

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois

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

Présents : MMES NADAUD, LUBERRIAGA, ETCHAMENDY, PITRAU et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, LACASSAGNE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, INCHAUSPÉ, DELGUE, HIRIGOYEN, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, DIRATCHETTE, IRIART, LABORDE, TELLIER, ELHORGA.

Excusés : MME SAMANOS et MM. ALZURI, BARETS, ITHURRALDE, DAMESTOY, ARLA, SAINT-ESTEVEN, HARRIET, SAINTE-MARIE.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. BERARD – Schéma de cohérence territoriale,
Mme DIZIER – Direction départementale des territoires et de la mer,
M. BURET – Conseil de Développement du Pays Basque,
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. 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.

M. URRUTIAGUER a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 26 octobre 2023

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 26 octobre 2023 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. BUDGET 2023 : Budget Primitif Décision Modificative n°2

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Les crédits nécessaires au paiement des intérêts des emprunts sont rajoutés au Budget Primitif 2023 ainsi que le remplacement de l'Assistante Foncière en CDD qui débute mi-décembre.

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS + DM N°1	DM N°2	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	16.179.677,17 €	- 685.000,00 €	15.494.677,17 €
011	Charges à caractère général	35.500.000,00 €	0,00 €	35.500.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.600.000,00 €	20.000,00 €	1.620.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	124.366.737,00 €	0,00 €	124.366.737,00 €
65	Autres charges de gestion courante	256.000,00 €	0,00 €	256.000,00 €
66	Charges financières	701.294,00 €	565.000,00 €	1.266.294,00 €
67	Charges exceptionnelles	810.236,00 €	- 605.000,00 €	205.236,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	43.406,00 €	0,00 €	43.406,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		179.457.350,17 €	- 705.000,00 €	178.752.350,17 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	13.028.147,17 €	0,00 €	13.028.147,17 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	154.285.737,00 €	- 4.210.000,00 €	150.075.737,00 €
70	Prestations de services	5.397.406,00 €	3.445.000,00 €	8.842.406,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	4.515.944,00 €	0,00 €	4.515.944,00 €
74	Subventions d'exploitation	0,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.114.616,00 €	0,00 €	2.114.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		179.457.350,17 €	- 705.000,00 €	178.752.350,17 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS + DM N°1	DM N°2	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	11.591.633,77 €	0,00 €	11.591.633,77 €
040	Opérations d'ordre entre section	154.285.737,00 €	-4.210.000,00 €	150.075.737,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	32.157.000,00 €	790.000,00 €	32.947.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	6.377.759,00 €	3.150.000,40 €	9.527.759,40 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	6.332.241,00 €	0,00 €	6.332.241,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		210.785.370,77 €	- 269.999,60 €	210.515.371,17 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	16.179.677,17 €	- 685.000,00 €	15.494.677,17 €
10	Dotation fonds divers réserves	0.00 €	0,00 €	0.00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	28.525.662,60 €	- 1.790.662,60 €	26.735.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	9.556.294,00 €	1.415.663,00 €	10.971.957,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	124.366.737,00 €	0,00 €	124.366.737,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	32.157.000,00 €	790.000,00 €	32.947.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		210.785.370,77 €	- 269.999,60 €	210.515.371,17 €

Le budget total est donc :

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative n°2 ainsi établie :

Le budget total est donc :

- porté à 389.267.721,34 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 178.752.350,17 €, et en section d'investissement à hauteur de 210.515.371,17 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°2 sur le budget primitif telle que présentée ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. BUDGET 2024 : Budget Primitif 2024

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2024.

Ce budget total de **396.762.320,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **183.176.970,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **213.585.350,00 €**.

Fonctionnement

➤ **Dépenses**

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	6.450.314,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	29.020.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	1.700.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	143.327.350,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	205.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	2.341.306,00 €
Chap. 67	Charges exceptionnelles	101.000,00 €
Chap. 68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €
TOTAL	DEPENSES FONCTIONNEMENT	183.176.970,00 €

➤ **Recettes**

Chap. 013	Atténuations de charges	39.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	160.399.350,00 €
Chap. 70	Prestations de services	15.970.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	4.575.504,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	2.116.616,00 €
Chap. 76	Produits financiers	50.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	26.500,00 €
TOTAL	RECETTES FONCTIONNEMENT	183.176.970,00 €

Investissement

➤ **Dépenses**

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	160.399.350,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	31.100.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	18.045.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	4.000.000,00 €
TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	213.585.350,00 €

➤ **Recettes**

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	6.450.314,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	14.575.494,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	18.132.192,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	143.327.350,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	31.100.000,00 €
TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	213.585.350,00 €

M. PORTIER commente le rapport.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce projet de Budget Primitif 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET PRIMITIF DE 2024 :

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.3. BUDGET ANNEXE 2024 : OFS BIZITEGIA

Monsieur le Président présente le projet de Budget Annexe pour l'exercice 2024 :

Il est convenu de procéder au vote du Budget annexe « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire » qui permettra d'assurer le suivi budgétaire et comptable de cette activité.

Ce budget total de **7.013.536,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **2.322.768,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **4.690.768,00 €**.

Fonctionnement

➤ **Dépenses**

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	2.237.568,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	30.200,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	55.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		2.322.768,00 €

➤ **Recettes**

Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	8.576,00 €
Chap. 70	Ventes de produits, prestations de services	80.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	2.234.192,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		2.322.768,00 €

Investissement

➤ **Dépenses**

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	8.576,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	2.132.192,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	50.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	1.500.000,00 €
Chap. 23	Immobilisations en cours travaux	1.000.000,00 €
TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	4.690.768,00 €

➤ **Recettes**

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	2.237.568,00 €
Chap. 13	Subventions d'investissement	1.022.592,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	1.430.608,00 €



TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT 4.690.768,00 €

M. PORTIER commente le rapport.

Monsieur le Président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce Budget Annexe 2024 pour « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire ».

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET ANNEXE 2024 – OFS BIZITEGIA :

- La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2019-2023, le Conseil d'Administration a validé **136 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 **109.346.680,99 €**.

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	80 515 391,99 €	73,6%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	24 798 295,00 €	22,7%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 513 588,00 €	3,2%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,5%
Total général	109 346 680,99 €	

M. OLIVE commente le rapport.

M. PORTIER rappelle que l'EPFL s'était fixé un objectif de 75 millions d'euros d'acquisitions.

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 PAGOLLE – Opération « KURUTXETA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la mairie de PAGOLLE a sollicité l'EPFL Pays Basque en avril 2022 pour maîtriser un bien bâti situé dans le centre bourg. Acquis en décembre 2022, ce bien fait actuellement l'objet d'une étude de programmation via l'appui du service d'ingénierie aux communes de l'Agglomération Pays Basque. Portée en concertation avec les habitants, cette réflexion collective permettra de déterminer le projet de transformation du bien et d'en définir les futurs usages.

En parallèle de cette démarche, la commune a mené un travail d'anticipation foncière en identifiant les fonciers susceptibles d'être les supports de futurs projets d'initiatives publiques (*biens vacants, dents creuses...*).

Situé en continuité directe du centre bourg et dans la zone d'aménagement différé délibérée en juillet 2022 par la CAPB, le secteur dit « KURUTXETA » a été ciblé comme un espace à fort enjeu par la commune au regard des résultats du diagnostic foncier. Il constitue à cet effet un secteur sur lequel la commune entend porter une intervention avec l'appui de l'EPFL Pays Basque dans l'objectif de constituer une réserve foncière publique. A terme, la maîtrise foncière de cette emprise donnerait à la commune de PAGOLLE des possibilités permettant la réalisation de logements connectés au bourg et à ses équipements.

Ainsi pour assurer la maîtrise publique du secteur « KURUTXETA » et se laisser le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à l'acquisition du bien et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	DOC URBANISME	OUTIL FONCIER
KURUTXETA	A 1130 : 2.250 m ² A 1131 (indiv) : 137 m ²	RNU	ZAD centre bourg (2022 > 2028)



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 PAGOLLE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.2. Commune de BARDOS – Opération « OUHALDE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BARDOS a été tenue informée de la mise en vente de biens identifiés dans le Référentiel Foncier (RF n°6). Il est question ici :

- Des parcelles ZR 199, 198, et 200
- De la parcelle ZR 70.

Le bien bâti cadastré ZR 70 est par ailleurs mis en vente auprès de l'agence immobilière locale ORPI.

L'acquisition des parcelles ZR199, 198 et 200, situées au croisement de deux routes départementales (la RD 318, appelée Route d'Orègue, et la RD 936 appelée Route de Bidache) très fréquentées (6000 véhicules jour et de nombreux camions, comptage prévu), est stratégique pour la commune. Cela permettrait notamment, via la maîtrise publique, de sécuriser les abords de ces axes passants qui traversent le village et fluidifier le trafic quotidien.

Plus largement, cela s'inscrit aussi dans une réorganisation des flux au sein de la commune : le chemin de Harandi deviendrait un axe potentiellement à sens unique et surtout très prochainement interdit aux poids lourds.

Par ailleurs, la mise en vente de la parcelle ZR 70 est une opportunité pour la commune de se porter acquéreuse d'une parcelle identifiée dans son récent Référentiel Foncier, et ainsi se mettre en « veille active » sur la parcelle attenante, ZR 2. Le projet serait ici de maîtriser la production d'une opération d'aménagement qui répondrait aux besoins communaux (logements essentiellement).

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
OUHALDE	Parcelles ZR 199, 198, 200, 70	Négociations amicales	UB	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 de BARDOS,**
- **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. *Commune de BEHASQUE-LAPISTE – CENTRE BOURG : ZH 36p, 209p, 211p, 334p et 338p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064106 23 B 0001 reçue en mairie de BEHASQUE-LAPISTE le 27 septembre 2023, Me Mathieu BOTTGEN (Notaire à SAINT-PALAIS) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre ses biens situés 8 rue de l'Eglise à BEHASQUE-LAPISTE (64120) et cadastrés section ZH numéros 36p, 209p, 211, 334, 336 et 338p (superficie cadastrale totale de 3.369 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage d'habitation ;
- d'une surface construite au sol de 200 m²;
- d'une surface habitable de 218,61 m² ;
- grevé de droits réels et personnels ;
- occupé par les acquéreurs mentionnés dans la DIA, bénéficiant d'une jouissance anticipée à compter du 26 sept. 2023.

Le prix mentionné dans la DIA est de 233.000,00 € dont 11.415,00 € de mobilier et auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 12.000,00 € ainsi que les frais d'actes, à la charge de l'acquéreur.

Par décision du 06 novembre 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 07 novembre 2023, M. le Maire de la Commune de BEHASQUE-LAPISTE délègue son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ces biens a été adressée le 16 novembre 2023 par LRAR de l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires a été adressée le 16 novembre 2023 par LRAR de l'EPFL Pays Basque 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 le 16 nov. 2023, pour avis, au service des Domaines.

Par LRAR du 24 nov. 2023 reçue le 28 nov. 2023, l'étude de Me BOTTGEN, notaire, nous communiquait copie des pièces demandées.

Par LRAR du 29 nov. 2023 reçue le 30 nov. 2023, l'étude de Me BOTTGEN nous faisait part de l'accord de la propriétaire pour une visite.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- pourrait exercer le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Maire de la Commune de BEHASQUE-LAPISTE ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune de BEHASQUE-LAPISTE ;
- 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 aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°064106 23 B 0001 adressée par Me Mathieu BOTTGEN ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Maire de la Commune de BEHASQUE-LAPISTE 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.

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°064106 23 B 0001 adressée par Me Mathieu BOTTGEN ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Maire de la Commune de BEHASQUE-LAPISTE 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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier en date du 19 octobre 2023 reçue en mairie d'ANGLET le 20 oct. 2023, l'Etat représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques :

- informait la commune d'ANGLET de son intention de vendre une propriété bâtie cadastrée CT n°163, sise 8 allée Villarubio à ANGLET (64600), d'une contenance de 4.097 m², déclaré inutile et remise au Domaine par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Ce bien dépend actuellement du domaine privé de l'Etat par suite de son déclassement suivant décision numéro ECOP2310547S du 17 avr. 2023
- demandait à ladite commune de faire connaître avant le terme du délai légal de 2 mois, son souhait de faire valoir son droit de priorité en application des art. L. 240-1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

Plus précisément, il s'agit du centre de vacances anciennement géré par l'association « EPAF », en nature de maison de villégiature de type néo-classique construite entre 1925 et 1930. Implantée au sein d'un parc arboré de 3.500m², le bien comporte 10 logements de 35 lits en meublés de tourisme. Le bâtiment se développe sur 3 niveaux avec des surfaces d'environ :

- 343m² en RDJ pour les locaux communs ;
- 290m² pour le RDC avec un grand salon et 4 studios ;
- 280m² pour l'étage avec 6 logements.

La cession est proposée au prix de 2.400.000,00 € (Deux Millions Quatre Cent Mille Euros) mobilier compris, et assortie d'une clause d'intéressement en cas de revente et d'une clause d'intéressement en cas de création de surface de plancher supplémentaire.

Par délibération du 20 septembre 2023, le Conseil Municipal de la Commune d'ANGLET chargeait le Maire pour la durée de son mandat, « d'exercer au nom de la Commune le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément aux dispositions des articles L. 211-2 et L. 213-3 du même code ».

Par décision du 09 novembre 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 10 décembre 2023, M. le Maire de la Commune d'ANGLET nous délègue son droit de priorité pour l'aliénation susmentionnée.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de priorité :
 - o par délégation de M. le Maire de la Commune d'ANGLET ;
 - 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.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la notification de l'aliénation à la Commune d'ANGLET du bien tel que mentionnée ci-dessus ;
- de prendre acte de la délégation du droit de priorité 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;

- toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

M. FAUT commente le rapport.

M. OLIVE précise que nous travaillons avec les services de l'Etat pour concrétiser les projets et que les possibilités de construction sont très minimes car il y a un parc qui est très arboré.

M. PORTIER explique les conditions de vente du bien.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la notification de l'aliénation par l'Etat à la Commune d'ANGLET du bien tel que mentionnée ci-dessus ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de priorité 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

* * * *

5.1.3. *Commune d'ISTURITS – Route d'Ayherre ZAD centre-bourg : C 980*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du 26 octobre 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- De prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-23-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, 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 ;

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 mail du 30 octobre 2023, l'office de Me MILLET-BARBE, Notaire à BIARRITZ, nous informait de la décision des propriétaires de renoncer à l'aliénation de leur bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, nous vous proposons de :

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

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du 26 octobre 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.



Pour rappel, 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 €.

Par délibération du 25 octobre 2023 certifiée exécutoire par le contrôle de légalité le 26 octobre 2023, M. le Maire de la Commune de HENDAYE délègue son droit de préemption ZAD « colline Ouristy » dans laquelle sont situées les parcelles concernées par la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ces biens a été adressée le 14 novembre 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 14 novembre 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 LRAR reçue le 28 novembre 2023, le propriétaire nous faisait part de son accord pour une visite.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 06 novembre 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 de HENDAYE ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune de 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 aujourd'hui de :

- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Maire de la Commune de HENDAYE 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;



- 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.

Mme ETCHAMENDY demande quel est le projet.

M. DURGUE lui répond qu'il est prévu de réaliser un parc public ainsi qu'un centre de loisir.

M. BERARD fait remarquer qu'il est rare d'avoir un avis des domaines inférieur.

M. PORTIER précise que si la mairie souhaite acheter par elle-même, elle le peut.

M. DELGUE ajoute que lorsqu'on demande à l'EPFL d'intervenir, la commune ne doit rien faire sans l'en avertir.

M. PORTIER lui explique que cela est déjà inscrit dans notre règlement.

Mme PITRAU demande s'il est possible de scinder l'achat en deux, c'est-à-dire que l'EPFL achète au prix de l'avis des domaines et que la commune complète.

M. PORTIER lui répond que non puisque cela voudrait dire qu'on est d'accord sur ce prix.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Maire de la Commune de HENDAYE 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

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune de BIARRITZ – AGUILERA : AH 121

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du Conseil d'Administration du 31 mai 2021 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BIARRITZ, pour acquérir des biens compris dans le secteur « AGUILERA ».

Des négociations ont été entamées avec le propriétaire 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 04 décembre 2023 et enregistrée au SPF de BAYONNE le 06 décembre 2023 (réf. 2023 A 02713).

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)
	5 impasse Larribau	Sol	AH	121	Zone UD	831
TOTAL						831

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 **1.150.000,00 €**.

Il s'agit d'une maison d'habitation élevée d'un étage, construite en 1953, d'une surface de 185 m², avec garage de 30 m² et cabanon de 10 m² (possibilité de garer des véhicules également à l'avant de la maison).
La maison est ainsi composée :

- au RDC : entrée, cuisine, salon/salle à manger, une chambre avec dressing, salle d'eau, WC indépendants ;
- au 1^{er} étage et étage intermédiaire : 4 chambres (dont 3 avec dressing), 1 salle d'eau, une salle de bains ;
- à l'arrière de la maison : un joli jardin de forme homogène exposé plein sud avec petit cabanon.

La maison a bénéficié de travaux il y a environ 12 ans (reprise totale des réseaux : tout à l'égout, séparation eaux usées/pluviales, cuisine, isolation, chaudière, eau chaude solaire, ...) et également il y a 2 ans (peintures extérieures).

La maison est en parfait état d'entretien.

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°2023-64122-43875 dûment établie par le service des Domaines en date du 03 juillet 2023.

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

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



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

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. BERARD demande la surface du bien.

M. DURGUE lui répond qu’elle est de 185 m².

M. OLIVE rappelle que le portage est sur 12 ans et qu’il va falloir occuper cette maison.

M. MAILLEY précise qu’un rendez-vous a été planifié avec la ville pour faire le point à ce sujet.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D’ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d’acquérir, pour le compte de la commune de BIARRITZ, 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 BIARRITZ 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 MENDIONDE – LEKORNE : A 347p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 14 octobre 2021, la Commune de MENDIONDE nous a sollicités pour acquérir un ensemble de parcelles.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d’une promesse de vente signée en date du 1^{er} décembre 2023 et enregistrée au SPF de BAYONNE le 04 décembre 2023 sous la référence 6404P03 2023 A 02688.

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 (m²)
	Heyderreko Landa Aldiac	Prés	A	347p	1AU	≈ 4.014
TOTAL						≈ 4.014



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 **130.000,00 €**.

Il s'agit d'une parcelle en nature de prairie actuellement cultivée mais devant être vendue libre de toute occupation.

Précision étant ici faite que la surface ci-dessus déterminée correspond à la classification d'une partie de cette parcelle en zone AU dans le PLU.

La délimitation sur le plan cadastral actuel figure sur un plan paraphé par le propriétaire.

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

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

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

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune de MENDIONDE 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 d'Action Foncière signée le 17 janvier 2020 entre la Commune de MENDIONDE 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. MOCORREA présente le projet de la commune.

M. INCHAUSPE demande le nombre de logement envisagé.

M. MOCORREA lui répond qu'il y en aura une quarantaine.

M. PORTIER précise que l'accès à ces parcelles n'est pas simple et qu'un réaménagement doit être envisagé.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de MENDIONDE, 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 17 janvier 2020 entre la Commune de MENDIONDE 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'URCUI – CENTRE-BOURG : AM 116

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du Conseil d'Administration du 04 juillet 2023, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'URCUI pour acquérir un ensemble immobilier dénommé Erremundegui.

Il s'agit d'un ensemble bâti constitué de 3 constructions anciennes contiguës.

Le 1^{er} bâtiment (principal), implanté en bordure de la route départementale, est le plus ancien (il figure déjà au cadastre napoléonien). Il a une forme rectangulaire allongé. D'architecture traditionnelle basque de type labourdin avec façade à pans de bois, il est élevé de 2 niveaux sur RDC (le dernier niveau étant à usage de combles). La toiture à 2 pans, est traditionnelle à charpente bois et couverture tuiles canal.

Il comprend :

- en RDC :
 - une vaste salle à manger. Cette salle à manger, aujourd'hui partie privative de l'habitation des occupants, est en fait une salle de restaurant (activité que les occupants n'exercent plus).
 - une pièce « aveugle » à usage de bureau.
- au R+1 :
 - 1 grande chambre
 - 3 pièces à usage de salle de jeu, débarras, coins nuits dont la surface de chacune est <9m²
 - 1 WC
 - 1 salle de douche avec vasque sur meuble
 - 1 pallier
- au R+2 :
 - des combles.

Le 2nd bâtiment accolé à la façade Sud du 1^{er}, est anciennement une étable avec fenil, converti au début du 20^{ème} siècle, en commerce. Il a une forme rectangulaire allongé. Il est élevé d'un seul niveau sur RDC, le 1^{er} niveau étant partiellement aménagé (surplus à usage de grenier). La toiture à 4 pans, est traditionnelle à charpente bois et couverture tuiles canal.

Il comprend :

- en RDC :
 - une vaste de bar (avec comptoir en zinc et façade bois) et vente de presse
 - une réserve
- au R+1 :
 - 1 grande chambre
 - 1 grenier non aménagé

Le 3^{ème} bâtiment accolé à la façade Ouest du 1^{er}. Il a une forme en L. Il est élevé d'un seul niveau en RDC, La toiture à 1 pan, est traditionnelle à charpente bois et couverture partielle en tuiles canal, plaques ondulées en everite amiantée pour le surplus.

Il comprend :

- une cuisine sommairement meublée (14,02m²). A noter qu'une des poutres du plafond, soutenant la toiture, est rongée par des insectes xylophages. Elle a été consolidée (doublée) mais non remplacée.
- un cellier (7,73m²) comprenant une chambre froide (non utilisée)
- un WC accessible depuis le bar comprenant 1 toilette et une vasque



- Une buanderie partiellement ouverte en façade Sud (toiture en fibro amiantée)

Ensemble en état d'usage mais vieillissant. Travaux en toiture à prévoir (poutres du bâtiment 1 renforcées mais non remplacées). Couverture tuile à remplacer.

Infiltrations en toiture

Réparation plafond chambre R+1 du bâtiment 2 réalisées par les occupants

Surplus :

- Cour et parking en façades Est et Nord ;
- Jardin d'agrément en façade Sud

Normalement et selon lecture du bail commercial :

- la totalité des RDC, cour et parking est à usage professionnel (et mixte pour la cuisine) ;
- la totalité des R+1 est à usage privatif de logement des occupants.

En réalité, seul le RDC du bâtiment 2, la cour et le parking sont utilisés à usage professionnel. Tout le reste est privatisé et utilisé par les occupants pour leur habitation personnelle, ceux-ci n'exploitant plus l'activité commerciale de restauration pourtant inscrite au bail.

L'ensemble immobilier est occupé par bail commercial d'une durée de 9 années avec prise d'effet au 20 janvier 2014 au profit de la société [REDACTED]. Celle-ci a notifié au propriétaire une demande de renouvellement de bail par acte extrajudiciaire du 01 août 2023

Des négociations ont été entamées à l'initiative du propriétaire et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 octobre 2023 et enregistrée le 08 novembre 2023 (Réf. 2023 A 02487).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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)
-	162 rue du Bourg d'Urcuit	Sol	AM	116	UE	2.137
TOTAL						2.137

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

pour un montant de **340.000,00 €**.

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.

A titre de condition(s) suspensive(s), la réalisation de la présente promesse de vente ne pourra être faite qu'aux conditions que :



- le vendeur ait signifié par acte extrajudiciaire au preneur [REDACTED], et au plus tard le 02 nov. 2023, le refus de renouvellement du bail commercial signé le 02 janv. 2014 et ayant pris effet le 20 janv. 2014, avec indemnités ;
- le preneur à bail ait signé avec l'EPFL Pays Basque, un protocole préalable d'indemnisation et de renonciation à toute demande contre le vendeur au titre du non renouvellement de bail ;
- le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque l'ait validée dans ses modalités et conditions ;
- option soit levée par LRAR avant les 3 mois de sa signature.

Le refus de renouvellement de bail a été signifié par acte extrajudiciaire du 31 oct. 2023.

Le protocole préalable d'indemnisation sous conditions suspensives a été signé le 30 oct. 2023 (enregistré le 08/11/2023, réf. 2023 A 02486) entre le preneur et l'EPFL Pays Basque.

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°2023-64540-61266 dûment établie par le service des Domaines en date du 07 septembre 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 sur la commune d'URCUIT cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune d'URCUIT 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'URCUIT sous réserve de la levée des conditions suspensives, 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'URCUIT et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.4. Commune d'URCUIT – CENTRE-BOURG : AM 116 – Indem FC

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération précédente de ce jour, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition de l'ensemble immobilier cadastré section AM 116, situé à URCUIT.

Pour rappel, il s'agit d'un ensemble bâti constitué de 3 constructions anciennes contiguës.

L'ensemble immobilier est occupé par bail commercial d'une durée de 9 années avec prise d'effet au 20 janvier 2014 au profit de la société [REDACTED]. Celle-ci a notifié au propriétaire une demande de renouvellement de bail par acte extrajudiciaire du 01 août 2023. Le bailleur a informé [REDACTED] de l'intention de la commune d'URCUIT de réhabilitation globale de l'ensemble immobilier impliquant l'acquisition des biens et droits immobiliers, ce qui aurait pour conséquence l'éviction du locataire.

L'EPFL Pays Basque, agissant pour le compte de la commune d'URCUIT, dans l'optique de mettre en place le projet communal s'est donc rapproché du preneur afin de discuter des modalités de résiliation du bail commercial et de convenir d'une indemnité d'éviction qu'il lui réglerait, une fois propriétaire des lieux.

Après une période de négociations au cours de laquelle les parties ont discuté l'indemnité d'éviction et les conditions et modalités de cessation de l'activité de [REDACTED], un protocole d'accord sous conditions suspensives a été signé le 30 oct. 2023 et enregistré le 08 nov. 2023 (réf. 2023 A 02486).

[REDACTED] s'engage à cesser totalement son activité commerciale et à renoncer à la demande de renouvellement de bail en résiliant amiablement ledit bail commercial dans les conditions et modalités suivantes :

- indemnisation totale sans relocalisation partielle de l'activité exercée ;
- poursuite de l'exploitation du commerce jusqu'aux fêtes d'URCUIT 2024 à savoir le lundi 2 heures du matin consécutif au dernier jour des fêtes, étant ici préciser que la date des fêtes d'URCUIT reste à programmer ;
- maintien dans les lieux dans la partie à usage d'habitation, après résiliation définitive du bail, par la signature d'une convention de mise à disposition de 12 mois non renouvelable, uniquement à usage personnel pour résidence principale moyennant une redevance mensuelle d'occupation de 400,00 €.

La résiliation du bail est convenue moyennant le versement par l'EPFL Pays Basque à [REDACTED] à titre d'indemnité d'éviction, de la somme globale et forfaitaire de **73.500,00€** (non soumise à TVA) représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce, ainsi que la libération des locaux.

L'accord a été consenti sous les conditions suspensives suivantes :

- les propriétaires des murs signifieront par acte extrajudiciaire avant le 01 nov. 2023 aux preneurs à bail, le refus de renouvellement de bail avec proposition de l'indemnité d'éviction ;
- les propriétaires des murs consentiront une promesse unilatérale de vendre leurs biens cadastrés AM n°116 au profit de l'EPFL Pays Basque précisant que le bien est occupé par [REDACTED] à qui a été signifié le non renouvellement du bail avec indemnités ;
- le protocole préalable d'indemnisation sera validé par la Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque lors de sa plus prochaine séance ;
- l'acquisition des murs par l'EPFL Pays Basque sera réitérée par acte authentique reçu par un notaire au plus tard le 31 mars 2024.

Le protocole comprend également d'autres charges et conditions énumérées en page 7 et 8 dudit protocole préalable d'indemnisation.



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.

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 154 bourg d'Urcuit à URCUIT, 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 Commune d'URCUIT et sera remboursé selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune d'URCUIT et l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

M. DARRICARRERE remercie tout d'abord l'EPFL pour le travail effectué et explique le projet de sa commune.

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 154 bourg d'Urcuit à URCUIT, selon les modalités et conditions ci-dessus énoncées, et sous réserve de la levée des conditions suspensives ;**
- **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 Commune d'URCUIT et à rembourser par elle selon les conditions fixées par la Convention à signer entre la Commune d'URCUIT et l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.5. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AL 373 (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2021 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 d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative des propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 30 novembre 2023 et enregistrée le 01 déc. 2023 (réf. 2023 A 02673).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 15 avenue Errepira, 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)
	15 av. Errepira	Sol	AL	373	UCa-2a	1.950
TOTAL						1.950

Lot n°1: une construction à usage de garage particulier, et les 1/100^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et des charges de copropriété y attachées

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 de **20.000,00 €**.

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 d'un local à usage de garage de forme rectangulaire, élevé d'un seul niveau en RDC, d'une superficie d'environ 15 m².

Il est construit en murs maçonnés (parpaings enduits) sur sol béton brut, avec charpente bois à 2 pans et couverture tuiles traditionnelles.

En façade, une porte métallique battante donne accès depuis la voie privée.

Le garage n'est pas isolé, n'est pas raccordé au réseau public d'électricité, ni à celui d'eau.

Il est relevé des fissures sur la façade principale du garage.

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

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

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

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

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

* * * *

6.6. CAPB – Commune de CIBOURE – ENCAN 2 : AM 334-510 (lot 33)

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 des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire du lot n°33 de la copropriété dite de Marinela Extension, sise 16 av. Delaunay à CIBOURE et incluse, dans l'îlot 7 de la ZAD.

Cet accord s'est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 1^{er} décembre 2023 et enregistrée le 04 décembre 2023 (Réf. 2023 A 02690).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'ensemble immobilier ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500) :

- 16 av. Gabriel Delaunay,

Un ténement d'immeubles en bordure du domaine de la SNCF et du lotissement de Marinela-Extension, consistant en un groupe de cinquante-trois garages particuliers édifiés sur une parcelle de terrain d'une contenance de 1.870 m² formant le lot UN (11) du lotissement Itsasokoa et Marinela extension regroupé

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	16 av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	334	UC/UB	1.510
	Av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	510	UC	360
TOTAL						1.870

Le lot de copropriété suivant :

Lot n°33 : un garage particulier portant le numéro trente-trois (33), et les 1/53^{ème} des parties communes générales.



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

Pour un montant de **20.000,00 € (Vingt Mille Euros)**.

Il est rappelé que l'acquisition de ce bien a été déclarée d'utilité publique et que ces biens ont été déclarés cessibles à notre profit par arrêté préfectoral n° du 23-12 du 02 juin 2023.

A titre de condition particulière de prix, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de procéder au paiement auprès du propriétaire, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **3.000,00 Euros** (Trois Mille Euros) pour indemnités de remploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

Il s'agit d'un local à usage de garage de forme rectangulaire, élevé d'un seul niveau en RDC, d'une superficie d'environ 15 m².

Il est construit en murs maçonnés (parpaings enduits) sur sol béton brut, avec charpente bois à 2 pans et couverture tuiles traditionnelles.

En façade, une porte métallique battante donne accès depuis la voie privée.

Le garage n'est pas isolé, n'est pas raccordé au réseau public d'électricité, ni à celui d'eau.

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 €.

Les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

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

Il est rappelé que l'acquisition de ce bien a été déclarée d'utilité publique et que ces biens ont été déclarés cessibles à notre profit par arrêté préfectoral n° du 23-12 du 02 juin 2023.

A titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de procéder au remboursement auprès du propriétaire des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente et de leur éventuel renouvellement. Ces frais seront remboursés par la comptabilité du Notaire, au propriétaire sur présentation de copies des factures acquittées.

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

* * * *

6.7. Commune de BAYONNE – Secteur Maubec – Cœur St Esprit : BD 392

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 26 juin 2015, et par délibération n°06, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BAYONNE, pour acquérir un ensemble de parcelles bâties inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MAUBEC – CITADELLE ».

Cette demande d'intervention de la Ville de BAYONNE était justifiée et réalisée « *dans le cadre de la réflexion engagée par la municipalité de BAYONNE afin de mettre en œuvre un programme d'actions tendant à revitaliser le quartier Saint-Esprit où le bâti ancien est parfois dégradé et vacant, les espaces publics sont disparates, les problèmes de circulation et de stationnement sont aggravés par l'existence de l'activité ferroviaire.*

La mise en œuvre de ces actions (réhabilitation ou démolition/reconstruction d'immeubles pour création de logements en mixité sociale) nécessite la maîtrise foncière de tout ou parties d'immeubles situés dans un périmètre situé de part et d'autre de la rue Maubec, de la rue Sainte-Catherine, du Quai de Lesseps et de la rue Sainte Ursule ».

L'EPFL Pays Basque a acquis, par acte reçu par Me Oriane TOUZAA notaire à Bidart, signé le 12 août 2021, l'ensemble immobilier bâti sur terrain propre, sis au 70 rue Maubec à BAYONNE et référence au cadastre de ladite commune à la section BD n°392.

Afin de terminer les acquisitions de l'assiette foncière d'un projet de renouvellement urbain, des négociations ont été réalisées avec la propriétaire de la parcelle riveraine cadastrée section BD n°392 et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 déc. 2023 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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)
-	72 rue Maubec	Sol	BD	392	UAp	230
TOTAL						230

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

pour un montant de **400.000,00 €**.

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 d'un immeuble bâti sur terrain propre, élevé de 2 niveaux (dont le dernier partiel) sur RDC et comprenant 6 locaux (5 logements + 1 local de stockage accessible uniquement par le logement du RDC).

Selon les données cadastrales, les surfaces habitables des logements sont ainsi déclarées :

- logement RDC : 68,68 m² ;
- logement R+1 G : 53 m² ;
- logement R+1 D : 80 m² ;
- logement R+1 duplex : 90 m² ;
- logement R+2 : 25 m².

La cave située en RDC, accessible seulement par le logement du RDC, a une surface utile déclarée de 100m².

Tous les locaux sont déclarés occupés à l'exception :

- de l'appartement du RDC ;
- de la cave du RDC ;
- de l'appartement R+1 Duplex

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°2023-64102-40148 dûment établie par le service des Domaines en date du 18 août 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 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 à signer entre la Commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque.

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



M. FAUT commente le rapport.

M. LACASSAGNE explique c'est un projet essentiel et remercie M. FAUT pour son travail.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Départ de M. LACASSAGNE Alain qui donne procuration à M. HIRIGOYEN Roland.

* * * *

6.8. Commune de VILLEFRANQUE - BAHUNENEA : AI 90

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du Conseil d'Administration du 09 mars 2023 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de VILLEFRANQUE pour acquérir une parcelle.

La commune a sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le 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 1er décembre 2023 et enregistrée le 5 décembre 2023 (Réf. 2023 A 02708).

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 (m²)
	Place	Prés	AI	90	UBp	2.546
TOTAL						2.546

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 **345.000,00 €**.

Il s'agit d'un terrain plat de forme particulière à proximité de maisons et desservi par des routes sur 2 côtés.

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°2023-64558-60367 dûment établie par le service des Domaines en date du 15 septembre 2023.

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 VILLEFRANQUE, 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 VILLEFRANQUE et l'EPFL Pays Basque.

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

M. MOULUN commente le rapport.

M. PORTIER apporte des compléments d'information sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de VILLEFRANQUE, 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 VILLEFRANQUE 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 d'AINHOA - MUTCHETEIKOBORDA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Commune d'AINHOA, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque en vue de négocier et acquérir une propriété bâtie sise au lieudit Acatenia et baptisée Mulchulteguicoborda.

Située au Nord du bourg de la commune, la municipalité avait pour projet de procéder ou faire procéder à la réhabilitation complète du corps principal afin d'y créer 2 ou 3 logements locatifs sociaux et mettre en valeur ce patrimoine bâti.

Par délibération n°10 du 06 février 2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'acquérir amiablement pour le compte de la Commune de AINHOA, le bien objet des présentes, au prix de 150.000,00 € ;
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

Cette acquisition a été réalisée le 25 juin 2015 par devant Me Carine JURQUET, notaire à ESPELETTE (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 02 juillet 2015 (réf. 2015P n°5055).

Une convention de portage foncier sur une durée de 8 (huit) ans commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque, a été signée en date du 26 février 2016.

Pendant le portage de ce bien par l'EPFL Pays Basque, la commune a sollicité LE COL pour procéder aux études permettant de définir :

- le programme des travaux de réhabilitation ;
- la nature et le type de logements à y créer ;
- les modalités financières de réalisation de l'opération de réhabilitation.

LE COL, notamment à la vue de l'état de dégradation du bâti existant, a ainsi conclu à la démolition-reconstruction du bâti pour y créer 8 logements destinés à l'accession sociale en BRS et 16 places de stationnement communs couverts partiellement, ce que la commune a validé.

Plus précisément, il s'agit de la création de :

- 4 T3 (SHAB moyenne : 51,17m²) ;
- 3 T4 (SHAB moyenne : 86,59m²) ;
- 1 T5 (SHAB moyenne : 96,18m²).

Un permis de construire valant permis de démolir a été obtenu par LE COL le 25 nov. 2022.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande la Commune de AINHOA, de la rétrocession des biens à la société LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE (LA CFA) dont le Directeur Général est la société Comité Ouvrier du Logement (COL) selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 23 novembre 2023,
- à signer par son Directeur général
- ci-après annexée.



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

à AINHOA (64250) : Lieu-dit Acatenia

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
-	Acatenia	Sol	A	241	-	750
	Acatenia	Sol	A	515	-	431
	Acatenia	Sol	A	517	-	660
	Acatenia	Sol	A	520		3
	Acatenia	Sol	A	522		328
TOTAL						2.172

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

pour un montant global de **150.000,00 € (Cent Cinquante Mille Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64014-63235 dûment établie par le service des Domaines en date du 19 octobre 2023.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Maitre Olivier GANET, Notaire à ESPELETTE) sous conditions préalables que la CFA ait préalablement signé la promesse d'achat qui lui a été adressée par nos services.

A titre de conditions suspensives, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition :

- que la société LA CFA ait préalablement signé la convention de rétrocession que l'EPFL Pays Basque lui adressera au plus tard 1 (un) mois avant la date de réitération des présentes ;
- que la société LA CFA soit bénéficiaire d'un droit de réalisation de travaux d'assainissement sur les parcelles cadastrées section A n°239p et 519p que ce soit :
 - o par acquisition desdites parcelles,
 - o servitude de passage continue sur lesdites parcelles à son profit.

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

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant un **BIEN BÂTI DEPUIS PLUS DE 5 ANS**, la vente est exonérée de l'application de la TVA.

La CFA 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.

M. PORTIER explique que la propriété sera vendue à l'Organisme foncier solidaire (OFS) du COL.

M. OLIVE s'interroge sur la programmation des logements : un T5, trois T4, quatre T3.

M. FIEUX lui explique que la commune avait réalisé une étude et que cela correspond à la demande des jeunes ménages.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Le point 7.2 est retiré de l'ordre du jour.

* * * *

7.2. Commune de MAULEON-LICHARRE – CENTRE-BOURG : AL 43 et 44

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MAULEON LICHARRE a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable d'un ensemble bâti sur terrain propre cadastré AL 43 et 44 sis 8 rue Jeanne de Sibas.

Pour rappel, la commune justifiait et motivait sa demande d'intervention car elle souhaitait développer une offre de services d'activité économique et plus généralement d'animation au cœur du centre-ville.

Pour ce faire, la commune a engagé une étude de faisabilité en mandatant la SEPA ainsi que le cabinet SAPIE dans le but notamment de réaliser un tiers lieu à vocation sociale et culturelle.

Malheureusement, les conclusions de cette étude s'étant avérées négatives, la commune a réorienté sa réflexion en se rapprochant du Foyer des Jeunes Travailleurs qui souhaitait implanter une antenne en Soule. Les conditions n'étant pas une nouvelle fois réunies, la commune s'est retrouvée dans une impasse opérationnelle.

Parallèlement, un porteur de projet privé a manifesté son intérêt pour cet immeuble, en lien étroit avec le propriétaire voisin d'une nouvelle cafétéria, pour y réaliser un cabinet de kinésithérapie, une salle e sport et 2 ou 3 logements locatifs.

Devant cette opportunité, la commune qui n'a pas signé de convention de portage avec l'EPFL Pays Basque, souhaite donc que le bien soit revendu à ce porteur de projet.

Dans le contexte particulier d'une commune « Petite Ville de Demain » qui travaille à la reconquête de sa centralité en produisant notamment de nombreux logements maîtrisés (LLS, BRS, personnes âgées) sur son territoire, il a été exposé qu'il était préjudiciable de ne pas conserver le bénéfice d'un stock foncier public.



Toutefois, il a été considéré qu'en l'absence de sortie opérationnelle à court terme et compte tenu de l'état général du bâtiment, l'EPFL pouvait procéder à la revente du bien concerné à la commune de MAULEON-LICHARRE.

Le principe de cette revente a été validé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque dans sa séance du 21 septembre 2023.

Cette acquisition avait été réalisée le 06 avril 2022 par devant Me Marion COYOLA, notaire à SOORTS-HOSSEGOR (40). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 25 avril 2022 (réf. 2022P n°5517).

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de MAULEON-LICHARRE selon les conditions fixées par la promesse d'achat en date du 06 décembre 2023 que la commune a approuvées préalablement par délibération de son conseil municipal du 29 juin 2023.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle suivante :

à MAULEON LICHARRE (64130), 8 rue Jeanne de Sibas.

Lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	8 rue Jeanne de Sibas	Sol	AL	44	Ua	483
		Sol	AL	43		28
TOTAL						511

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

pour un montant global de **48.000,00 € (Quarante-Huit Mille Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64371-85850 dûment établie par le service des Domaines en date du 09 novembre 2023.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Michel HAU-PALE, Notaire à MAULEON-LICHARRE). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1^{er} janvier 2014, le bien vendu étant un **BIEN BÂTI DEPUIS PLUS DE 5 ANS**, la vente est exonérée de l'application de la TVA.

Enfin et outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la commune de MAULEON-LICHARRE à l'EPFL Pays Basque des frais que ce dernier eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes :

- frais d'acte et de publication à savoir la somme de 1.650,94 € ;
- des frais de diagnostics remboursés à l'ancien soit la somme de 250,00 € ;

ainsi que des frais de diagnostics établis pour la présente vente.

Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.



Il convient donc de :

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.3. Commune d'HELETTE - LARRIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération n°07 du 23 septembre 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'approuver la demande d'intervention telle que présentée par la Commune de HELETTE.
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ;
- de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.

La commune de HELETTE avait motivé sa sollicitation par sa volonté de « *renouveler une offre de lots à bâtir à prix maîtrisés et satisfaire les besoins exprimés par les ménages du territoire, la commune entend mener une action foncière publique volontariste à travers notamment l'acquisition d'un nouveau foncier. Cette logique d'intervention foncière doit permettre de constituer une réserve foncière support d'un projet d'initiative publique et de proposer à court terme une offre de lots à bâtir à couts maîtrisés sur la partie vouée à l'urbanisation.* »

Par délibération n°33 du 28 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement pour le compte de la Commune de HELETTE, la partie constructible d'un terrain non bâti cadastré section G n°641 d'une surface de 13.394 m² au prix de 227.900,00 €.

Cette acquisition a été réalisée le 18 décembre 2018 par devant Me Georges DARRICARERE, notaire à NAVAILLES-ANGOS (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 08 février 2019 (réf. 2019P n°1643).

Une convention de portage foncier sur une durée de 6 (six) ans commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque, a été signée en date du 21 mai 2019.

Depuis, la commune de HELETTE, ayant finalisé le montage de son projet et souhaitant lancer les travaux, a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée du bien.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de HELETTE selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune d'HELETTE, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 28 nov. 2023, a signé le 01 déc. 2023 (en cours d'enregistrement).



Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles suivantes :
à HELETTE (64640) :

- lieudit Larria,

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m ²)
-	LARRIA	Sol	G	1191	1AU/N/UC	12.587
-	LARRIA	Sol	G	1192	1AU	807
TOTAL						13.394

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

pour un montant global de **227.900,00 € (Deux Cent Vingt-Sept Mille Neuf Cents Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64259-86711 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 novembre 2023.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Mélanie SAUTIER, Notaire à HASPARREN). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

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

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune de HELETTE à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage qui les lie étant de 194.323,60 €, la commune de HELETTE versera à l'EPFL Pays Basque, en conséquence de la présente vente et par la comptabilité du notaire instrumentaire, la somme de 33.576,40 € en paiement du solde du prix.

Le bien est situé dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles mais n'est pas situé dans une zone moyennement ou fortement exposée au phénomène dit de retrait-gonflement des sols argileux, comme indiqué dans l'Etat des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires (ERRIAL) joint aux présentes.

Le bien n'a donc pas fait l'objet de l'étude géotechnique préalable (G1) prescrite par les dispositions de l'article L. 132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Enfin et outre le prix mentionné ci-avant (et le solde à payer), ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la commune de HELETTE à l'EPFL Pays Basque les frais que ce dernier eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présente :

- des frais d'acte et de publication pour un montant de 3.418,72 € ;
- des frais de géomètre pour un montant de 1.869,60 € ;

soit une somme de **5.288,32 €** (Cinq Mille Deux Cent Quatre-Vingt-Huit Euros et Trente-Deux Centimes).

Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.



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.

Mme NADAUD présente le projet de la commune.

M. BERARD demande le nombre de logement envisagé.

Mme NADAUD lui répond qu'il y en aura une dizaine.

Mme ETCHAMENDY fait remarquer qu'il est important que toutes les communes essaient de proposer d'autres formes d'habitations que la maison individuelle et que ce travail aboutira seulement s'il est collectif.

Mme NADAUD lui répond que la commune d'Hélette a rendu énormément d'hectares et que des projets de logements sociaux sont en cours.

M. PORTIER fait un point sur les avis des domaines et sur les difficultés que nous rencontrons pour les obtenir.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE – Maison Etxebestea : Vente BRS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par arrêté du Préfet de Région Nouvelle Aquitaine en date du 18 Avril 2019, l'EPFL Pays Basque est agréé pour exercer les prérogatives d'Organisme Foncier Solidaire. A ce titre il bénéficie de la possibilité de proposer des logements en accession sociale à la propriété, soit par l'intermédiaire d'Opérateurs auxquels l'EPFL a consenti un BRS Opérateur, soit en maîtrise d'ouvrage directe et cession de droits réels aux ménages retenus.

Cette activité, intégrée au sein de l'EPFL, est dénommée BIZITEGIA et dispose d'un budget annexe dédié à l'ensemble des opérations faisant l'objet de Baux Réel Solidaires.

Par délibération en date du 26 janvier 2023, l'EPFL validait la décision d'acquisition de la maison Etxebestea situé sur la commune d'ALOS SIBAS ABENSE et par délibération en date du 20 avril 2023 l'EPFL validait, après étude de faisabilité, le transfert du projet au sein de l'activité BIZITEGIA

Le projet consiste à engager quelques travaux de réhabilitation sur une maison de 130 m² en très bon état général, avant de revendre le bien en BRS à un ménage monoparental constitué par une mère de famille et son enfant.

Désormais, les travaux ayant été effectués il convient d'autoriser Mr le Directeur à engager les démarches suivantes :

- Signature d'un Bail Réel Solidaire et cession de droits réels au profit de ce ménage aux conditions suivantes :
 - o Montant de cession des droits réels : 114 995 €
 - o Montant redevance mensuelle : 73,50 €
 - o Durée du Bail Réel Solidaire : 99 ans
 - o Indexation annuelle de la valeur des droits réels de l'accédant : Indice IRL

M. FIEUX commente le rapport.

M. IRIART fait remarquer qu'il s'agit du premier Bail Réel Solidaire (BRS) en Soule.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à signer un Bail Réel Solidaire et cession de droits réels au profit de ce ménage aux conditions suivantes :**
 - o **Montant de cession des droits réels : 114 995 €**
 - o **Montant redevance mensuelle : 73,50 €**
 - o **Durée du Bail Réel Solidaire : 99 ans**
 - o **Indexation annuelle de la valeur des droits réels de l'accédant : Indice IRL**



ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.2. Commune d'HASPARREN – Opération « 44 rue Jean Lissar » : Convention de partenariat avec le COL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération du 11/12/2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la commune de HASPARREN visant l'acquisition d'une emprise foncière partiellement bâtie située au « 44 rue Jean Lissar ».
- par délibération en date du 09/07/2021, le Conseil d'Administration entériné la décision d'acquisition de l'unité foncière partiellement bâtie composant l'assiette du projet dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Parcelles acquises	Surface totale
AD n°141, 142, 143 et 147.	3.992 m ²

Le projet porté par la commune est de permettre la création d'une nouvelle offre de logements en centre bourg et de locaux de service à destination de professions médicales. La remise en service d'un local commercial situé en pied d'immeuble fait également partie du projet global.

Après une phase d'études préalables diligentées à l'automne 2022 lui permettant de fixer ses orientations programmatiques, la commune a ensuite sollicité le COL pour travailler sur les conditions de réalisation de ce projet principalement à vocation résidentielle.

En synthèse, le projet global projeté sur l'intégralité de l'emprise, tel qu'intégré dans le permis de construire déposé par le COL, se compose :

- d'un programme de 7 appartements (T1, T2, T3) en accession sociale à la propriété via la réhabilitation de l'immeuble à usage d'habitation. Porté par Bizitegia, l'EPFL Pays Basque confiera la mission de réhabiliter et commercialiser les logements au COL au moyen d'un « BRS opérateur ».
- d'un programme de 8 logements locatifs sociaux destiné à des seniors portés par le COL en partenariat avec l'association Gurekin. Sa construction supposera la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise nécessaire à l'édification de ce programme (*actuel ancien atelier*),
- d'un programme mixte composé de 3 logements locatifs sociaux et de locaux de service à destination de professions médicales. Sa construction supposera la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise (*ou droits à bâtir*) nécessaire à l'édification de ce programme (*emprise partielle du terrain à bâtir*)
- de 36 places de stationnement ainsi que d'un espace vert paysagé mutualisé entre l'ensemble des éléments du programme,
- d'une voirie de desserte desservant les stationnements des trois programmes,
- de la réhabilitation et la remise en activité du local commercial donnant sur la rue Jean Lissar.



Du fait de la liaison évidente entre les composantes de ce projet global, il est envisagé la signature d'une convention de partenariat chargée de déterminer les modalités de réalisation et le rôle de chacune des parties dans ce projet.

Cette convention fixera notamment les règles convenues pour la cession foncière au COL des emprises destinées à accueillir les programmes locatifs. Elle fixera également les conditions relatives à la transmission de droits réels par l'EPFL Pays Basque au COL en vue de la réalisation du programme en BRS qui supposera un transfert ultérieur dans le budget annexe de l'EPFL Pays Basque.

M. MOCORREA commente le rapport.

M. INCHAUSPE demande s'il y a un critère d'âge.

M. MOCORREA lui répond que non et que la spécificité intervient dans la conception du bâtiment.

M. OLIVE ajoute que l'Office64 a créé la marque Ovéole qui propose des résidences sociales dédiées aux seniors.

Mme NADAUD explique qu'une résidence de ce type est en création sur la commune d'Hélette.

M. DIRATCHETTE précise qu'il y a eu une volonté de la commune d'Hasparren d'associer les futurs hébergés au projet.

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 partenariat entre l'EPFL Pays Basque et le COL relative à l'opération sise au 44 rue Jean Lissar à Hasparren.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8.3. Commune d'ASCARAT – Cofinancement Plan de référence

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ASCARAT, après avoir engagé une démarche interventionniste sur son territoire, sollicite l'EPFL Pays Basque pour le cofinancement d'un Plan de Référence lui permettant de disposer d'une stratégie foncière et d'une stratégie opérationnelle à court, moyen et long terme.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a pour mission d'apporter à ses adhérents une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement de leur territoire.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023, l'EPFL Pays Basque a instauré un fonds d'études permettant notamment d'alimenter les réflexions préalables aux acquisitions foncières.

Conformément à l'article 1.1.2. du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque, cette étude sera cofinancée par l'EPFL Pays Basque à hauteur de 25% du coût de l'étude, plafonnée à 5 000 € HT.

M. MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver l'engagement d'une étude cofinancée entre la commune d'ASCARAT et l'EPFL Pays Basque conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.4. Commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA : Cofinancement procédure bien sans maître

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Commune de SAINT MARTIN d'ARROSSA a sollicité l'EPFL PAYS BASQUE afin de bénéficier d'un accompagnement portant sur l'identification et l'incorporation de biens potentiellement sans maître situés sur son territoire conformément aux dispositions des articles L.1123-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cet accompagnement, une convention de partenariat avait été signée le 19 janvier 2020 entre l'EPFL PAYS BASQUE et la SAFER NOUVELLE AQUITAINE aux fins notamment d'assurer une stratégie commune d'intervention ainsi qu'une meilleure cohérence de l'action foncière au service des collectivités locales.

Ce partenariat prévoit notamment la possibilité pour l'EPFL PAYS BASQUE de s'appuyer sur les compétences de la SAFER qui a développé une compétence spécifique pour le repérage de ces biens potentiellement vacants et leur intégration dans le domaine communal.



Il est convenu de formaliser les modalités d'intervention de la SAFER et de l'EPFL PAYS BASQUE au profit de la commune par la signature d'une convention tripartite qui détaillera précisément les missions qui seront réalisées ainsi que les conditions financières liées à cet accompagnement.

Il faut savoir sur ce point que les prestations de la SAFER sont facturées en fonction du nombre de parcelles retenues selon forfait suivant :

- de 1 à 60 parcelles : 2 100 Euros HT,
- de 61 à 120 parcelles : 2 800 Euros HT.

Aux termes de l'article 1-2-2 du Règlement d'intervention validé par son Conseil d'administration du 08 février 2019, l'EPFL PAYS BASQUE dispose d'un fonds d'étude destiné à renforcer son appui aux collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies foncières.

Conformément à ces dispositions, il est proposé que les frais liés à la mise en place de cet accompagnement soient pris en charge par la commune avec un cofinancement par l'EPFL PAYS BASQUE limité à 50 % du forfait facturé.

Il est ainsi demandé au Conseil d'Administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la convention tripartite avec la SAFER NOUVELLE AQUITAINE et la Commune de SAINT MARTIN D'ARROSSA aux conditions détaillées ci-dessus.

M. VISSIERES commente le rapport.

M. PORTIER ajoute que ce dispositif peut s'avérer très intéressant pour les collectivités.

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 avec la SAFER NOUVELLE AQUITAINE et la Commune de SAINT MARTIN D'ARROSSA la convention tripartite portant sur l'identification et l'incorporation de biens sans maître avec cofinancement par l'EPFL PAYS BASQUE de 50 % du forfait facturé.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8.5. CRNA – Commune de BAYONNE - SDA du Port de Bayonne : BL 17, 18, 41 à 44 – prorogation de la promesse de vente

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 juil. 2019 et par délibération n°04, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la Région NOUVELLE AQUITAINE, pour assurer une mission de veille foncière dans la partie Pays Basque du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement du Port de BAYONNE.

Par délibération n°28 du 01 oct. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement pour le compte de la Région Nouvelle Aquitaine, les terrains ci-après désignés :

Un ensemble immobilier constitué de 7 constructions, à usage artisanal, industriel ou de stockage, édifiées sur un terrain figurant au plan parcellaire ci-annexé et au plan cadastral de la Ville de BAYONNE 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)
4a – 4b	18 All. Edmond Leroy	Sol	BL	17	1AUpc	4.733
5	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	18	1AUpc	2.800
1	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	41	1AUpc	1.053
2	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	42	1AUpc	1.148
3a – 3b	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	43	1AUpc	1.213
6	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	44	1AUpc	2.432
TOTAL						13.379

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.

Il était convenu que le transfert de propriété n'aurait lieu qu'à compter du jour de la signature de ou des actes authentiques selon les modalités suivantes :

- les biens numérotés 1, 4a et 6 au plan parcellaire étant libres de toute location, occupation, mise à disposition et/ou encombrement quelconque, leur vente sera réitérée au plus tard le 31 décembre 2020 ;
- le bien numéroté 5 au plan parcellaire devant être libéré au plus tard le 31 mars 2021, sa vente sera réitérée au plus tard le 30 juin 2021 ;
- les biens numérotés 2, 3a, 3b et 4b étant occupés selon baux de sous location comme il sera développé ci-après, leur vente sera réitérée dès qu'ils auront été libérés et au plus tard au 3ème anniversaire de la présente délibération intitulée « Décision d'Acquisition », dans leur état d'occupation à la date de signature.

Une première acquisition, relative aux biens numérotés 1, 4a et 6 au plan parcellaire a été réalisée le 17 décembre 2020 par devant Me Jean-Brice DASSY, notaire à BAYONNE (64), pour un montant de 1.420.000,00€. L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 14 janv. 2021 (réf. 2021P n°639).



Depuis :

- pour le bien numéroté 5 au plan parcellaire, le propriétaire a signifié à l'occupant le refus de renouvellement de bail, avec offre d'une indemnité d'éviction. Ledit occupant n'a pas contesté le refus de renouvellement de bail mais a saisi le Tribunal Judiciaire aux fins de fixation du montant de l'indemnité d'éviction. La procédure est toujours pendante devant le tribunal et le propriétaire nous a interrogés pour connaître notre position quant à une possible substitution à cette procédure judiciaire d'indemnisation ;
- pour les biens numérotés 2 et 3a au plan parcellaire, l'occupant a fait l'objet d'une liquidation judiciaire rendant ainsi les biens libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque. Par contre, un incendie est survenu le 26 nov. 2023 sur le bien numéroté 3a au plan parcellaire. Le propriétaire a déclaré le sinistre à son assurance et une procédure d'expertise préalable à indemnisation a été diligentée.

Ces informations et évènements récents n'ont pas permis la réitération de l'acquisition des biens restants à acquérir.

Lors d'une réunion tenue dans nos locaux le 04 déc. courant, en présence du notaire instrumentaire et de l'avocate du propriétaire chargée de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction ci-avant évoquée, il a été collectivement décidé de prolonger les effets de la promesse de vente signée le 30 sept. 2020 et pour laquelle nous avons levé l'option par courrier RAR du 28 oct. 2020, jusqu'au 30 juin 2024.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de prolonger les effets de la promesse de vente signée le 30 sept. 2020 et pour laquelle nous avons levé l'option par courrier RAR du 28 oct. 2020, jusqu'au 30 juin 2024.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prolonger les effets de la promesse de vente signée le 30 septembre 2020 jusqu'au 30 juin 2024.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 11h45.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 25 JANVIER 2024

