

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt trois

Et le vingt-six octobre à quinze heures et trente minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au Pôle Territorial Nive Adour à Lahonce, sous la présidence de Monsieur Jean-Baptiste LABORDE, Président de séance.

Présents : MMES LUBERRIAGA, ESPAGNAC et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, PRÉBENDÉ, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, DELGUE, BUSSIRON, PONS, DIRATCHETTE, IRIART, LABORDE, TELLIER, ELHORGA, SAINT-ESTEVEN.

Excusés : MMES NADAUD, SAMANOS, ETCHAMENDY, PITRAU et MM. OLIVE, LACASSAGNE, ALZURI, INCHAUSPÉ, ITHURRALDE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, DAMESTOY, ARLA, ALDANA-DOUAT, SAINTE-MARIE, BELLEAU, HUGLA.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. BERARD – Schéma de cohérence territoriale,
M. PENACQ – SAFER Nouvelle-Aquitaine,
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,
M. PORTIER - Directeur 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. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Mme ESPAGNAC a été désignée secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 21 septembre 2023

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 21 septembre 2023 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. TSE 2024 : Débat préalable et proposition du CA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°2 de notre Assemblée Générale du 13 décembre 2019, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA), de fixer le montant de la TSE pour 2020, à 6.243.560,00 € (population estimée à 312.178 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **333.856 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2024 serait donc de 6.677.120,00 €.

M. PORTIER commente le rapport.

M. DIRATCHETTE demande quelle est la moyenne nationale par rapport au prix annoncé de 100 € par habitant.

M. PORTIER lui répond qu'elle est de 25,26 €.

M. MASSE demande s'il n'est pas possible de discuter avec Bercy sur la particularité du territoire puisque la règle nationale ne convient pas du tout.

M. PORTIER lui répond que nous avons commencé à échanger avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), le Département ainsi que la Région sur ce sujet.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- de proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2024, arrêté à 6.677.120,00 €.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. Budget 2024 : Débat d'Orientations Budgétaires

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

Budget Principal :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Les **Chap.73 et Chap.75** déterminent le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 5 rétrocessions devraient avoir lieu en 2024, pour un montant de **14.000.000 €**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, ils devraient se situer à un niveau équivalent à celui de 2023, on les estime à la somme de **580.000 € HT**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, aujourd'hui fixés à 1%HT/an du Capital Porté restant dû par les collectivités, se monteraient à **1.200.000€ HT**.

Pour les **Chap.73 et Chap.75**, les décisions prises par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2024 à 6.677.120 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2023 à **6.617.560 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en trois chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **29.020.000€ dont 25.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2024 à la somme de **1.700.000€**.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2024**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **51.200.000 €**, en 4 prêts à taux fixes (entre 0.69% et 1.92%) et 4 prêts à taux variables (Index E3M flooré à 0 + 0,98%).
Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2024 est d'au moins de **1.200.000 € (ce montant sera plus élevé en raison des prêts à taux variables)**.

En synthèse, le maintien de notre ressource fiscale (TSE) au niveau arrêté en décembre 2014 est nécessaire pour permettre de répondre à un rythme d'acquisition soutenu, et de plus en plus ciblé sur des opérations en zone urbaine bâtie et donc plus onéreuse en valeur.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
- Emprunts

- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2024, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **12.000.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser d'ici le 31/12/2023).

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1^{er} janvier 2024**, le montant des prêts consolidés sera de **51.200.000€**, cela représentera pour l'exercice 2024, un remboursement de capital de **4.030.000 €**.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

Budget Annexe propre à l'activité de Bizitegia :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres fixent le niveau des recettes en section de fonctionnement :

- **Chap.70** dans lequel figure le montant des redevances et des loyers, soit la somme de **22.800€**.
- **Chap.77** définit le montant apporté par le Budget Général de l'EPFL Pays Basque et le montant des BRS signés ;

Au niveau du **Chap.77**, si l'on se conforme aux opérations en réflexion par Bizitegia en 2024, nous devrions prévoir un montant de l'ordre **282.000 €**.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se forment en deux chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **35.200 €**.
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Celles-ci seraient arrêtées pour l'année 2024 à la somme de **70.000€**.

- Recettes d'Investissement :

- **Chap.013** : Subventions d'investissement pour un montant de **1.022.592 €**.
- **Chap.016** : Prêt GAIA auprès de la Banque des Territoires pour un montant de **3.460.000€**.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par trois chapitres, le **Chap.20**, le **Chap.21** et le **Chap.23** dans lequel figure le montant des biens portés par Bizitegia ainsi que les travaux et les études liés aux opérations réalisées par notre OFS.

Au **Chap.20** pour un montant de **50.000 €** pour la prise en charge de frais d'études.

Au **Chap.21** nous devrions avoir un montant de **1.500.000 €** correspondant aux charges foncières mises en stock par Bizitegia sur l'exercice à venir.

Au **Chap. 23** il est prévu un montant de **1.000.000 €** permettant de faire face aux études et travaux devant être engagés préalablement à la mise en place des BRS Opérateurs.

M. PORTIER commente le rapport.

M. BERARD demande qui produira les logements dans le cadre d'une opération OFS.

M. PORTIER lui répond que sur des petites opérations comme nous le faisons aujourd'hui sur le quai Chaho à Bayonne par exemple, nous avons confié la commercialisation au COL.

M. BERARD demande si des organismes privés peuvent être agréés OFS.

M. PORTIER lui répond que la structure doit être agréée et qu'effectivement les promoteurs privés peuvent l'être s'ils prennent part à des structures comme les associations, GIE et GIP.

M. ELHORGA demande ce qu'est BIZITEGIA.

M. PORTIER lui explique que c'est l'organisme foncier solidaire de l'EPFL Pays Basque.

Mme EMERAND fait un point d'information sur les secteurs et règles de mixité sociale.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.3. Point d'information : choix du prêt

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu les articles L 5211-6, L 5211-10, L 1618-1, L 1618-2 et R 1618-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Conformément à la délibération n°2 du Conseil d'Administration de l'EPFL PAYS BASQUE en date du 22 juin 2011,

Le Conseil d'Administration a donné délégation au Directeur, pendant toute la durée de son mandat, pour procéder, dans les limites fixées ci-après, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget et de passer à cet effet les actes nécessaires.

D'autres parts et dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Investissement, l'EPFL Pays Basque s'est donné comme objectif d'acquérir pour 75 M€ de foncier bâti ou non bâti d'ici fin 2023 et nous sommes déjà à plus de 105 M€. La structure a besoin de mobiliser des enveloppes de financement conséquentes.

L'année 2023 est comme 2022 une année où l'EPFL Pays Basque a été massivement sollicité, notamment sur des acquisitions de biens urbains conséquents. Nous devrions être amenés à signer pour 31.000.000 d'euros d'acquisitions foncières d'ici le 31 décembre.

C'est pour cette raison qu'une consultation d'organismes prêteurs a été lancée pour un montant total de l'emprunt de 40.000.000,00 € sur une durée de 15 à 25 ans afin terminer l'année 2023 et de démarrer le PPI 2024-2028, le Directeur a retenu une seule proposition :

- **Offre financière à long terme pour un montant total de 10.000.000,00 € :**

		
	Montant Proposé	10 000 000 €
	Commissions	10 000 €
MOB	Date limite de tirage	30/12/2023
	Périodicité	
	Taux	TI3M + 0,60%
	CNU	
	Débit	
	Base	Exact/360
	Remboursement	T
CONSO	Montant minimum	
	Périodicité	T
	Durée	15A
	Amortissement	Progressif
	Taux	15A: E3M + 0,98%
	Base	Exact/360
	IRA	1% du CRD

M. PORTIER commente le rapport

M. URRUTIAGUER demande si le taux variable est à la demande de l'EPFL.

M. PORTIER lui répond que le cabinet qui nous accompagne nous a conseillé de choisir ce modèle-là.

Le Président propose de prendre acte de ces informations.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.4. Carte achat : avenant au contrat n°85183330131

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le principe de la Carte Achat est de déléguer aux utilisateurs l'autorisation d'effectuer directement auprès de fournisseurs, les commandes de biens et de services nécessaires à l'activité des services en leur fournissant un moyen de paiement offrant toutes les garanties de contrôle et de sécurité pour la maîtrise des dépenses publiques.

Par délibération n°1 en date du 9 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait approuvé le renouvellement du contrat carte achat référencé 85183330131 auprès de la Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou-Charentes pour une durée de trois ans.

Pour rappel, tout retrait d'espèces est impossible.

Le Montant Plafond global de règlements effectués par la carte achat est fixé à 3.000,00 € pour une périodicité mensuelle.

A ce jour, ce plafond ne permet plus de répondre aux besoins de l'EPFL en matière de déplacement, commande ou autre. Il convient donc d'augmenter ce plafond global mensuel à 9.000,00 €.

Après présentation de ces éléments et pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver l'augmentation du plafond global mensuel et d'autoriser M. le Directeur à signer l'avenant au contrat Carte Achat référencé 85183330131.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'augmentation du plafond global mensuel à 9.000,00 €,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'avenant au contrat carte achat référencé 85183330131.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **134 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 **107.926.680,99 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	79 095 391,99 €	73%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	24 798 295,00 €	23%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 513 588,00 €	3%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	1%
Total général	107 926 680,99 €	

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune de BERGOUEY VIELLENAVE – Opération « Maison PREBENDE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BERGOUEY VIELLENAVE mène depuis le début de l'année 2023 un travail de définition de son développement à court, moyen et long terme à travers l'élaboration d'un Plan de référence piloté par le Bureau d'Etudes TEQUIO.

Parmi les différents secteurs d'interventions étudiés, le cœur historique de la commune fait l'objet de nombreux enjeux et parmi les biens recensés la ferme Prébendé a été identifiée comme devant être absolument maîtrisée par la collectivité locale.

Ce bien pourrait notamment accueillir un lieu de mémoire, demandé par les habitants consultés lors de l'engagement de la démarche, ainsi que la création de logements, en réhabilitation de la ferme existante et éventuellement en extension sur la parcelle que souhaite également vendre le propriétaire.

L'ensemble foncier est ci-dessous référencé :

EMPRISE		ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
A 1050 et ZB 2	4630 m ²	Négociations foncières	Carte communale pour la maison et agricole pour le terrain	Habitat et mixité sociale Services

Pour ce faire, la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque aux fins de négociation acquisition et portage des biens concernés.

M. MOULIA commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de BERGOUEY VIELLENAVE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations,**



- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.2. Commune d'USTARITZ – Opération « Gaztelondoa »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'USTARITZ a été destinataire d'un courrier de Maître Sébastien YARZABAL, notaire en charge d'une succession, réceptionné en date du 15 mai 2023. Il questionne la commune sur son intérêt d'acquérir le bien cadastré AO 193 d'une contenance totale de 41 ares et 60 centiares, par ailleurs grevé d'un emplacement réservé.

Il est ici question d'un terrain nu (environ 3.100 m²) et d'une maison d'habitation (98 m²), situés en cœur de village, à l'arrière de l'ancienne mairie, accessibles depuis le parking de celle-ci et depuis la rue du lavoir. Cette acquisition permettrait de maîtriser dans le temps le développement du secteur. Par ailleurs, ce foncier s'inscrit pleinement dans une démarche d'optimisation de l'enveloppe urbaine.

Pour apprécier l'opportunité d'acquisition de ce bien, il est nécessaire pour la commune de connaître les répercussions financières liées à celle-ci, et le cas échéant, les sorties opérationnelles envisageables.

Les modalités de portage seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée, en fonction des conditions d'acquisition.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
GAZTELONDOA	Parcelle AO 193	Négociations amiables	UE / UC	Mixte

M. MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'USTARITZ,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication,**



- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5. Etat des procédures

5.1. Intervention(s) par préemption

5.1.1. *CAPB – Commune d'ANGLET – JORLIS : AX 451 (lots 12 à 19 et 64)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064024 23 B0359 datée du 22 août 2023 reçue en mairie d'ANGLET le même jour, Maître Amélie JUZAN (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client propriétaire, de vendre ses biens sis 3 chemin de Jorlis à ANGLET, constituant les lots 64 et 12 à 19 d'un immeuble cadastré AX n° 451 (cont. cad. : 5.000 m²).

Plus précisément il s'agit de biens à usage de local commercial pour le lot n°64 d'une surface utile déclarée de 285,78 m² et de 8 places de stationnements (lots 12 à 19), occupés par un ou des locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 553.000,00 €.

Par décision du 19 septembre 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ces biens a été adressée le 26 septembre 2023 par LRAR de l'EPFL 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 le 26 septembre 2023 par LRAR de l'EPFL Pays Basque 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.

Par courriel du 30 septembre 2023, le propriétaire nous faisait part de son accord pour une visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) du 06 octobre 2023, l'étude de Me GALLAZZINI, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 02 octobre 2023 pour avis, au service des Domaines.

La visite a eu lieu le 11 octobre 2023 en présence du propriétaire, d'un représentant de l'EPFL et d'un représentant du service des Domaines.

Le service des Domaines a établi le 18 oct. 2023 un avis-rapport n°2023-64024-75996, déposé le 19 oct. 2023 sur la plateforme *demarches-simplifiees.fr*.



Par courrier du 25 oct. 2023, reçue par la mairie d'ANGLET le 26 oct. 2023, Me Amélie JUZAN (notaire ayant établi la DIA), à la demande du propriétaire, procédait au retrait de la DIA avant même que le droit de préemption ait pu être exercé, mettant ainsi un terme à la procédure de préemption.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la DIA n°064024 23 B0359 adressée par Me Amélie JUZAN ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte du retrait de cette DIA n°064024 23 B0359 selon courrier de Me Amélie JUZAN reçue en mairie d'ANGLET le 26 oct. 2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. 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 B0359 adressée par Me Amélie JUZAN ;**
- **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 ;**
- **de prendre acte du retrait de cette DIA n°064024 23 B0359 selon courrier de Me Amélie JUZAN reçue en mairie d'ANGLET le 26 oct. 2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.2. *Commune de BIARRITZ – ZAD Milady – BR 133p et BW 32p : FJP Appel*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°09 du 21 sept. 2023, le Conseil d'Administration :

- prenait acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°23/02439 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 06 juillet 2023, fixant le prix des biens préemptés cadastrés BR 133p et BW 32p d'une contenance de 5.561m² situés au 49 avenue de la Milady à BIARRITZ (64200) à la somme de 1.314.079,00 € et condamnant notamment l'EPFL Pays Basque à verser 22.800,00 € aux intimés au



- titre de l'art. 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure d'appel, et décidait d'y acquiescer ;
- en cas d'acceptation par l'indivision du prix fixé par la Cour d'Appel, autorisait Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :
 - o autorisait Mr le Directeur à ester en justice ;
 - o autorisait Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;
 - o autorisait Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

Il est porté à votre connaissance, ce jour, le courrier daté du 13 oct. 2023, reçu le 19 oct. 2023, qui nous est adressé par greffe des pourvois de la Cour de Cassation et par lequel nous sommes informés que, par pourvoi n°C2321093 déposé le 12 sept. 2023, [REDACTED] :

- déclarent déférer à la censure de la Cour de Cassation, dans toutes ses dispositions qui lui font grief, l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n°RG : 22/02101) rendu le 06 juil. 2023 ;
- concluent qu'il plaise à la Cour de Cassation de CASSER et ANNULER la décision attaquées avec toutes conséquences de droit.

Il est également porté à votre connaissance, ce jour, le courrier LRAR daté du 20 oct. 2023, reçu le 23 oct. 2023 qui nous a été adressé par Me PERSONNAZ (avocat) agissant en sa qualité de mandataire de [REDACTED] et par lequel il nous informe que :

- « (...) conformément à l'article R. 213-7 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, les membres de l'Indivision GELOS entendent renoncer expressément à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU qui leur apparait notoirement insuffisant par rapport à la valeur du marché libre des terrains sur Biarritz » ;
- « (...) pour préserver leurs droits, les [REDACTED] ont transmis à un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation le soin de former un pourvoi à titre conservatoire à l'encontre de cet arrêt de la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU ayant fixé un prix notoirement insuffisant qui leur est préjudiciable pour la valorisation future de leur patrimoine. »

Ces décisions ont pour effet :

- de mettre un terme à la procédure d'acquisition des terrains objets de la DIA ;
- de poursuivre, malgré tout, la procédure liée à la fixation judiciaire du prix de ces terrains.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de renoncer expressément à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU ;
- prenne acte du pourvoi en cassation n°C2321093 déposé par le 12 sept. 2023 [REDACTED] contre l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n°RG : 22/02101) rendu le 06 juil. 2023 ;
- prenne acte de la décision de Mr le Directeur de consigner la somme de 1.314.079,00 €, prix fixé par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations pour préserver la validité de l'exercice de son droit de préemption dans le cadre du pourvoi en cassation ;
- autorise Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;
- autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.



Le Conseil d'Administration sera régulièrement informé des suites données à ce dossier.

M. FAUT commente le rapport.

M. PORTIER rappelle le contexte de cette opération.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de [REDACTED] de renoncer expressément à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU ;**
- **de prendre acte du pourvoi en cassation n°C2321093 déposé par le 12 sept. 2023 par [REDACTED] contre l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n°RG : 22/02101) rendu le 06 juil. 2023 ;**
- **de prendre acte de la décision de Mr le Directeur de consigner la somme de 1.314.079,00 €, prix fixé par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations pour préserver la validité de l'exercice de son droit de préemption dans le cadre du pourvoi en cassation ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.**

* * * *

6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE – Trinquet

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 de DOMEZAIN-BERRAUTE 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 23 octobre 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/ CC/ RNU	Surface vendue (m ²)
	Elissatia	Prés/Sols	A	1024	C	87
	Elissatia	Prés	A	1025	C	1.036
	Elissatia	Prés	A	1040	C	580
	Elissatia	Sols	A	1042	C	127
	Elissatia	Terres	A	1043p	NC	≈ 850
	Elissatia	Jardins	A	1044	C	124
	Elissatia	Sols	A	1045	C	474
	Elissatia	Sols	A	1046	C	455
	Elissatia	Jardins	A	1047p	NC	≈ 275
	Elissatia	Terres	A	1429p	NC	≈ 2.000
TOTAL						≈ 6.008

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 **210.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble foncier constitué d'un trinquet aujourd'hui désaffecté, de deux hangars ainsi qu'une emprise foncière limitrophe.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2022-64202-62124 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 septembre 2022 et en cours de renouvellement.

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 de DOMEZAIN-BERRAUTE, 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 DOMEZAIN-BERRAUTE, sera réalisé :

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



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

M. MOULUN commente le rapport.

M. URRUTIAGUER présente le projet de sa commune.

M. BUSSIRON demande si les bâtiments seront détruits.

M. URRUTIAGUER lui répond que non. Il précise que les hangars sont en très bon état et que pour le trinquet, le toit a été refait.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.2. Commune de CAMBO-LES-BAINS - Centre bourg : BA 106 à 109, 113, 114 et 116

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du 21 septembre 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la DIA n°64160 23 B0034 adressée par Me Iban DE REZOLA ;
- 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 ;
- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-24-P du 11 septembre 2023 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;



- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

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

- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 350 m² ;
- d'une surface habitable déclarée de 790 m² ;
- vendu pour partie occupé.

Le prix mentionné dans la DIA était de 1.100.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 50.000,00 € à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté n°2023-24-P du 11 septembre 2023, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'exercer son droit de préemption urbain en offrant le prix de 1.000.000,00 € (Un Million d'Euros) auquel s'ajoutent la commission d'agence ainsi que les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

Par LRAR reçue le 29 septembre 2023, Me CASSAIGNAU, Notaire, nous a notifié l'accord des propriétaires sur le prix proposé.

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 total à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les modalités de portage de ce bien et de son rachat par la commune seront fixées par une convention de portage à signer entre l'EPFL Pays Basque et la commune de CAMBO-LES-BAINS.

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

M. FAUT commente le rapport.

M. TELLIER demande si les frais d'agence sont dus.

M. FAUT lui confirme que les frais d'agence sont dus lorsqu'on préempte en révision de prix.

Le Président propose d'en délibérer.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.3. Commune d'ANGLET - ZAD Centre Ville : CN 302 (lots 3 et 8)

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 avec la propriétaire de lots compris dans l'immeuble en copropriété bâti sur la parcelle cadastrée section CN n°302, 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, de la propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 19 octobre 2023 et enregistrée le 23 octobre 2023 (Réf. 2023 A 02380).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 35 av. de Bayonne, 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)
	35 av. de Bayonne	Sol	CN	302	UA1	667
TOTAL						667

les fractions suivantes :

Lot n°3 : dans le bâtiment A : au premier étage, un appartement composé de trois pièces principales, et les 183/1.000èmes des parties communes au bâtiment A ;
et les 164/1.000èmes des parties communes générales ;



Lot n°8 : dans le bâtiment C : un cellier,
et les 250/1.000èmes des parties communes au bâtiment C ;
et les 5/1.000èmes 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 global et forfaitaire de **210.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.

Il s'agit, dans un immeuble en copropriété (bâti sur terrain propre) comportant 12 lots (6 logements et 4 dépendances), d'un appartement situé au 1er étage de l'ensemble immobilier dont il constitue le lot 4 et d'un cellier dont il constitue le lot 8.

L'appartement, de type 2, comprend 1 séjour/salle à manger, 1 cuisine ouverte et aménagée, 1 chambre, 1 SDD avec 1 WC pour une surface habitable déclarée de 44m². S'y ajoute un petit balcon sur la façade Sud.

L'appartement est accessible par un escalier intérieur commun.

Revêtement des murs : tapisserie dans la pièce principale et l'entrée, peinture sur toile fibrée dans la chambre, murs faïencés partiellement dans la cuisine et la SDD,

Revêtement des sols : parquet dans la pièce de vie et la chambre, carrelage dans la SDD/WC et la cuisine

Chauffage : électrique

Eau chaude : cumulus électrique (situé dans la SDD).

Menuiseries : PVC double vitrage

NB : faux plafonds rabaissés de 3,3m à 2,70m avec isolation

Le bien est en état d'usage.

Le cellier (le dernier du bloc, à droite) est aménagé sommairement, non isolé, accessible directement depuis le parking commun.

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64024-55390 dûment établie par le service des Domaines en date du 13 octobre 2023.

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

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

* * * *

7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune de BIARRITZ Secteur Marne-Larochefoucauld : AH 306 et 418

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations n°18 du 10 novembre 2017 et n°20 du 26 avril 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement des parcelles cadastrées AH 306 et AH 36.

Ces acquisitions ont été réalisées :

- Pour la parcelle AH 306 sise 139 avenue de la Marne : acte du 10 janvier 2018 par devant Me Antoine GAY, Notaire à BIARRITZ (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 10 janvier 2018 (réf. 2018P n°1461) Le prix d'acquisition s'élevait à la somme globale et forfaitaire de 1.050.000,00 € (Un Million Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutaient les frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 13.789,00 € TTC (Treize Mille Sept Cent Quatre-Vingt-Neuf Euros).
- Pour la parcelle AH 36 sise 137 avenue de la Marne : acte du 05 juin 2019 par devant Me Benoit LACAZE, Notaire à BIARRITZ (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 24 juin 2019 (réf. 2019P n°6523) Le prix d'acquisition s'élevait à la somme globale et forfaitaire de 450.000,00 € (Quatre Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutaient les frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 11.835,53 € TTC (Onze Mille Huit Cent Trente-Cinq Euros et Cinquante-Trois centimes).

Une convention de portage « n°1-139 av.de la Marne » a été signée le 19 août 2019. Néanmoins et conformément au règlement d'intervention voté le 08 février 2019, en vue de globaliser les relations conventionnelles avec l'EPFL Pays Basque au sujet de ses interventions dans l'opération MARNE-EUROPE, ladite convention de portage a été annulée et remplacée par la convention de portage dénommée « MARNE-EUROPE » signée en date du 07 janvier 2020.



Pour rappel, la Commune de BIARRITZ était désireuse de répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux : la maîtrise des deux maisons d'habitations concernées et de leurs terrains d'agrément, situés dans un secteur très urbain de la commune, permettrait de proposer une offre de logements sociaux bien située et valorisante pour la commune.

Dès la fin d'année 2021, la commune de BIARRITZ (à l'initiative du projet), assistée de l'EPFL Pays Basque (propriétaire) a lancé une consultation d'opérateurs constructeurs de logements sociaux pour la réalisation d'une opération d'aménagement de qualité, marquant le carrefour de l'Europe et l'entrée de l'avenue de la Marne et la construction d'un ensemble immobilier comprenant 100% de logements locatifs sociaux.

Après réception et analyse des propositions, le conseil municipal de BIARRITZ a retenu le projet présenté par le COL et projetant la construction de 33 logements (13 financés par le PLAI et 20 par le PLUS), à majorité traversants ou à double orientation, dans une écriture architecturale contemporaine qui réinterprète le vocabulaire néo-basque de Biarritz, et plus précisément :

- 3 T1 de 32m² SHAB ;
- 10 T2 de 43m² SHAB ;
- 13 T3 de 63m² SHAB ;
- 7 T4 de 82m² SHAB

Chaque logement bénéficiera d'une terrasse et jardin en rez-de-chaussée et de balcons de 10 m² en R+1 et R+2, de celliers de 3 m² dans les espaces communs et d'une place de stationnement en sous-sol.

Un jardin partagé sera réalisé pour favoriser le vivre ensemble.

Enfin, et pour répondre à la demande de la commune de BIARRITZ de lui rétrocéder la fraction de la parcelle AH 36 constituant la moitié de l'assiette de l'impasse dite Daubagna, l'EPFL Pays Basque a fait procéder à la division et l'arpentage de cette parcelle (divisée en AH 418 et 419) et revendu à la commune de BIARRITZ la parcelle AH 419 d'une surface arpentée de 100m² par acte authentique reçu par Me François CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ) le 07 juin 2023 (publié au SPFE de BAYONNE le 16/06/2023, vol. 2023P n°7515).

Au terme de cette rétrocession, l'EPFL Pays Basque conservait en portage, les parcelles bâties cadastrées section AH n°418 (452m²) et 306 (2.428m²).

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande la Commune de BIARRITZ, de la rétrocession des biens au Comité Ouvrier du Logement (COL) selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 17 oct. 2023,
- à signer par son Directeur général
- ci-après annexée.

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

DESIGNATION DES PARCELLES					
N°	Lieu-dit	Zonage	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
1	137 Av. de la Marne	UC	AH	418	452
2	139 Av. de la Marne	UC	AH	306	2.428
TOTAL					2.880



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 **1.330.000,00 € (Un Million Trois Cent Trente Mille Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64122-46477 dûment établie par le service des Domaines en date du 12 juillet 2023.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (office notarial L'Etude Biarritz-Hossegor) sous conditions suspensives que :

- Le COL ait préalablement signé la promesse d'achat qui lui a été adressée par nos services ;
- Le COL ait préalablement signé la convention de rétrocession qui lui a été adressée par nos services.

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Ces conditions remplies, l'EPFL Pays Basque, en réponse à la demande formulée par Le COL, pourra l'autoriser à engager les travaux de démolition dès avant la réitération de la vente.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, les biens vendus étant des **BIENS BÂTIS DEPUIS PLUS DE 5 ANS**, la vente est exonérée de l'application de la TVA.

Le COL déclare être déjà en possession des diagnostics établis préalablement aux acquisitions des biens objets des présentes par l'EPFL Pays Basque. Destinant ces biens à la démolition et s'engageant à réaliser des diagnostics avant travaux, le COL exonère l'EPFL Pays Basque de l'établissement de la mise à jour des diagnostics qu'il détient déjà

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *



7.2. Commune de BIARRITZ Secteur Marne-Larochefoucauld : AH 306 et 418 – Convention de rétrocession

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibérations successives n° 18 et 20 en date du 10/11/2017 et du 26/04/2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait l'acquisition de deux propriétés bâties cadastrées AH n°418, issue de la division de la parcelle AH n° 36 et AH n°306, pour le compte de la Ville de Biarritz dans le cadre de l'opération dite Marne Europe.

Dans le cadre de la rétrocession des parcelles susmentionnées au COL, en plus du prix de vente, le COL remboursera à l'EPFL Pays Basque :

- Remboursement du différentiel Prix d'Achat/prix de vente	170 000,00	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de notaire	17 638,70	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais d'avocat poursuivant	17 635,14	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de diagnostic	563,00	<u>Euros</u>
- Remboursement de frais taxés	1 987,24	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2019	12 765,47	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2020	15 116,12	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2021	10 147,46	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2022	5 073,73	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2023	5 073,73	<u>Euros</u>
Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque	256 000,59	<u>Euros</u>

EN LETTRES : **Deux cent cinquante-six mille euros et cinquante-neuf centimes**

Afin de ne pas créer une référence de prix qui serait supérieure à la valeur vénale du bien, fixée au vu de l'estimation n° 2023-64122-46477 dûment établie par le service des Domaines en date du 12 juillet 2023, ce remboursement sera effectué hors comptabilité du notaire chargé de la vente.

Pour ce faire, une convention de rétrocession, listant l'ensemble des frais susmentionnés, sera signée entre l'EPFL Pays Basque et le COL.

M. FAUT commente le rapport.

M. PREBENDE demande comment sera géré le stationnement sur ces projets de logement.

M. PORTIER lui répond qu'il y aura des parkings souterrains.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune de BUNUS – B 575 et B 693 – Acte rectificatif

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

1°) Dans sa séance du 09 juillet 2021, l'EPFL approuvait la sollicitation d'intervention de la Commune de BUNUS, à l'effet de maîtriser les parcelles cadastrées B 574, 575 et 576 pour environ 2700 m², ledit ensemble comprenant principalement un bâtiment à usage de menuiserie et du terrain autour.

2°) Lors de l'instruction du dossier il est apparu que la parcelle B 575 (bas-côté de la RD n° 168) était déjà propriété du département des Pyrénées-Atlantiques et que la parcelle B 576 venait de faire l'objet d'une division, une partie devant faire l'objet de la vente et solde restant la propriété des consorts [REDACTED].

De sorte que les parcelles devant réellement être négociées et achetées par l'EPFL étaient :

- La parcelle B 574, non issue d'une division parcellaire (partie du bâtiment et terrain autour) pour une surface cadastrale de 575 m² ;
- La parcelle B 693, issue de la division de la parcelle B 576 pour une surface cadastrale de 1.655 m².

3°) A la suite de négociations menées avec le propriétaire, le conseil d'administration de l'EPFL lors de la séance en date du 21 septembre 2021 et par délibération n°27, a décidé de l'acquisition du bien situé à BUNUS cadastré B 693, conformément à la promesse de vente en date du 13 septembre 2021 dûment enregistrée, mais a omis à tort et par erreur l'acquisition de la parcelle B 574.

4°) L'acte authentique de vente signé en date du 03 décembre 2021 par devant Me DA SILVA, Notaire à SAINT-PALAIS n'a pas inclus ladite parcelle B 574.

5°) Se rendant finalement compte de l'omission telle que décrite ci-dessus, l'EPFL a contacté le vendeur, en la personne des consorts [REDACTED] afin qu'il soit procédé à la rédaction d'un acte complémentaire afin d'inclure la parcelle B 574 omise lors de la rédaction de la promesse de vente initiale, du conseil d'administration du 21 septembre 2021, et de l'acte authentique en date du 03 décembre 2021.

Dès lors, il convient de prendre une nouvelle délibération à l'effet de compléter la désignation des parcelles qu'il convenait d'acquérir et donc autoriser M. le Directeur à régulariser un acte rectificatif à celui du 03 décembre 2021 afin d'y inclure la parcelle cadastrée B 574, demander à l'Etude de Me DA SILVA d'y procéder et de prendre en charge l'intégralité des frais supportés du fait de l'établissement de cet acte complémentaire.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à signer un acte rectificatif à celui du 03 décembre 2021 afin d'y inclure la parcelle cadastrée B 574,**
- **de prendre en charge l'intégralité des frais supportés du fait de l'établissement de cet acte complémentaire.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



8.2. Commune d'HENDAYE – OURISTY - AP 56, 67, 367, 369, 371, 373, 133, 134, 135, 302, 319, 320

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Mairie d'HENDAYE nous informe que par déclaration d'intention d'aliéner n°64260 23 00103 datée du 27 septembre 2023 reçue en mairie de HENDAYE le 29 septembre 2023, le Président du Conseil Départemental de la Dordogne informe la collectivité de son intention, de vendre ses biens sis chemin d'Ouristy à HENDAYE et cadastrés AP n°56, 67, 367, 369, 371, 373, 133, 134, 135, 302, 319, 320 (cont. cad. : 25.882 m²).

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

- à usage de colonie de vacances ;
- d'une surface construite au sol de 265 m² ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.850.000,00 €.

La Mairie d'HENDAYE nous informe que lors du conseil municipal du 25 octobre 2023 des délibérations ont été prises afin de :

- déléguer certaines attributions du conseil municipal au maire en vertu de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivité Territoriales
- déléguer le droit de préemption ZAD par M. le Maire au profit de l'EPFL.

Nous vous informons que le bien est situé dans la ZAD dite « Colline Ouristy » dont la motivation de la création est ici rappelée :

La commune d'Hendaye, souhaitant préserver la colline d'Ouristy, site particulièrement sensible de la ville, et étant confrontée à un besoin d'équipement de type Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH), a mené plusieurs pistes de réflexion s'articulant autour de ces deux dimensions avec vocation - sous maîtrise d'ouvrage publique - à créer deux équipements nécessaires à la population hendayaise.

Ainsi, la commune entend :

- constituer et aménager un parc public ouvert à la population en créant sur ce site un lieu nature, ouvert aux familles, avec la préservation et le renforcement d'espèces végétales qui puissent permettre d'anticiper les effets sur la flore du réchauffement climatique, tout en maintenant les espaces d'ores et déjà arborés ;
- implanter un CLSH sur la colline d'Ouristy permettra de répondre aux besoins des 60 places de CLSH actuellement dévolues à la Maison de la Petite Enfance d'Irandatz.

Pour mener à bien son projet, la Commune d'Hendaye affirme sa volonté d'intervenir en cas de besoin pour maîtriser les mutations foncières susceptibles de se présenter, en se rendant maître du foncier, et souhaite donc instaurer une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre annexé à la présente délibération.

Dès que la délégation aura été notifié à l'EPFL, elle sera instruite par nos services.

Après réalisation des procédures préalables, M. le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Maire de la Commune d'HENDAYE ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune d'HENDAYE ;
- rendra compte de son intervention lors du Conseil d'Administration suivant.

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.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte du dépôt de la DIA n° 64260 23 00103 adressée par le Président du Conseil Départemental de la Dordogne ;
- de prendre acte de la délégation à venir du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune de HENDAYE à notre profit permettant à M. le Directeur de prendre le moment venu un arrêté de préemption ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque sitôt la délégation du droit de préemption effectuée:
 - 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.

M. DURGUE commente le rapport.

M. PORTIER apporte des compléments d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du dépôt de la DIA n°64260 23 00103 adressée par le Président du Conseil Départemental de la Dordogne ;**
- **de prendre acte de la délégation à venir du droit de préemption ZAD de M. le Maire de la Commune de HENDAYE à notre profit permettant à M. le Directeur de prendre le moment venu un arrêté de préemption ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque sitôt la délégation du droit de préemption effectuée :**
 - 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

* * *



8.3. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ Secteur Fargeot : AZ 78, 79, 80 : avis

Monsieur FAUT rappelle les faits du dossier :

- Une DIA a été déposée le 01/08/2019 au prix de 1.100.000,00 €
- L'EPFL a exercé son droit de préemption le 30/10/2019 en proposant le prix de 650.000,00 €
- Le propriétaire a demandé la fixation judiciaire du prix en 1ère instance. Le 16/10/2020, le Tribunal judiciaire fixe le prix à 820.334,40 €.
- Le propriétaire fait appel à ce jugement. Le 17/02/2022, la cour d'appel fixe le prix à 738.984,20 €.
- Le propriétaire retire le bien de la vente le 17 avril 2022.

Le 27 juin 2023, il adresse une nouvelle proposition à la mairie de Saint-Jean-de-Luz au prix de 1.050.000,00€.

La mairie sollicite donc un bailleur social afin de réaliser une étude de faisabilité à l'échelle de l'ilot avec une charge foncière à 1.500.000,00 €.

Ce dernier conclut que le projet peut être viable pour un programme de 24 logements sur l'ilot (50% LLS / 50% BRS ou 70% LLS / 30% BRS) avec peu de fonds propres mais en mobilisant des subventions importantes auprès de la CAPB (règlement d'intervention opérations en démolition/reconstruction) et de l'Etat (fonds friche).

La commune de Saint-Jean-de-Luz souhaite recueillir l'avis de l'EPFL Pays Basque sur une éventuelle acquisition foncière aux conditions évoquées par le propriétaire.

M. PORTIER précise que nous sommes face à une situation complexe et que la municipalité a une volonté de produire ces 24 logements. Il propose d'adresser une réponse en expliquant que l'EPFL n'acquerra pas le bien au prix demandé par le propriétaire et en précisant qu'un achat au prix de 1.050.000,00€ génèrera une référence de prix qui pourra être préjudiciable sur d'autres interventions.

M. BERARD rappelle que la variable est de négocier au plus bas le prix d'achat.

M. DELGUE précise que l'avis du Directeur lui convient.

Mme ESPAGNAC ajoute que nous ne pouvons pas cautionner cela.

M. MOCORREA rappelle quelques éléments de contexte.

Après débat, le Conseil d'Administration décide d'adresser un courrier de réponse à la mairie de Saint-Jean-de-Luz conformément à la proposition de Monsieur le Directeur.

* * * *



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

LA SEANCE EST LEVEE A 17h45.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 7 DECEMBRE 2023

