistance et la représentation d'un avocat ;
- et plus généralement, autorisait Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.

Pour rappel, par jugement du 29 déc. 2020 et conformément aux propositions du rapporteur public, le Tribunal Administratif de PAU décidait que :

- art. 1 : l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 21 août 2018 et la décision de cette même autorité du 07 déc. 2018 sont annulés ;
- art. 2 : L'Etat versera à [REDACTED] une somme de 1.200,00 € (Mille Deux Cents Euros) au titre de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- art. 3 : les conclusions présentées par l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque sur le fondement des articles L. 761-1 et R. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées ;
- [...].

Notre requête en appel a été enregistrée par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 26 fév. 2021 sous le n°21BX00863.

Après échange des mémoires par les parties, l'affaire a été plaidée à la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 09 mai 2023 ; l'EPFL Pays Basque y était représenté par Me Anne-Claire LOUIS.

Par arrêt n°21BX00863 du 01 juin 2023, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a décidé que :

- art. 1 : le jugement n°1900370 du 29 déc. 2020 du Tribunal Administratif de Pau est annulé ;
- art. 2 : la demande présentée par [REDACTED] devant le Tribunal Administratif est rejetée ;
- [...].

Il vous est proposé de :

- prendre acte de l'arrêt n°21BX00863 rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 01 juin 2023 et y acquiescer expressément ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux, s'il se poursuivait en cassation.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêt n°21BX00863 rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 01 juin 2023 et y acquiescer expressément ;**



- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux, s'il se poursuivait en cassation.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

5.1. Commune d'IHOLDY – SORHOETA : ZH 97p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 10 décembre 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'IHOLDY pour acquérir un ensemble de parcelles.

Des discussions amiables ont alors été entamées avec les propriétaires 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 24 mai 2023 et enregistrée le 30 mai 2023 (Réf. 2023 A 1315).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement CC	Surface vendue (m ²)
Olceiry Alde	Sols, Prés	ZH	97p	ZnC	≈ 3.300
TOTAL					≈ 3.300

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 **150.000,00 €**.

Il s'agit d'une propriété composée d'un bien bâti à usage d'habitation et anciennement à usage agricole, d'une surface habitable d'environ 180 m², et comprenant : entrée, couloir, six chambres, cuisine, salon, salle à manger, WC. Précision étant ici faite que le bien n'est pas raccordé au système d'assainissement communal.

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

L'EPFL Pays Basque s'engage à mandater un géomètre pour établir le document d'arpentage à ses frais. Aussi, à titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque remboursera les frais de diagnostics techniques par la comptabilité du Notaire et sur présentation d'une facture acquittée.

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'IHOLDY 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 IHOLDY, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec un différé d'annuités de 4 ans ;
- 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. PORTIER apporte des compléments d'information sur le dossier.

M. FIEUX tient à rappeler que cette maison avait fait l'objet d'une vidéo « spéculative ».

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

M. EMERAND rappelle la notion de sursis à statuer.

M. MAILHARAIN fait remarquer qu'un projet de loi est aujourd'hui à l'Assemblée nationale.

Mme ESPAGNAC précise que le texte n'est pas abouti et que de ce fait rien n'est stabilisé sur la loi du zéro artificialisation nette (ZAN).

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

* * * *



5.2. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET : BW 23 – Indem FC

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Parmi ces biens, figure l'immeuble cadastré sous la section BW N°23.

Il s'agit d'un local commercial d'une surface d'environ 30 m² composé d'une salle d'accueil, un petit bureau, un WC et un petit local de stockage.

L'EPFL Pays Basque ayant acheté les murs en date du 22 février 2023, il doit, pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société occupante, pour mettre un terme au bail du 06 novembre 2019, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 20 juin 2023 et enregistré le 26 juin 2023 (Réf. 2023 A 01555) à la somme globale et forfaitaire de 100.000,00€ représentant notamment la valeur marchande du fonds de commerce considéré, les frais de déménagement et de réinstallation, les droits et frais de mutation pour un fonds de pareille valeur et le remboursement des frais de licenciement éventuellement dus par le Preneur, et ce, quel qu'en soit leur montant

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

La résiliation prendra effet le 15 juillet 2023 à 19h00.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 7 avenue Raymond de Martres à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 7 avenue Raymond de Martres à BAYONNE (64), aux modalités et conditions ci-dessus énoncées ;**
- **d'ajouter le montant de cette indemnité (ainsi que les frais liés à l'établissement de l'acte) au capital porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et à rembourser par elle selon les conditions fixées 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.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *

5.3. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET : BW 6, 8 et 9 (lots 4, 5 et 7)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°13, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MONTALIBET ».

Le secteur dit de Montalibet à Bayonne, situé sur les avenues Raymond de Martres et Interne Jacques Loeb entre le stade Jean Dauger et l'hôpital de Bayonne, va être fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour.

Il est ici rappelé que cet axe dessert l'hôpital de Bayonne, équipement majeur de l'agglomération et plusieurs établissements scolaires (lycée René Cassin, collège Marracq, autres établissements scolaires, ...).

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 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.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 juin 2023 et enregistrée le 26 juin 2023 (Réf. 2023 A 01558).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans un ensemble immobilier situé à BAYONNE (64100), 1-3 avenue de l'Interne Jacques Loeb,

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
Av. de l'Interne Jacques Loeb	Sol	BW	6	-	173
Av. de l'Interne Jacques Loeb	Sol	BW	8		47
Av. de l'Interne Jacques Loeb	Sol	BW	9		375
					595

les fractions suivantes :

Lot numéro 4 :

Une cave au sous-sol du bâtiment A, avec accès direct depuis le RDC par un escalier intérieur privatif



Jouissance commune du passage 50 m² reliant à l'avenue Loeb,
Jouissance du jardin situé entre le bâtiment principal et le garage (actuellement une cour bitumée).
Tantièmes de copropriété : 3 /100^e

Lot numéro 5 :

Une cave au sous-sol du bâtiment A, avec accès par un escalier extérieur
Jouissance commune du passage 50 m² reliant à l'avenue Loeb,
Jouissance du jardin situé entre le bâtiment principal et le garage (actuellement une cour bitumée).
Tantièmes de copropriété : 1 /1000^e

Lot numéro 7 :

La totalité du rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : boutique, arrière-boutique, cuisine, salle de séjour, une chambre, une salle d'eau,
Jouissance commune du passage 50 m² reliant à l'avenue Loeb,
Jouissance du jardin situé entre le bâtiment principal et le garage (actuellement une cour bitumée).
Tantièmes de copropriété : 21 /100^e

Dans la réalité, le local commercial est séparé de la partie arrière, laquelle est un appartement avec accès indépendant. Le local commercial (pressing) fait environ 55 m². L'appartement environ 40 m².

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

pour un montant de **250.000,00 €** (Deux cent cinquante-cinq mille euros) :

Etat général du bien :

Il s'agit d'un bien mixte composé d'un appartement et d'un local commercial. L'appartement est dans un bon état général, divers petits travaux d'amélioration ayant été apportés par les soins des propriétaires. L'appartement est d'une surface d'environ 40 m² et le local commercial environ 55 m².

Les lots 4 et 5 sont libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le lot 7 est occupé partiellement par bail commercial moyennant un loyer de 875,05 mensuel, la partie arrière (appartement) étant libre de toute occupation.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64102-16860 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 mars 2023.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, 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 de Veille Foncière 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. DURGUE commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la 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 de Veille Foncière 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

* * * *

5.4. CAPB – Commune de BAYONNE – MONTALIBET : BW 27

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

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

- cadastré section BW numéro 27 ;
- 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 ;
- sis 16 avenue de l'Interne Jacques Loeb à BAYONNE.

Le service des Domaines a procédé à l'évaluation du bien selon avis n°2022 - 64102 - 92701 du 05 janvier 2023.

Par arrêté n°2023-15-P du 25 mai 2023, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'exercer son droit de préemption urbain au prix de la dernière enchère soit la somme de 270.600,00 € (Deux Cent Soixante-Dix Mille Six Cents Euros) outre les frais taxés et les droits proportionnels au montant de la dernière enchère.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 26 mai 2023 :

- à Monsieur le Greffier du Tribunal Judiciaire de BAYONNE ;
- à l'adjudicataire.



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.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, 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 de Veille Foncière 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. 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 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 de Veille Foncière 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

* * * *

5.5. Commune de BIDART – TROIS COURONNES : AP 262

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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



Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 30 juin 2023 et enregistrée le 03 juillet 2023 (réf. 2023 A 01597).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Classement PLU/€€	Surface vendue (m²)
1 rue des Trois Couronnes	Sols	AP	262	UA2	1.725
TOTAL					1.725

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

Le montant global de cette acquisition est de **1.427.000,00 €** (Un Million Quatre Cent Vingt-Sept Mille Euros) en ce compris les éléments mobiliers dont valeur pour mémoire, a minima nécessaires à la poursuite du contrat de location en meublé conformément au décret 2015-981 du 31 juillet 2015, et dont la liste définitive sera établie par le vendeur préalablement à la réitération par acte authentique.

Il s'agit d'une maison d'habitation de 150 m² de surface habitable, construite en 1978, disposant d'un garage de 20 m² et d'une terrasse, avec terrain autour en nature de jardin en partie en pente.

La maison bénéficie d'un emplacement privilégié en centre-bourg avec un aperçu mer et une vue montagne.

La maison est en parfait état d'entretien et a fait l'objet d'une rénovation d'ensemble sur les 10 dernières années.

Le bien forme le lot numéro 1 du lotissement MIRAMAR autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet en date du 6 juillet 1960.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé et un cahier des charges dont le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît être en possession, a été déposé au rang des minutes de Maître CLERISSE notaire à BAYONNE, le 4 août 1961, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 2, le 28 août 1961, volume 2546, numéro 32.

Le bien est vendu loué par bail d'habitation.

Un avis a été rendu par le service des Domaines le 16 mars 2023 sous le numéro 2022-64125-78226.

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

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Commune 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. BERARD apporte des compléments d’information sur le projet.

M. MAILHARAIN demande à combien est l’avis des domaines.

M. DURGUE lui répond que le bien est estimé 1 430 000 €.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L’UNANIMITE

* * * *

5.6. CAPB - Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 187

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 ».

Des négociations ont été entamées à l’initiative des propriétaires 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 26 juin 2023 et enregistrée le 03 juillet 2023 (Réf. 2023 A 01598).

Les modalités d’acquisition sont ainsi définies :

L’immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 22 rue Aristide Bourousse, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)



-	22 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	187	UCa-2a	127
TOTAL						127

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 de **430.000,00 €**.

Il s'agit d'une maison de ville à usage d'habitation, construite, selon données cadastrales, en 1926. Le RDC de l'immeuble était il y a quelques années encore, exploité à usage de bar (« Bar Chez Marcel »). Le comptoir est d'ailleurs toujours en place.

L'immeuble en état d'usage (habitat) et est bâti sur terrain propre.

Il est élevé sur 3 niveaux :

- RDC comprenant une pièce anciennement à usage de bar (47 m²) aujourd'hui à usage de séjour, 1 cuisine, 1 WC séparé, 1 douche (anciennement pour le personnel) ;
- R+1 comprenant 3 chambres, 1 SDB, 1 WC séparé, 1 séjour/salon ;
- Des combles non aménagés mais dont 1 partie de la surface est supérieure à 1,80 m.

Le bien n'est pas desservi par le gaz de ville. Le chauffage est électrique (radiants). Pas de garage, pas de cellier.

Le bien fera l'objet d'un différé de jouissance à titre gratuit au profit des vendeurs, pour une durée maximale de 12 mois, renouvelable une fois, exclusivement pour leur usage personnel.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64189-11345 dûment établie par le service des Domaines en date du 09 mars 2023.

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :



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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.7. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 43 (lots 1, 2 et 4)

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 le 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 29 juin 2023 et enregistrée le 03 juillet 2023 (Réf. 2023 A 01600).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'ensemble immobilier ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 2 rue Aristide Bourousse, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	21 avenue Jean Jaurès	Sol	AL	43	UA-1a	25
TOTAL						25

les fractions suivantes

Lot n°1 : un appartement de type studio au rez-de-chaussée comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine américaine, un WC, une salle d'eau, et les 1.922/10.000 des parties communes générales.

Lot n°2 : un appartement de type studio au premier étage comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine américaine, un WC, une salle d'eau avec placard, et les 3.053/10.000 des parties communes générales.

Lot n°4 : un cellier au rez-de-chaussée, et les 320/10.000 des parties communes générales.

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



pour un montant de **143.000,00 €**.

Il s'agit d'un local d'activités à usage de bureau (agence immobilière), d'une surface utile de 32m² avec accès direct depuis la rue, en duplex et comprenant principalement un espace d'accueil/bureaux en RDC, un escalier permettant d'accéder à l'étage et au 1^{er} étage, une salle de réunion et un bureau (direction).

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 indirectement et avec le concours de l'agence ORPI sise 2 rue Aristide Bourousse à CIBOURE. Aussi, l'EPFL Pays Basque versera, en sus du prix ci-dessus mentionné, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, la somme de 12.000,00 € TTC (Douze Mille Euros Toutes Taxes comprises).

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

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

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

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.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *



5.8. CAPB – Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AP 251 (lots 29 à 34)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 15 déc. 2017 et par délibération n°06, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Ville de BIARRITZ, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre de la ZAD dite de Iraty instaurée à BIARRITZ par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque 21 juil. 2017.

Par délibération de son Conseil Communautaire en date du 09 juillet 2022, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en accord avec la Commune de BIARRITZ, s'est dotée de la maîtrise d'ouvrage du projet urbain d'Iraty et s'acquittera de l'ensemble des frais inhérents aux portages fonciers à compter de cette date.

Des négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire de locaux compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 juin 2023 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 03 juillet 2023 (réf. 2023 A 01599.).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64990) 19 allée du Moura, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m ²)
	19 all. du Moura	Sol	AP	251	Zone UC	5.155
TOTAL						5.155

les fractions suivantes :

Lot n°29: dans la travée Sud, à l'Est du lot 28, une trame de 5,09m de large comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 52m², et les quarante-trois/deux millièmes (43/2000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot n°30: dans la travée Sud, à l'Est du lot 29, une trame de 4,74m de large comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 49m², et les quarante/deux millièmes (40/2000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot n°31: dans la travée Sud, à l'Est du lot 30, une trame de 5,08m de large comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 52m², et les quarante-trois/deux millièmes (43/2000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot n°32: dans la travée Sud, à l'Est du lot 31, une trame de 5m de large comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 51m², et les quarante-deux/deux millièmes (42/2000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot n°33: dans la travée Sud, à l'Est du lot 32, une trame de 5m de large comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 51m², et les quarante-deux/deux millièmes (42/2000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Lot n°34: dans la travée Sud, à l'Est du lot 33, une trame de 5m de large comprenant le volume jusqu'à la toiture, d'une superficie d'environ 51m², et les quarante-deux/deux millièmes (42/2000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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



pour un montant de **625.020,00 €** (Six Cent Vingt-Cinq Mille Vingt Euros).

Il s'agit d'un local commercial d'env. 330m² avec parking commun non attribué en façade. Il est situé sur la façade avant de l'immeuble visible depuis la voie publique.

Ce local, avec 2 portes vitrées est à usage commercial, professionnel et/ou artisanal. Il est composé d'un grand showroom avec réserve, local technique et sanitaires.

Sol : Parquet stratifié

Murs : Peinture

Plafond : Faux plafonds

Eclairage : Blocs néons encastrés

Chauffage : Climatisation réversible

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus indirectement et avec le concours de l'agence Allo Immo Pro à ANGLET. Aussi, l'EPFL Pays Basque versera à l'agence susnommée et en plus du prix de vente la somme de 34.980,00 € (Trente-Quatre Mille Neuf Cent Quatre-Vingt Euros).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64122-10762 dûment établie par le service des Domaines en date du 15 mars 2023.

Le vendeur n'étant pas assujéti à l'application de la TVA et le bien vendu étant un immeuble bâti depuis plus de 5 années, la vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de 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 de portage 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

* * * *



5.9. CAPB – Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY : AP 11

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du 25 mai 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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 :
 - 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 ;
- 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 €.

Par arrêté n°64-2023-05-25-00001 du 25 mai 2023, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien a été signifiée par voie d'huissier le 26 mai 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 (*ERNMT, extrait de l'avant contrat...*) a été signifiée par voie d'huissier le 26 mai 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, pour avis, au service des Domaines le 30 mai 2023.

Par courrier recommandé électronique (AR24) reçu le 06 juin 2023, Me Oriane TOUZAA, Notaire à BIDART, nous communiquait les pièces demandées.

Par courrier recommandé électronique (AR24) reçu le 06 juin 2023, Me Oriane TOUZAA, Notaire à BIDART, nous indiquait que la propriétaire acceptait la visite du bien.

Cette visite a été réalisée le 12 juin 2023, en présence de la fille de la propriétaire, d'un chargé de missions foncières de l'EPFL Pays Basque et de l'évaluatrice des Domaines.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2023-64122-42725 du 21 juin 2023, par arrêté n°2023-18-P du 27 juin 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 ZAD délégué en validant le prix de 80.000,00 € (Quatre-Vingt Mille Euros) auquel s'ajouteront les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.



Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 28 juin 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 et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'arrêté préfectoral n°64-2023-05-25-00001 du 25 mai 2023, aux termes duquel le Préfet a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-18-P du 27 juin 2023 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- 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 consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°64-2023-05-25-00001 du 25 mai 2023, aux termes duquel le Préfet a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus ;**
- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-18-P du 27 juin 2023 ;**
- **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 ;**



- **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.10. Commune d'ANGLET – CŒUR DE VILLE : CO 169 (lot 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du 12 déc. 2020, la commune d'ANGLET, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité notre intervention pour assurer à une veille foncière du secteur dit de Beaulieu/St-Jean, concomitamment aux réflexions pré-opérationnelles qu'elle mène sur ce secteur afin de déterminer les modalités et la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.

Cette intervention pour le compte de la commune d'ANGLET a été validée par délibération n°7 de notre Conseil d'Administration du 21 sept. 2021 sur le périmètre élargi dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE ».

Des négociations ont été entamées à l'initiative des propriétaires d'un lot compris dans l'immeuble en copropriété bâti sur la parcelle cadastrée section CO n°169, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et la ZAD Centre-Ville créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 22/05/2022.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, du propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 23 juin 2023 et enregistrée le 26 juin 2023 (Réf. 2023 A 01557).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 3 avenue d'Espagne, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	3 avenue d'Espagne	Sol	CO	169	UA2	281
TOTAL						281

la fraction suivante :

Lot n°2 : un appartement comprenant au rez-de-chaussée un débarras, escalier extérieur et une parcelle de terrain (jardin privatif) : au premier étage un accès, un palier-dégagement, deux pièces, un séjour, un petit dégagement, une cuisine, une souillarde, une salle de bains et la jouissance d'une terrasse ; au deuxième étage combles aménagés comprenant un WC (inter étage), un palier, deux pièces et un débarras, et les 530/1.000èmes des parties communes générales.



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

pour un montant global et forfaitaire de **280.000,00 €**.

Il s'agit d'un appartement en duplex au premier étage et deuxième étage. L'accès se fait via une venelle privative qui donne accès au jardin privatif, au débarras et à l'escalier extérieur permettant d'accéder à l'appartement situé au 1^{er} étage de la copropriété :

- au premier étage : 1 cuisine aménagée, 1 séjour/salle à manger avec porte fenêtre sur terrasse, 1 chambre avec placard et 1 salle de douche (comprenant 1 meuble vasque, 1 douche à l'italienne). Les revêtements de sol sont en PVC à l'exception de la salle de douche et du mur de la cuisine (faïence murale), du mur Sud du séjour et des murs des chambres (bois) ;
- au deuxième étage : 1 palier, 2 chambres mansardées, 1 grenier. Le sol du palier et des chambres est en PVC et les murs sont peints. Le sol du grenier est en tapis coco et les murs ne sont ni enduits ni peints (briques apparentes). La toiture du grenier n'est pas isolée ;
- au palier intermédiaire (et en surplomb du jardin d'agrément sur façade arrière) : un local de toilette avec WC.

Dans toutes les pièces, les menuiseries sont en PVC double vitrage.

La salle de douche n'est pas ou mal ventilée (apparition de champignons de moisissure au plafond, au-dessus de la douche).

De nombreuses fissures sont relevées sur les murs extérieurs notamment et au droit des encadrement de fenêtres.

La terrasse à laquelle on accède par le séjour de l'appartement, n'est pas une partie privative. Le sol (papier goudronné) n'est pas adapté pour quelconque usage.

Le bien est en état d'usage mais vétuste. Malgré des travaux de peinture qui paraissent récents, l'appartement est très mal isolé. Etant ici précisé que le Diagnostic de Performance Energétique établi par OMNI DIAG IMMO le 12 mars 2023 fait apparaître :

- une consommation d'énergie primaire classée F ;
- une émission de gaz à effet de serre classée C.

Tout le système de chauffage et de production d'eau chaude est électrique (le cumulus est dans le grenier). Les frais de chauffage sont très importants.

Les volets sont défraîchis et mal fixés.

Le bien est occupé par bail d'habitation.

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été négociés indirectement et avec le concours de l'agence KMG Immobilier, sise 21 rue Sainte Marguerite à ANGLET. L'EPFL Pays Basque versera, en sus du prix ci-dessus mentionné, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, la somme de 16.000,00 € TTC (Seize Mille Euros Toutes Taxes comprises).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64024-74754 dûment établie par le service des Domaines en date du 25 octobre 2022.

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



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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.11. CAPB – Commune d'ANGLET – JORLIS : AY 341 (lots 5, 27 à 30)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°08, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre dit de Jorlis.

A l'initiative du propriétaire, des discussions ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 juin 2023 et enregistrée le 03 juillet 2023 (Réf. 2023 A 01596).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	Hausquette Sud Est	Sol	AY	641	UE2	2.097



TOTAL	2.097
--------------	--------------

les fractions suivantes :

Lot n°5 : au premier étage, un local côté Sud avec toilettes, d'une surface de 114,33 m² d'extérieur et 110,59 m² d'intérieur, et les 70/1.000èmes des parties communes générales, et les 91/1.000èmes des parties communes du bâtiment.

Lot n°27 : un parking extérieur dénommé 17 sur le plan, et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°28 : un parking extérieur dénommé 18 sur le plan, et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°29 : un parking extérieur dénommé 19 sur le plan, et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°30 : un parking extérieur dénommé 20 sur le plan, et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

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

Pour un montant de **285.000,00 €**.

Il s'agit de :

- un local d'activités tertiaires (bureaux d'une société de comptables), sis au 1er étage Ouest de l'immeuble (avec local d'archives en combles sous rampant), d'une superficie CARREZ mesurée de 100,05 m² à laquelle s'ajoute une surface hors CARREZ de 16m² (cf. détails ci-dessous).

Les locaux comprennent :

- 1 couloir de distribution ;
- 1 local archive (avec partie en combles sous rampant) avec étagère et rayonnage ;
- 1 WC séparé ;
- 1 pièce reprographie (imprimantes et copieurs, fournitures) ;
- 4 bureaux ;
- 1 petit placard de rangement (pour aspirateur, serpillère...) ;
- 1 coin cuisine avec frigo, évier et micro-ondes.

Revêtement de sol : parquet flottant PVC

Revêtement murs : peinture (partie sur toile fibrée). Dans bureau n°4 (Cf. plan), placage bois peint sur 2 murs

Menuiseries : alu blanc doublée de pare soleil toile extérieure

Chauffage : chauffage/clim réversible électrique muraux

- 4 places de stationnement extérieures bitumées, non closes et non couvertes, situées le long de la limite de propriété avec la parcelle cadastrée AY 328.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64024-27110 dûment établie par le service des Domaines en date du 24 mai 2023.

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



Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par 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. 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 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

* * * *

5.12. Commune de BAYONNE – PNRQAD îlot 45 : BZ 5

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner non datée reçue en mairie de BAYONNE le 17 avr. 2023, Maître Aurélie CAZABAN-SERVAT, Notaire à IDRON (64), informait la collectivité de l'intention de son client de vendre son bien sis 5 rue des Cordeliers à BAYONNE et cadastré section BZ n°5 (cont. cad. : 60m²).

Plus précisément, Il s'agit d'un immeuble bâti sur terrain propre, à usage mixte commercial et d'habitation, élevé de 5 étages sur RDC, d'une surface totale utile ou habitable déclarée de 184m², comprenant un local commercial/associatif en RDC et 5 logements (1 par niveau supérieur), entièrement occupé à l'exception de l'appartement du 5ème étage qui est libre, situé 5 rue des Cordeliers à BAYONNE, cadastré section BZ numéro 5, d'une emprise cadastrale totale de 60 m², moyennant le prix de 455.000,00 € (Quatre Cent Cinquante Cinq Mille Euros), auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ces biens sont compris dans le périmètre de l'îlot 45 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'îlot 45 du PNRQAD de BAYONNE.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 17 mai 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 a été adressée par LRAR du 17 mai 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 22 mai 2023.

Par courrier recommandé électronique (AR24) reçu le 23 mai 2023, l'étude de Me Aurélie CAZABAN-SERVAT, Notaire à IDRON (64), nous communiquait les pièces demandées documents (*copie du compromis de vente auquel sont notamment annexés la copie des baux locatifs, les diagnostics techniques et l'ERNMT*).

Par LRAR reçue le 24 mai 2023, le propriétaire nous indiquait accepter la visite du bien.

Cette visite a été réalisée le 02 juin 2023, en présence d'un chargé de missions foncières de l'EPFL Pays Basque, d'un représentant du propriétaire, de l'évaluateur des Domaines et d'un agent de la Ville de BAYONNE.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2023-64122-40878 du 20 juin 2023, par arrêté n°2023-19-P du 28 juin 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 renforcé délégué en acceptant le prix de 455.000,00 € (Quatre Cent Cinquante Cinq Mille Euros) auquel s'ajouteront les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été signifié par acte extra judiciaire du 30 juin 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 procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque, à savoir pendant une durée de 4 années avec paiement par annuités constantes.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-19-P du 28 juin 2023 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- 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 consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;



- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-19-P du 28 juin 2023 ;**
- **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 consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.13. Commune de SAINT-JUST-IBARRE – SAINT-MICHEL : AA 110

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 :

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

La promesse d'achat a été signée en date du 05 avril 2023 et a été transmise pour approbation à la Préfecture de Vienne.

Par arrêté n°2023 DCL-BER-314 en date du 15 mai 2023, M. le Préfet de la Vienne a autorisé le vendeur à vendre son bien sis à SAINT-JUST-IBARRE à l'EPFL Pays Basque comme décrit ci-dessous :

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m ²)
AA 110	Village	Bâti	RNU	4 500
TOTAL				4 500 m²



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 **19.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble bâti sur 3 niveaux sis à SAINT-JUST-IBARRE, comprenant un ancien collège avec salles de classe, bureaux, salle de réfectoire ainsi que des sanitaires communs et dortoirs. Le tout représente environ une surface de plancher (SDP) de 1.450 m².

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

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

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

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

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

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de SAINT-JUST-IBARRE et l'EPFL Pays Basque.

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

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



5.14. Commune d'UREPEL – IKASKIN ETXEA : C 535, 538, 642 et 645

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 09 mars 2023 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'UREPEL pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec la propriétaire en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier.

Les négociations ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée le 30 juin 2023 et en cours d'enregistrement.

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)
	Gaineco Carrica	Lacs	C	535	-	47
	Gaineco Carrica	Prés	C	538	-	45
	294 route de Gaineko Karrika	Sols	C	642		1.876
	Gaineco Carrica	Sols	C	645		130
TOTAL						2.098

Ainsi que lesdits immeubles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Pour un montant global de **172.000,00 €**.

Il s'agit d'un bâtiment à usage ancien de charbonnerie puis de stockage ayant été surélevé dans un second temps. Grands volumes qui restent exploitables bon état de la charpente et de la toiture, état moyen pour le reste. Ainsi que d'une maison d'habitation en r+1 d'environ 100 m² habitable, occupée par bail d'habitation meublé.

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

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune d'UREPEL 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 d'UREPEL, sera réalisé :

- sur une période de **8 ans** avec différé d'annuités de 4 ans ;

- 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. MOULUN commente le rapport.

M. PORTIER précise que le propriétaire en voulait 350 000 €.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L’UNANIMITE

* * * *

5.15. Commune de LASSE – Opération « EYHERAITA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°8 du Conseil d’Administration du 10 décembre 2021, vous avez validé la sollicitation d’intervention de la commune de LASSE, pour se porter candidat à l’acquisition d’un ensemble bâti et non bâti situé au lieu-dit EYHERAITA, à proximité du centre-bourg du village, auprès de la SAFER NA.

Plus précisément, la SAFER NA a dans un premier temps fait une proposition d’acquisition partielle portant uniquement sur les terres agricoles, d’une surface de l’ordre de 7 hectares, ce que le propriétaire vendeur a refusé en exigeant l’acquisition totale de la propriété qui comporte par ailleurs 2 biens bâtis dont l’un à l’usage d’habitation.

La commune de LASSE désireuse de conserver cette propriété agricole a manifesté son intérêt pour intervenir de manière complémentaire sur la partie bâtie aux fins de développer une offre de logements, notamment en accession sociale à la propriété.

Après la division foncière effectuée en fonction des besoins du projet immobilier fléché, nous connaissons aujourd’hui précisément les parcelles cadastrales.

Les modalités d’acquisition sont ainsi définies :

Lieu-dit	Section du cadastre	N° cadastral	Surface cadastrale vendue (m²)	Prix global
EYHERAITA	A	712p	1379	236 144 €
EYHERAITA	A	1315	921	
EYHERAITA	A	1317p	434	
EYHERAITA	A	DP	144	
TOTAL			2878	



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.

Conformément à la demande d'intervention formulée par la commune de LASSE et validée par le Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque s'est porté candidat à l'attribution des fonciers lors du Comité Technique de la SAFER tenu le 22/09/2022. La candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune a été retenue par le Comité Technique.

Cette attribution se traduira par la signature d'une promesse d'achat consentie entre la SAFER NA et l'EPFL PB.

Conformément aux dispositions particulières de cette promesse d'achat, l'acte authentique intégrera le versement de 236 144,00 € correspondant au prix des immeubles bâtis et non bâtis. Des frais de notaire encore inconnus à ce jour seront à ajouter au prix d'acquisition.

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

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

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

M. MOULIA commente le rapport.

M. FIEUX souligne l'anticipation de la commune et de la SAFER qui a permis de sauver les terres agricoles.

M. PORTIER rappelle la procédure de préemption partielle qui a été mise en œuvre pour ce dossier.

M. SAINT-JEAN relate les faits d'un bien de 50 hectares sur la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle où la SAFER est intervenue en préemption partielle. Il tient à rappeler que si on laisse faire ces ventes, ce sont des valeurs de référence qui se mettent en place.

S'en suit un débat sur la vente de ce bien.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

6.1. Commune de BIARRITZ – Annulation et remplacement de la convention de portage « IRATY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- à l'initiative de la commune, la zone d'aménagement différé dite « IRATY » a été créée par délibération du Conseil Communautaire le 21 juillet 2017. Dans ce cadre, l'EPFL Pays Basque a mené plusieurs actions foncières par voie amiable et par voie de préemption. Entre 2018 et 2022, plusieurs biens, principalement des locaux à usage commercial/artisanal ont ainsi fait l'objet d'acquisitions par l'EPFL pour le compte de la ville de Biarritz.
- lors de sa séance du 09 juillet 2022, le Conseil Communautaire a décidé d'accepter la saisine du Conseil municipal de la commune de Biarritz du 23 juin 2022 afin que l'Agglomération Pays Basque se saisisse du projet urbain d'Iraty au regard du règlement d'intervention relatif aux opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire approuvé le 9 novembre 2019. Dans ce cadre, il est prévu la prise en considération par la CAPB des modalités d'engagement financier notamment pour le financement de l'action foncière et le maintien d'une veille foncière par l'EPFL pour le compte de la CAPB le temps de définir une stratégie foncière opérationnelle. A cet effet, le portage foncier des nouveaux biens acquis dans le périmètre du secteur Iraty sera désormais assuré par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Considérant les dispositions des délibérations concordantes de la ville de BIARRITZ et de la Communauté d'Agglomération au sujet du projet urbain « Iraty », les portages fonciers engagées pour le compte de la ville sont désormais figés et ce jusqu'à de nouvelles dispositions entérinées entre la ville et la Communauté d'Agglomération.

Vu les évolutions partenariales entre les différents acteurs de cette démarche de projet et les acquisitions réalisées pour le compte de la commune, l'EPFL propose désormais à la ville de BIARRITZ d'actualiser et de fusionner l'ensemble des portages en une seule convention, ceci afin d'en optimiser le suivi, de permettre un rééchelonnement de leur amortissement via l'allongement de la durée globale (20 ans) et de projeter une fin de portage homogène de l'ensemble des biens.

Il est par ailleurs précisé que la durée de portage longue permet de lisser l'impact budgétaire pour la commune. Néanmoins, dans les conditions où des phases d'aménagement démarraient avant la fin du portage, l'EPFL Pays Basque procéderaient à des rétrocessions partielles conformément à ses dispositions d'intervention.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'annuler les conventions de portage préexistantes sur le secteur IRATY (*conventions de portage* : « 55 Allée du Moura » délibérée le 05/06/2019 ; « 19 allée du Moura », délibérée le**



31/01/2022; « 38 rue Chapelet » délibérée le 31/01/2022; « 47 allée du Moura » délibérée le 31/01/2022 »).

- d'approuver les termes de la convention de portage « IRATY - VILLE » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque,
- d'approuver la durée de portage de 20 ans par annuités constantes (2018/2038) avec application de frais de portage de 1% HT (** la date de la première acquisition engage la durée de portage conventionnée – cf. article 4.1 de la convention*),
- d'autoriser M. le Président à signer les documents nécessaires à son application.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.2. Commune de BIARRITZ – Annulation et remplacement de la convention de portage « LAHONTINE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, suite à la sollicitation de la ville de BIARRITZ délibérée en date du 06 avril 2021, l'EPFL Pays Basque a acquis une fraction de l'unité bâtie situé au 08 rue Lahontine en date du 04 août 2021.

Dans la première convention de portage signée entre l'EPFL Pays Basque et la commune de BIARRITZ le 28/06/2022, le portage du bien acquis par l'EPFL était organisé sous la modalité « 8 ans par annuités avec un différé d'annuités de 4 ans ».

Considérant les « variants » propres à la mise en œuvre du projet (*modification du cahier des charges ; libération des locaux ; négociations des deux locaux complémentaires*), il a été décidé entre les parties de modifier les modalités de portage en passant du différé à un remboursement par annuités constantes permettant de lisser l'amortissement de la charge foncière.

Considérant les évolutions conventionnelles relatives à cette opération et l'élargissement du périmètre d'intervention à l'ensemble de l'unité bâtie, l'EPFL Pays Basque a proposé d'annuler et de remplacer la précédente convention de portage « LAHONTINE » sachant que les motivations et les finalités opérationnelles demeurent identiques.

Pour rappel, la ville de Biarritz souhaite réaliser une opération de logements en mixité sociale, comprenant des logements locatifs sociaux inclusifs destinés à des adultes en situation de handicap capables d'autonomie, des logements en accession à la propriété réalisés en Baux réels Solidaires ainsi que des logements libres à des coûts inférieurs à ceux pratiqués dans le marché immobilier local.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- d'annuler la première convention dite « LAHONTINE » signée le 28/06/2022,



- **d'approuver les termes de la convention de portage « 08 RUE LAHONTINE » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque,**
- **d'approuver le portage de la parcelle AK 623 pour une durée de 8 ans par annuités constantes et application de frais de portage de 1% HT,**
- **d'autoriser M. le Président à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.3. Commune de BAYONNE – PEM RDA – 13 rue Ste Ursule : Convention de mise à disposition d'un local avec mission de gardiennage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 09 mai 2012, nous acceptons la demande d'intervention présentée par l'Agglomération Côte Basque Adour, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation, les lots 1 et 11 de la copropriété dite de l'immeuble du 7-8 Quai de Lesseps à Bayonne.

Cette acquisition a été réalisée, à l'amiable, par devant Me Jean-Michel DAGNAN (Notaire à ST VINCENT DE TYROSSE 40) en date du 05 septembre 2012, le prix d'acquisition est de 800.000,00 € (huit cent mille euros), frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur au vu de l'estimation n°2012 102 V 0269 dûment établie par le service des Domaines en date du 11 juin 2012.

L'immeuble :

- Est élevé sur 3 niveaux ;
- Comprend des bureaux, un garage, un atelier d'artiste, et 4 logements ;
- Est situé 7 Quai de Lesseps à Bayonne, cadastré section BI n°235 d'une surface cadastrale totale de 727 m² ;
- Est composé de 12 lots.

L'acquisition de cet immeuble a été effectuée par actes successifs.

En date du 23 avril 2015 la Ville de Bayonne souhaitant mettre à disposition de l'association « Assemblée des jeunes de Bayonne » un local, afin de créer un Gaztetxe, a sollicité l'autorisation de l'Agglomération, signataire de la convention de portage du bien, pour que l'EPFL Pays Basque mette à sa disposition le local (lot n°1) situé 7 quai de Lesseps.

En contrepartie, la Ville de Bayonne s'engageait à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'hébergement de ladite association (ERP).

Une Convention de Mise à Disposition Gratuite a été signée entre l'EPFL Pays Basque et la Ville de Bayonne en date du 17 septembre 2015.

L'association souhaitant disposer de plus d'espace, a sollicité la Ville de Bayonne afin de pouvoir occuper le local arrière de l'immeuble, accessible depuis la rue ST Ursule.

Après accord de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Ville de Bayonne sollicite auprès de l'EPFL Pays Basque la mise à disposition dudit local.



Il est prévu la signature d'une convention de mise à disposition gratuite, avec transfert du gardiennage de l'immeuble, entraînant de facto la substitution de la responsabilité de propriétaire de l'EPFL Pays Basque à la Ville de Bayonne.

Cette convention sera résiliée de plein droit le jour de la rétrocession de l'immeuble à la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Il convient aujourd'hui d'autoriser Monsieur le Directeur à signer la convention susmentionnée.

M. MAILLEY commente le rapport.

M. PORTIER rappelle que les services de la ville sont entrés par effraction pour effectuer des travaux et que l'EPFL porte ce bien pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

M. DAMESTOY demande si la convention nous protège en matière de responsabilité.

M. PORTIER lui répond que oui mais jusqu'à certaines limites puisque l'EPFL reste le propriétaire.

M. MAILHARAIN demande la date l'achat du premier bâtiment dans ce quartier.

M. MAILLEY lui répond que la première acquisition doit dater de 2008 ou 2009.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser le Monsieur le directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la convention susmentionnée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.4. Commune de BAYONNE – 4 rue Maubec – Signature baux commerciaux

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 26/06/2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la Ville de Bayonne pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur dit « Maubec-Citadelle ».

Par délibérations successives, le Conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque a validé l'acquisition de l'immeuble cadastré section BI n° 69, situé au 4 rue Maubec :

- Pour les lots n°3 à 29 par délibération n°14 du 26/06/2015 ;
- Pour le lot n°1 par délibération n°17 du 23/09/2016 ;
- Pour le lot n°2 par délibération n°8 du 16/03/2018.

Les acquisitions ont été réalisées :

- Pour les lots n°3 à 29 en date du 30/10/2015 ;
- Pour le lot n°1 en date du 14/12/2016 ;



- Pour le lot n°2 en date du 31/05/2018, lors de cette dernière acquisition, l'état descriptif de division a été annulé et le règlement de la copropriété a été supprimé.

La Commune, souhaitant proposer sur cet immeuble une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, s'est rapprochée d'Habitat Sud Atlantic afin d'étudier la faisabilité du projet.

En date du 28 novembre 2019 un Bail à réhabilitation d'une durée de 61 ans a été signé avec HSA, portant sur les anciens lots n° 3 à 29.

Dans le cadre des travaux liés au Bail à Réhabilitation les locaux commerciaux du rez-de-chaussée (anciens lots n° 1 et 2) ont été modifiés, notamment pour la création d'une cage d'ascenseur et d'un local vélo.

En partenariat avec la Ville de Bayonne, nous avons lancé un appel à candidature pour la mise en location de ces locaux.

Les cahiers des charges pour la location de ces derniers ont été rédigés selon les prescriptions de la Ville de Bayonne. Ces derniers, interdisant notamment tous projets de restauration rapide et/ou à emporter et débit de boissons, pouvant porter nuisance à la quiétude des occupants de la résidence seniors.

Après une première parution restée infructueuse, un second appel à candidatures prorogé par manque de candidats a été relancé en date du 27/09/2022. La date limite de réception des candidatures était fixée au 21 octobre 2022.

Un jury d'attribution, composé par des élus et techniciens de la Ville de Bayonne, de M. le Directeur et d'un technicien de l'EPFL Pays Basque, s'est réuni en Mairie de Bayonne le 23 novembre 2022.

Après entretien avec les candidats, le jury a retenu :

- Pour le local n° 1, situé au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble : la Société BICICLETTA la maison du cycle, pour la location de vélos et vente d'articles pour cycles ainsi que la vente de petite restauration et boissons de type pique-nique pour les personnes louant les vélos.
- Pour le local n° 2, situé au rez-de-chaussée droit de l'immeuble : le groupe NOVAVET, pour l'ouverture d'un cabinet vétérinaire de jour, venant compléter celui de Sainte Croix.

Il est donc prévu la signature de deux baux commerciaux d'une durée de 9 ans, de type « coquille vide », à savoir que les locaux seront livrés brut, l'ensemble des aménagements restant à la charge des preneurs.

Il est proposé au Conseil d'Administration de valider le principe de la signature de ces baux commerciaux en autorisant M. le Directeur à le signer.

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 les baux commerciaux présentés ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.5. Commune de BAYONNE – PNRQAD – îlot 45 – Signature d’un bail commercial pour le local situé au 12/14 quai chaho

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), des travaux de réhabilitation et de réaménagement ont été réalisés sur l’îlot 45 (situé entre le Quai Chaho, la rue Panneau et la rue des Cordeliers).

Ces travaux nécessitaient l’évacuation de tous les occupants situés dans le périmètre de cette opération. Ainsi des négociations avaient été engagées, afin de convenir des modalités de libération des locaux concernés.

Le 22 septembre 2022, deux protocoles d’accord avaient été ainsi signés entre l’EPFL PAYS BASQUE et deux Sociétés : la Société MARTINEZ pour une activité de bar / débit de boissons au 12 Quai Chaho et la Société KUKUBAT exerçant une activité de restauration au 14 Quai Chaho.

Aux termes de ces deux protocoles d’accord, il a été notamment convenu le principe d’une indemnisation mensuelle de ces deux Sociétés, en contrepartie de l’interruption de leur activité pendant les travaux et la signature d’un nouveau bail commercial portant sur le local commercial neuf livré après travaux.

Suite aux travaux de réhabilitation et de réaménagement de cet îlot, ce local commercial formera désormais un tout indivisible livré brut de béton et les aménagements intérieurs seront réalisés par les preneurs.

Il est donc prévu la signature d’un bail commercial d’une durée de 9 années, dans lequel les deux sociétés précitées seront co-titulaires avec une clause de solidarité pour le paiement du loyer et des charges. Le montant du loyer mensuel respectera le montant des loyers initiaux. Ce dernier sera assujéti à la TVA.

Afin de permettre aux preneurs d’effectuer les travaux d’aménagements intérieurs précités, le local sera mis à leur disposition dès sa livraison et avant la signature du bail commercial.

Il est proposé au Conseil d’Administration de valider le principe de la signature de ce bail commercial en autorisant M. le Directeur à le signer.

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 le bail commercial présenté ci-dessus.**

ADOpte A L’UNANIMITE

* * * *



6.6. Entretien des espaces verts – Partenariat avec les associations d'insertion par l'activité économique

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis la mise en place du PPI 2014-2018, l'EPFL Pays Basque a décidé d'internaliser la gestion des biens acquis pour le compte des collectivités.

Lorsque la nature et la localisation des biens le permettent, l'EPFL Pays Basque, privilégie chaque fois une occupation agricole des terrains, notamment dans le cadre de son partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique ou par des mises à disposition directement avec les exploitants.

Pour les terrains non exploitables, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché des trois associations spécialisées dans l'insertion de personnes en difficulté de son territoire. En effet, l'EPFL Pays Basque, acteur public, est naturellement sensibilisé à l'insertion sociale et professionnelle des personnes en grande difficulté.

Comme lui permettait l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 (article 36-II) et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (articles 13 et 28) relatifs aux marchés publics, l'EPFL Pays Basque avait souhaité mettre en place un marché public réservé aux Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE).

Ces démarches ont pu aboutir à la signature, le 7 juillet 2017, d'une première convention partenariale entre les 3 associations (MIFEN ADELI et LAGUN) et l'EPFL Pays Basque pour une période de deux ans.

Le bilan de ce partenariat étant pour l'EPFL Pays Basque très satisfaisant, la convention étant arrivée à son terme le 1^{er} juillet 2019. Par délibération n°9 en date du 15 mars 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la reconduction de ce partenariat pour deux années supplémentaires, soit jusqu'en juillet 2021.

Cette convention partenariale a fait l'objet d'une nouvelle reconduction de deux années supplémentaires pour se terminer au 1^{er} juillet 2023.

Dans le cadre de cette troisième convention, 337 jours de travail ont été réalisés par les trois associations, représentant un montant global de 146.076,55 €.

La troisième convention étant arrivée à son terme, une nouvelle convention sera rédigée pour une durée de deux ans. Les conditions resteront inchangées en termes de la répartition du territoire, des démarches d'accompagnement à l'emploi et de l'organisation et des commandes des prestations. Le coût journalier d'intervention passera quant à lui de 443,20 € en 2022 à 465,00 € pour 2023 et 488,00€ pour 2024.

Il convient donc d'autoriser le Directeur à signer cette nouvelle convention.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la nouvelle convention de partenariat.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *



6.7. Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE – Opération « Motxokoborda 2 » dite « Lakugaina » -
Dépôt de l'état descriptif de division

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

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

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

- par délibération en date du 21/04/2022, le Conseil d'Administration a autorisé le directeur à signer la convention de partenariat avec le COL (*Comité Ouvrier du Logement*) chargé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de logements.
- par délibération en date du 26/01/2023, le Conseil d'Administration a autorisé le directeur à signer le Bail Réel Solidaire au profit du Comité Ouvrier du Logement.

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

- d'un immeuble de 6 logements locatifs sociaux portés par le COL. Sa réalisation nécessite la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise nécessaire à sa réalisation,
- d'un ensemble de 9 maisons jumelées (T3, T4, T5) en accession sociale à la propriété porté par l'OFS de l'EPFL Pays Basque.

Pour procéder à la signature du BRS opérateur et engager la cession de l'emprise vouée aux logements locatifs, il convient préalablement de déposer l'état de description de division ainsi que le règlement de copropriété. La future copropriété sera constituée à terme par :

- 9 maisons individuelles en duplex de type R+1,
- 9 lots transitoires, chacun accolé à chaque maison individuelle, consistant en un droit d'édifier une extension,
- Un bâtiment d'habitation collectif de type R+1, comprenant 6 logements,
- Un local « Vélos » commun,
- Des espaces verts communs,
- Une voie de circulation commune pour véhicules,
- Des cheminements piétons extérieurs communs,
- Des places de parking extérieures couvertes : 2 privées et 2 communes,
- Des places de parking extérieures : 22 privées (dont 9 adaptées aux personnes à mobilité réduite et 1 sous pergola) et 13 communes (dont 2 adaptées aux personnes à mobilité réduite et 4 sous pergola),



- Un local « Ordures Ménagères » situé à l'entrée de la copropriété.

A cet effet, il sera dressé un état descriptif des divisions – règlement de copropriété au terme d'un acte à recevoir par Maître JUZAN notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser le directeur de l'EPFL Pays Basque à déposer l'Etat de Description de Division ainsi que le règlement de copropriété correspondant l'ensemble immobilier dénommé LAKUGAINA.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.8. Commune de BAYONNE – 9 quai de Lesseps – Alliance Forme : Protocole de résiliation du bail commercial et signature concomitante d'une promesse de bail commercial

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque, à la demande de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays-Basque au 01 janv. 2017), a acquis l'ensemble immobilier cadastré BI 240 à BAYONNE dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour (acte du 27/02/2009).

Lors de cette acquisition, l'immeuble était partiellement occupé. Si l'EPFL Pays Basque a procédé à des indemnisations pour cessation d'activités et libération de locaux commerciaux, il reste encore à ce jour un occupant commercial.

Afin de libérer ledit immeuble dans le but de l'affecter à l'opération pour laquelle il a été acquis, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché depuis plusieurs années de l'occupant commercial qui a sollicité une relocalisation de son activité (option privilégiée à la cessation d'activités).

La Communauté d'Agglomération ainsi que la Ville de BAYONNE, soucieuses du devenir de cette entreprise, ont recherché des locaux susceptibles d'y transférer l'activité à relocaliser. A cet effet, elles nous ont mis en contact avec le propriétaire du RDC de la résidence MARINADOUR, qu'il a acquis dans le but de le réaménager en totalité à usage professionnel et commercial.

Ainsi et après plusieurs rencontres, l'hypothèse d'une relocalisation de l'activité « Salle de sport-Ecole de danse » dans cet ensemble immobilier pouvait satisfaire aux intérêts de chacune des parties concernées :

- pour la collectivité : proposer une offre dans un secteur de la ville qui en est dépourvu ;
- pour l'exploitante : conserver un outil de travail à développer dans un périmètre attractif (rés. Marinadour, Hotel 4 étoiles, quartier des Arènes) ;
- pour l'EPFL Pays Basque : satisfaire à ses obligations de bailleurs.

Les négociations ont donc été menées avec le propriétaire et ont abouti à un accord amiable pour l'acquisition du lot n° 11.043 : Un local à usage d'activité commerciale, situé au niveau rez-de-chaussée, Ainsi qu'un local technique, dénommé « Déchets 1 / Déchets 2 », situé au niveau rez-de-chaussée, et les 100/1160èmes des parties communes générales.



Pour un montant de 900.000,00 € HT.

L'acquisition de ce bien a été réalisée en date du 13 décembre 2021, par devant Me Sabine BORIS (notaire à Bayonne – 64). La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64102-48975 dûment établie par le service des Domaines en date du 07 juil. 2021.

Etant précisé que l'EPFL Pays Basque, en sa qualité d'autorité expropriante, a procédé à l'acquisition et la gestion de ce bien, sur ses fonds propres (délibération n°33 en date du 09 juillet 2021).

Dans ce cadre, il a été proposé à l'Association ALLIANCE FORME de procéder à la résiliation amiable de son contrat de bail actuel et à la signature d'un nouveau bail commercial portant sur un local susmentionné.

La résiliation amiable du bail commercial actuel interviendrait sans aucun versement d'indemnité à l'Association ALLIANCE FORME en contrepartie de la prise en charge par l'EPFL PAYS BASQUE des travaux d'aménagement du nouveau local. Le montant prévisionnel des travaux est actuellement de 550.000,00 € HT.

Le montant du loyer portant sur ce nouveau local serait progressif les trois premières années et serait fixé à la somme de 3 500 Euros par mois (hors taxes et hors charges) la première année, 4 000 Euros par mois (hors taxes et hors charges) la deuxième année et 4 500 Euros par mois (hors taxes et hors charges) la troisième année.

Afin de garantir les engagements respectifs des deux parties, il est ainsi proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer :

- Un acte de résiliation amiable du bail commercial actuel sans indemnité d'éviction,
- Et par acte séparé une promesse de bail commercial portant sur le nouveau bail commercial au profit de l'Association ALLIANCE FORME avec prise d'effet à la fin des travaux.

Si l'Association ALLIANCE FORME devait changer d'avis, elle perdrait ainsi son bail commercial actuel sans indemnité, l'acte de résiliation amiable étant signé.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer :**
 - **l'acte de résiliation amiable du bail commercial actuel sans indemnité d'éviction,**
 - **et par acte séparé, une promesse de bail commercial portant sur le nouveau bail commercial au profit de l'Association ALLIANCE FORME avec prise d'effet à la fin des travaux.**

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 :

JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023

