

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 JANVIER 2024

L'an deux mille vingt quatre

Et le vingt-cinq janvier à neuf heures et trente 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, PITRAU, SAMANOS et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, LACASSAGNE, GONZALEZ, MASSÉ, INCHAUSPÉ, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, IRIART, ALDANA-DOUAT, LABORDE, ELHORGA.

Excusés : MMES LUBERRIAGA, ETCHAMENDY, et MM. ALZURI, SANSBERRO, DELGUE, HIRIGOYEN, DAMESTOY, ARLA, TELLIER, HUGLA, DIRATCHETTE.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération 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. 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.

Absent ayant donné procuration :

M. SANSBERRO a donné procuration à Mme SAMANOS.

M. LABORDE a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 07 décembre 2023

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 7 décembre 2023 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. Approbation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'article L. 324-2-2 du Code de l'Urbanisme stipule que l'Etablissement Public Foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

Face à l'évolution des besoins des collectivités locales et la complexification de l'action foncière publique, les évolutions portées par le Programme Pluriannuel 2024-2028 sont principalement marquées par une recomposition de l'architecture financière de l'EPFL devenue inadaptée face aux perspectives opérationnelles eu égard à l'évolution des marchés financiers et aux coûts de gestion des biens acquis.

Après 24 mois de réflexions collectives organisées à travers les ateliers « EPFL de Demain », ce nouveau PPI propose de :

- maintenir un niveau ambitieux d'intervention articulé autour de quatre axes d'intervention dont « l'habitat et mixité sociale » continuera d'être le fer de lance,
- fixer des taux de portage différenciés selon les modalités de portage,
- intégrer la notion de « bilan d'opération » dans le cadre de ses missions d'acquisitions et de portage foncier.

Les 4 axes d'intervention 2024-2028

L'intervention de l'EPFL Pays Basque, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique est menée pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques. Pour ce faire, l'EPFL Pays Basque propose 4 axes d'intervention dont l'habitat constituera le principal fer de lance des opérations :

Thématiques d'intervention		
Habitat et mixité sociale	70,00 M€	66,50 %
Développement économique	26,00 M€	24,75 %
Equipements et infrastructures publics	4,00 M€	4,00%
Préservation du foncier agricole et environnemental	1,25 M€	1,25 %
Les fonds d'intervention		
Le fonds « Organisme Foncier Solidaire »	3,5 M€	3,25 %
Le fonds d'études	0,250 M€	0,25 %
TOTAL	105 M€	100 %

Axe 1 : Habitat et mixité sociale

Objectifs

- Accompagner les politiques favorisant la mixité sociale et notamment l'accès au logement, en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation engagées par les collectivités locales (*SCOT, PLH, PLUi, PLU*),
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières en privilégiant les opérations réalisées en centres urbains ou en centres-bourgs.

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages :
 - Réaménagement de quartiers existants ou création de nouveaux quartiers avec mixité des fonctions urbaines (*habitat, services, équipements, commerces...*) et production de logements sociaux (*en accession et/ou en location*).
- Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve :
 - Opérations de construction de logements intégrant des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.
 - Opérations de lotissements communaux avec offre de lots à coûts maîtrisés et lot(s) réservé(s) à l'accession sociale ou au locatif social.

- Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :
 - Réhabilitations de bâtis existants permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (*accession sociale ou locatif social*) avec mixité d'usages possible (*services, commerces*).
- Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Sont privilégiés les projets recherchant la densification ou l'intensification urbaine s'inscrivant au sein d'une stratégie de rationalisation des consommations foncières et d'utilisation du patrimoine bâti et des réseaux existants.
- Le niveau de mixité sociale s'apprécie au cas par cas mais en aucune manière le nombre de logements maîtrisés ne peut être inférieur à 25% du nombre total de logements ou de m² de surface plancher. En tout état de cause, les programmes retenus doivent privilégier la production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI.
- Dans le cas des opérations de réhabilitation, les logements sociaux ne peuvent être que :
 - des logements locatifs conventionnés, de type PLUS PLAI ou bien financés par l'ANAH,
 - des logements en accession sociale.

Axe 2 : développement économique

Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires,
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois,
- Maintenir des activités commerciales, de services et artisanales dans les zones en fragilité démographique et économique.

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinées à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique :
 - Opérations visant le renouvellement de ZAE existantes (*friches, densification foncière*).
 - Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques (*exclusion des zones commerciales*),
- Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centres-bourg et centres-villes.

Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Zones d'activités économiques de compétence communautaire ou régionale,
- Pour la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes, les opérations peuvent comporter un volet habitat destiné à l'hébergement du porteur de projet artisanal ou commercial.

Axe 3 : équipements et infrastructures publiques

Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services,
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires,
- Permettre l'aménagement d'espaces publics participant à la requalification/embellissement des centres-bourgs (*espaces récréatifs, liaisons douces...*).

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics :
 - Création ou extension de crèches, de maisons de retraite, d'établissements scolaires, de salles polyvalentes, de bâtiments municipaux, de cimetières, d'équipements sportifs, de stations d'épuration...
 - Aménagement d'espaces publics, de parkings publics, de cheminements piétons, de voies de transport (TCSP)...

Axe 4 : soutien à la préservation du foncier agricole et environnemental

Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux institutions et aux structures en charge de ces questions (*SAFER, Conseil Départemental, Conservatoire du Littoral...*). De la même manière qu'il le fait sur les questions d'aménagement et d'habitat, l'EPFL Pays Basque doit apporter une plus-value foncière sur des thématiques qui participent pleinement à l'équilibre du projet de territoire,
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles, du foncier environnemental ainsi qu'à la régulation de leurs marchés respectifs,
- Participer à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité,
- Préserver les espaces naturels sensibles ou remarquables.

Typologies des opérations éligibles :

- D'une manière générale, toutes les opérations pour lesquelles la SAFER préempte sans disposer toutefois de la possibilité réglementaire d'inscrire son intervention dans la durée (*au-delà de 5 ans*),
- Acquisitions d'emprise foncières situées notamment dans les trames vertes et bleues du SCOT et des PLUi/PLU,
- Acquisitions d'emprises foncières pouvant faciliter la mise en œuvre des mesures compensatoires (*agricoles, environnementale, forestières*),
- Acquisitions de terrains pouvant servir de stocks d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en œuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.

Le fonds pour participer au financement d'études

Au travers du PPI 2024-2028, l'EPFL Pays Basque maintient l'appui aux collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies foncières comme dans l'accompagnement opérationnel suite à des portages réalisés par l'EPFL (*montage de projets*). La systématisation de cet appui vise à mieux cibler les secteurs d'intervention, à préparer les conditions optimales de négociations et à organiser une sortie opérationnelle conforme aux missions de l'Etablissement.

Le PPI 2024-2028 mobilise ainsi un fonds d'études ayant vocation à s'inscrire dans des cadres partenariaux et conventionnels adaptés selon la nature des réflexions menées ou des projets poursuivis. La mobilisation de bureaux d'études spécialisés permet de compléter ponctuellement les expertises internalisées à l'EPFL et au sein du réseau des partenaires publics.

Typologie	Partenaires Prestataires	Financement/moyens EPFL
Connaissance foncière		
Intégration des DIA SAFER dans le SIF de l'EPFL	SAFER	100% du financement (<i>migration de données</i>)
Regards architectural et technique	CAUE	100 % (<i>cf. Convention EPFL/CAUE</i>)
Relevé topographique et bâtiment	Bureau d'études	Avance de financement.
Etude de faisabilité (technique et/ou économique) d'un projet de réhabilitation	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 50% plafonné à 3.000 € HT/étude
Stratégies urbaines et foncières		
Elaboration de plans de référence	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 25% plafonné à 5.000 € HT/étude
Opérations en Bail Réel Solidaire		
Etude de capacité ou technique pour montage opérationnel de type BRS par Bizitegia	Bureau d'études	100% du financement/opération

La mobilisation de ce fonds d'études est sous-tendue au respect des prérogatives suivantes :

- Réflexions préalables à l'élaboration d'une stratégie foncière globale ou propre à un secteur de projet,
- Réflexions préalables à une intervention foncière publique via l'EPFL Pays Basque,



Tableau de synthèse des modalités de portage

Typologie de portage	Taux de portage HT	Conventionnement	Axe d'intervention
Annuités constantes 4 à 8 ans	2,00 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités constantes 9 à 12 ans	2,50 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités constantes * baux longues durées 18 à 25 ans	2,00 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Différé de 4 ans	3,00 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics
Annuités plafonnées 5 à 10 ans	<i>* cas par cas</i>	Convention d'opération d'aménagement	Habitat & mixité sociale Développement économique

Par conséquent, nous vous proposons :

- d'approuver le Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'approuver le Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. Approbation du règlement d'intervention 2024-2028

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 fixe les orientations stratégiques et détermine les modalités d'intervention de l'Etablissement. Pour décliner les modes opératoires de l'EPFL Pays Basque en découlant, un nouveau règlement d'intervention doit être voté.

Le règlement détaille le fonctionnement opérationnel de l'EPFL :

- Les axes d'intervention (*objectifs, typologies des opérations éligibles, condition d'intervention*),
- Les conditions et modalités d'intervention,
- Le déroulement des acquisitions et des procédures foncières,
- Le portage foncier (*cadre général, conditions financières et modalités de portage, animation de projet*),
- La gestion du patrimoine (*dispositions générales et particulières, mise à disposition, relogement, travaux...*),
- Les cessions des biens acquis par l'EPFL Pays Basque,

Par conséquent, nous vous proposons :

- d'approuver le Règlement d'Intervention lié au Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'approuver le Règlement d'Intervention lié au Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028.**

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 **138 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 **111.828.180,99 €**

Thématique PPI 2019-2023	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	82 238 391,99 €	73,5%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	25 211 795,00 €	22,5%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	3 858 588,00 €	3,5%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	519 406,00 €	0,5%
Total général	111 828 180,99 €	

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

M. PORTIER commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

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

4.1. LOKARRI – Commune de JATXOU – Opération « Portuberriko »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 25 Mai 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait le Président à signer une convention partenariale avec le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques et SOLIHA Pays Basque visant à développer le dispositif **LOKARRI**.

Ce dispositif d'acquisition en **viager** a pour objectif premier d'assurer une sérénité matérielle et financière à des personnes âgées en les maintenant le plus longtemps possible à domicile.

Au-delà de la solidarité envers les personnes âgées, LOKARRI a pour second objectif de permettre la solidarité intergénérationnelle en proposant, à l'issue de la période de viager, de revendre les logements à de jeunes ménages dans le cadre de **BAUX REELS SOLIDAIRES**.

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

Parmi les modalités opérationnelles, il a été convenu que la sollicitation d'intervention pour les acquisitions en viager serait adressée par courrier à l'EPFL par les partenaires de la convention.

Cette sollicitation d'intervention sera engagée au vu des études de faisabilité technique et financière préalablement réalisées par SOLIHA Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

Ainsi par courrier en date du 6 Novembre 2023, le Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques et SOLIHA Pays Basque ont saisi l'EPFL Pays Basque pour engager le processus de négociation d'un bien situé sur la commune de **Jatxou** et que son propriétaire souhaite vendre en viager :

Adresse	Références cadastrales	Surface parcelle
232 Portuberriko bidea	AB 882	1 487 m ²

Ce bien composé d'un logement principal et d'un logement locatif pourrait permettre à son propriétaire de bénéficier de travaux d'adaptation ainsi que de mesures d'accompagnement tout au long de la période de viager.

A l'issue de cette période, le bien pourrait faire l'objet d'un projet de 2 logements en Baux Réels Solidaires destinés à des jeunes ménages.

M. FIEUX commente le rapport.

M. MASSÉ demande à qui revient les loyers de la location durant le viager.

M. FIEUX lui répond que c'est à l'EPFL.



M. OLIVE invite les maires à communiquer sur le dispositif qui est très intéressant.

M. FIEUX lui précise qu'une brochure sera réalisée et transmise aux maires.

M. BUSSIRON demande s'il y a une règle de calcul pour déterminer le bouquet et la rente.

M. FIEUX lui répond que les notaires utilisent des modèles de calcul mais que tout est libre de négociation.

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 les partenaires de l'EPFL Pays Basque, le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques et SOLIHA Pays Basque, signataires de la convention partenariale LOKARRI destinée à acquérir des biens en viager avant de les transférer à BIZITEGIA,**
- **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

* * * *

Le point 4.2 est retiré de l'ordre du jour.

* * * *

4.2. Commune de BARDOS – Opération « Daguerrenia »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BARDOS s'est inscrite, aux côtés de l'EPFL Pays Basque, dans la production d'un Référentiel Foncier à l'échelle communale. Ce travail a pour objectif d'identifier, qualifier, pour in fine mieux connaître les fonciers présentant un enjeu de développement pour la commune. Cette démarche répond aux besoins d'anticipation foncière, nécessité pour répondre aux enjeux publics pour les territoires sous tension.

Dans ce cadre, le RF n°2 intègre le périmètre projet d'une OAP, ainsi que l'ensemble des biens du centre-bourg identifiés au PLU, dont les façades, notamment, font trace de l'histoire de la commune.

Après avoir appris la mise en vente d'un de ces biens, la commune souhaite bénéficier de l'accompagnement de l'EPFL Pays Basque sur ses missions fondamentales (négocier, acheter, porter, rétrocéder), en tant que spécialiste de l'acquisition foncière publique.



Il s'agit d'un bien bâti, composé d'une maison abritant 6 appartements, dont 3 occupés, et d'un hangar sur l'arrière de la parcelle.

La commune souhaite patrimonialiser et s'impliquer dans les réponses à apporter face à la crise du logement que connaissent nos territoires (logements communaux) et précise que le bien, cadastré AB 264, présente aussi un potentiel d'optimisation de l'enveloppe urbain en arrière de parcelle.

Par ailleurs, des travaux de rénovation seront à prévoir pour quelques appartements.

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
DAGUERRENIA	Parcelles AB 264	Négociations amiables	UA	Habitat

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

* * * *

4.3. Commune de MUSCULDY – Opération « Oskaxeko Bidea »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de MUSCULDY, située au cœur du Pays Basque, souhaite mobiliser les services de l'EPFL Pays Basque sur la propriété cadastrée A 401, A 402 et A 403.

En effet, le bien bâti de 250 m² situé en cœur de bourg, en face de l'église, est inséré dans une unité foncière de presque ½ hectare.

Par ailleurs, ces parcelles offrent également un ancien pigeonnier rénové en habitation.



L'acquisition de ce bien, actuellement en vente, permettrait à la commune de s'engager en faveur d'une réponse à la crise du logement que connaît nos territoires en produisant des logements communaux et/ou du logement locatif social (en fonction du montage opérationnel).

Aussi, le terrain nu laisserait la possibilité à la commune de produire du logement en accession, le cas échéant.

Par ailleurs, en date du 30 septembre 2023, la Communauté d'Agglomération Pays Basque approuvé la création de la Zone d'Aménagement Différé dite « ZAD Herrikoa » sur la commune de MUSCULDY, en désignant la commune comme titulaire du droit de préemption ZAD.

Le bien en question est entièrement à l'intérieur du périmètre de cette ZAD.

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
OSKAXEKO BIDEA	Parcelles A 401, 402, 403	Négociations amiables	RNU	Habitat

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 MUSCULDY,**
- **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, 211, 334 et 338p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre conseil d'administration du 07 déc. 2023 et par délibération n°7, nous avons :

- pris acte de la DIA n°064106 23 B 0001 adressée par Me Mathieu BOTTGEN à la mairie de BEHASQUE LAPISTE;
- pris acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire de la Commune de BEHASQUE-LAPISTE à notre profit ;
- plus largement, donné tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit de l'aliénation 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 était de 233.000,00 € dont 11.415,00 € de mobilier et auquel s'ajoutent une commission d'agence d'un montant de 12.000,00 € TTC ainsi que les frais d'actes, à la charge de l'acquéreur.

Après visite du bien effectuée le 08 déc. 2023 selon les dispositions de l'art. de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014, et à la vue des pièces complémentaires reçues du notaire instrumentaire et de l'évaluation des Domaines n°2023-64106-88865 du 14 déc. 2023, Mr le Directeur a exercé son droit de préemption délégué par arrêté n°2023-28-P en date du 20 décembre 2023, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 200.000,00 € (Deux Cents Mille Euros) auquel s'ajoutent la commission d'agence à la charge de l'acquéreur sous réserve de la légalité et de l'antériorité du mandat, ainsi que les frais d'acte.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 21 déc. 2023 :

- au notaire ayant rédigé la DIA, qui en a accusé réception le 22 déc. 2023 ;
- aux acquéreurs évincés, qui en a accusé réception le 23 déc. 2023 et le 27 déc. 2023 ;
- à la propriétaire, qui en a accusé réception le 22 déc. 2023.

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



- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités 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 ».

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite qu'entend donner la propriétaire à cette offre d'acquérir.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-28-P du 20 déc. 2023 ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès qu'une suite sera donnée par la propriétaire.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2023-28-P du 20 déc. 2023 ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre conseil d'administration du 07 déc. 2023 et par délibération n°8, nous avons :

- pris acte de la notification de l'aliénation par l'Etat à la Commune d'ANGLET du bien cadastré section CO n°163 dans ladite commune ;
- pris 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 :
 - 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 de l'aliénation 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.

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.

Après instruction et avec l'accord de la mairie d'ANGLET, Mr le Directeur a exercé son droit de priorité délégué par arrêté n°2023-26-P en date du 18 déc. 2023, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour :

- en refusant le prix figurant dans la notification susmentionnée, conformément à l'article L. 240-3 du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 2.100.000,00 € (Deux Millions Cent Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par acte extrajudiciaire le 23 déc. 2023 à Mr le Directeur Départemental des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques, Service Local du Domaine.

Par courrier du 15 janv. 2024, reçu en mairie d'ANGLET le 17 janv. 2024, l'Etat informe Mr le Maire que : « (...) l'EPFL Pays Basque, par arrêté n°2023-26-P du 18 déc. 2023, a refusé d'acquiescer le bien au prix annoncé et a fait une proposition d'acquiescer au prix de 2.100.000,00 €.

Après examen attentif de cette proposition et des arguments présentés, l'Etat consent à baisser le prix de cession à 2.100.000,00 €.

Dans ce cadre, conformément à l'article L. 240-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'Etat doit procéder à une nouvelle notification du droit de priorité sur la base du nouveau prix. (...) »

Bien que le prix proposé par l'EPFL Pays Basque ait été accepté par l'Etat, il n'y aura pas de transaction. La nouvelle notification de l'aliénation du bien ouvre une nouvelle procédure qui sera donc intégralement recommencée, mais sur la base du nouveau montant proposé.



Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'exercice de son droit de priorité délégué avec offre d'achat, par le Directeur de l'EPFL Pays Basque, par arrêté n°2023-26-P du 18 déc. 2023 ;
- prendre acte de la réponse de l'Etat adressée à la mairie d'ANGLET, acceptant le prix proposé par l'EPFL Pays Basque mais devant procéder à une nouvelle notification de l'aliénation du bien ;
- prendre acte que la décision du Directeur ne permettra pas l'acquisition du bien ;
- autoriser les services à instruire et réaliser toute procédure préalable à l'exercice du droit de priorité que lui délèguerait la commune d'ANGLET sur la base de la nouvelle notification de l'aliénation.

M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'exercice de son droit de priorité délégué avec offre d'achat par le Directeur par arrêté n°2023-26-P du 18 déc. 2023 ;**
- **de prendre acte de la réponse de l'Etat adressée à la mairie d'ANGLET, acceptant le prix proposé par l'EPFL Pays Basque mais devant procéder à une nouvelle notification de l'aliénation du bien ;**
- **de prendre acte que la décision du Directeur ne permettra pas l'acquisition du bien ;**
- **d'autoriser les services à instruire et réaliser toute procédure préalable à l'exercice du droit de priorité que lui délèguerait la commune d'ANGLET sur la base de la nouvelle notification de l'aliénation.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.3. *CAPB – Commune de MOUGUERRE – GEA – ZAD PORTOU AB 120, 152, 154, 157, 161, 189p, 192p, 196, 221, 223p et 224 FJP Appel*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du 08 déc. 2022 et dans le cadre du dossier cité en objet, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de l'appel interjeté par la propriétaire par devant la Cour d'Appel de PAU par déclaration enregistrée sous le n°22/02459 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat ;
- plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

La propriétaire, représentée par Me WATTINE (avocat), demandait dans son mémoire d'appel que la Cour :



- REFORMER le jugement de la juridiction départementale de l'expropriation du 07 oct. 2022 (RG 22/0004) en tant que son dispositif a sous-estimé la valeur du bien préempté en la fixant, à tort, comme suit :
 - o FIXE à la somme de 63,5 euros TTC le m² l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque, cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre, lieu-dit Portou à Mouguerre, valeur retenue dans l'hypothèse où l'EPFL Pays Basque ne ferait l'acquisition que de ces parcelles face au refus de la propriétaire de lui céder les parcelles hors préemption cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 ;
 - o FIXE à la somme de 127 euros TTC le m² des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre, lieu-dit Portou à Mouguerre, objet de la préemption et à la somme de 167 euros TTC le m² les parcelles hors préemption cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 situées zone UDi du PLU de Mouguerre, lieu dit Portou à Mouguerre dans l'hypothèse où la propriétaire accepterait de céder à l'EPFL Pays Basque l'ensemble des parcelles visé par la DIA.
- FIXER le prix du bien objet de la DIA du 08 nov. 2021 et que l'EPFL Pays Basque devra régler à la propriétaire par exercice du droit de préemption qu'il lui a opposé par arrêté du 26 janv. 2022, à 262 €/mètre carré soit pour une surface de 6.488m² la somme globale – arrondie- net vendeur, de 1.700.000,00 €, sous réserve d'un bornage contradictoire destiné à déterminer la contenance exacte du terrain, qui sera réalisée par la cabinet Cardonne et associés, géomètre expert à Bayonne, dont les honoraires seront à la charge de l'EPFL Pays Basque ;
- Subsidiairement :
 - o surseoir à statuer et ordonner une mesure d'expertise immobilière pour déterminer la valeur des parcelles visées par la DIA, au regard de leur classement intégral en zone UX du PLU révisé de MOUGUERRE approuvé le 04 mars 2023 et dont le projet a été arrêté dès le 21 mai 2022 ;
- en tout état de cause :
 - o CONFIRMER le jugement entrepris pour le surplus de son dispositif non contesté par la propriétaire ;
 - o CONDAMNER l'EPFL Pays Basque à verser à la propriétaire la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du CPC, au titre de ses frais de procédure devant la Cour, ainsi qu'aux entiers dépens de la présente instance ;
 - o REJETER les conclusions de Mme la Commissaire du Gouvernement ;
 - o REJET l'ensemble des conclusions de l'EPFL Pays Basque ;

Me DREVET (avocat au Barreau de PARIS), agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire d'intimé, demandait à la Cour de :

- INFIRMER le jugement rendu en première instance par la juridiction de l'expropriation le 07 oct. 2022, RG 22/00004,

STATUANT A NOUVEAU

À TITRE PRINCIPAL

- FIXER LE PRIX de la propriété, cadastrée section AB n°120, 152, 154, 161 et 223p et 224 d'une superficie de 4.395m² sise route du Portou à Mouguerre à la somme de 191.000,00 € ;
- DEBOUTER la propriétaire de l'ensemble de ses moyens, fins et conclusions ;

À TITRE SUBSIDIAIRE

OU DANS L'HYPOTHESE OU LA DEMANDE D'EMPRISE GLOBALE EST CONFIRMEE

- FIXER LE PRIX de la propriété, cadastrée section AB n°120, 152, 154, 157, 161, 189p, 192p, 196, 221, 223p et 224 d'une superficie globale de 6.381m² sis lieu dit Portou à MOUGUERRE à la somme de 645.000,00 € ;
- DEBOUTER la propriétaire de l'ensemble de ses moyens, fins et conclusions ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE

- CONDAMNER la propriétaire à verser à l'EPFL Pays Basque la somme de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du CPC ;
- CONDAMNER la propriétaire eux entiers dépens.



Enfin, le Commissaire du Gouvernement concluait à ce qu'il plaise à la Cour de bien vouloir fixer l'indemnité de dépossession à :

- pour les parcelles 115 €/m², le principe et le taux de l'abattement pour enclavement étant laissé à l'appréciation de la Cour ;
- pour les parcelles en UDi, 155,30 €/m².

L'audience a eu lieu le 09 nov. 2023 devant la Chambre des Expropriations à la Cour d'Appel de PAU.

La Cour d'Appel, par arrêt n°23/04184 du 14 déc. 2023 :

- INFIRME le jugement rendu le 07 oct. 2022 en ce qu'il a :
 - o FIXE à la somme de 63,5 € TTC le m² l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque, cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre, lieu-dit Portou à Mouguerre, valeur retenue dans l'hypothèse où l'EPFL Pays Basque ne ferait l'acquisition que de ces seules parcelles face au refus de la propriétaire de lui céder les parcelles cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 ;
 - o FIXE à la somme de 127 € TTC le m² l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre (pour 4.395m²), lieu-dit Portou à Mouguerre, objet de la préemption et à la somme de 167 € TTC le m² les parcelles hors préemption cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 situées zone UDi du PLU de Mouguerre (pour 1.986m²), lieu-dit Portou à Mouguerre dans l'hypothèse où la propriétaire accepterait de céder à l'EPFL Pays Basque l'ensemble des parcelles visé par la DIA.

Le confirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau et y ajoutant

- FIXE à la somme de 115 €/m² l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre, lieu-dit Portou à Mouguerre et à la somme de 155,30 € le m² les parcelles cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 situées zone UDi du PLU de Mouguerre, la propriétaire ayant requis l'acquisition par l'EPFL Pays Basque de l'ensemble des parcelles visées par la DIA ;

Y ajoutant

- REJETTE les demandes respectives de la propriétaire et de l'EPFL Pays Basque d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du CPC ;
- CONDAMNE la propriétaire aux dépens de la procédure d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel a été signifié par voie d'huissiers aux parties, le 22 déc. 2023.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte et acquiesce à l'arrêt de la Cour d'Appel n°23/04184 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 14 déc. 2023, fixant à la somme de 115 €/m² l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre, lieu-dit Portou à Mouguerre et à la somme de 155,30 € le m² les parcelles cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 situées zone UDi du PLU de Mouguerre, la propriétaire ayant requis l'acquisition par l'EPFL Pays Basque de l'ensemble des parcelles visées par la DIA, rejetant les demandes respectives de la propriétaire et de l'EPFL Pays Basque d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du CPC et condamnant propriétaire aux dépens de la procédure d'appel;
- en cas d'acceptation par la propriétaire du prix fixé par la Cour d'Appel, autorise Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;



- en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :
 - autorise Mr le Directeur à ester en justice ;
 - autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;
 - autorise Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

Le Conseil d'Administration, lors de sa prochaine séance, sera informé des suites données à ce dossier.

M. FAUT commente le rapport.

M. INCHAUSPÉ demande qui est l'acquéreur.

M. FAUT lui répond qu'il s'agit d'une clinique vétérinaire.

M. MAILHARIN demande les différentes dates de la procédure.

M. FAUT lui répond que la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) date de novembre 2021, la fixation judiciaire du prix de juin 2022 et la décision de la Cour d'appel de décembre 2023.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte et d'acquiescer à l'arrêt de la Cour d'Appel n°23/04184 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 14 déc. 2023, fixant à la somme de 115 €/m² l'évaluation des parcelles préemptées par l'EPFL Pays Basque cadastrées AB 120, 152, 154, 157, 161 et 223p situées en zone UY du PLU de Mouguerre, lieu-dit Portou à Mouguerre et à la somme de 155,30 € le m² les parcelles cadastrées AB 189p, 192p, 196, 221 et 224 situées zone UDi du PLU de Mouguerre, la propriétaire ayant requis l'acquisition par l'EPFL Pays Basque de l'ensemble des parcelles visées par la DIA, rejetant les demandes respectives de la propriétaire et de l'EPFL Pays Basque d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du CPC et condamnant propriétaire aux dépens de la procédure d'appel ;**
- **en cas d'acceptation par la propriétaire du prix fixé par la Cour d'Appel, d'autoriser Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :**
 - **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice ;**
 - **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;**
 - **d'autoriser Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Etude de Me Philippe GALLAZZINI, notaire à BAYONNE (64100), a transmis à la commune de BAYONNE une déclaration d'intention d'aliéner un bien bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, d'une surface habitable de 149 m², occupé par les propriétaires, non grevé de droits réels ou personnels, situé 8 avenue du docteur Léon Moynac, cadastré section BW numéro 288 et construite au sol de 124 m².

Cette DIA, signée en date du 09 novembre 2023, a été réceptionnée en Mairie de BAYONNE le 13 novembre 2023 et enregistrée sous le numéro 06410223B 0340.

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, par arrêté du 11 décembre 2023, reçu par la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Le prix mentionné dans la DIA est de 849.000,00 € dont 39.054,00 € de commission d'agence immobilière.

Une demande de visite de ces biens a été adressée le 22 décembre 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 22 décembre 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 lettre recommandée électronique AR 24 en date du 27 décembre 2023 réceptionnée par l'EPFL le 02 janvier 2024 le Notaire nous faisait part de l'accord du propriétaire pour une visite.

Par lettre recommandée électronique AR 24 en date du 27 décembre 2023 réceptionnée par l'EPFL le 02 janvier 2024 le Notaire nous communiquait les pièces en sa possession.

L'arrêté de préemption quand il sera pris devra être notifié au plus tard le 8 février 2024.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque;
- 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 demandons de :

- prendre acte du dépôt de la DIA n°64260 23 00103 adressée par Me GALLAZZINI Notaire à BAYONNE;
- de prendre acte de la délégation droit de préemption de M. le Président de la CAPB 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.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du dépôt de la DIA n°64260 23 00103 adressée par Me GALLAZZINI Notaire à BAYONNE;**
- **de prendre acte de la délégation droit de préemption de M. le Président de la CAPB à notre profit permettant à M. le Directeur de prendre le moment venu un arrêté de préemption ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque sitôt la délégation du droit de préemption effectuée :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



5.2. Procédures contentieuses

5.2.1. *Commune de BIARRITZ - ZAD MILADY : BR 133p et BW32p – Requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 27 janvier 2022 et par délibération n°15, vous aviez ;

- pris acte de la requête n°2103207 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;
- donné tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demandé à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Pour rappel, les propriétaires indivisaires des biens cadastrés BR 133p et BW 32p à BIARRITZ et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER la décision en date du 31 mai 2021 par laquelle l'EPFL Pays Basque a fait usage du droit de préemption ;
- d'ANNULER la décision de rejet de son recours gracieux ;
- de METTRE à la charge de l'EPFL Pays Basque une somme de de 1.200,00 € au titre des frais irrépétibles.

Me DREVET (avocat au Barreau de PARIS), agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en défense, demandait qu'il plaise à la juridiction de céans de :

- REJETER la requête déposée et enregistrée au greffe sous le numéro 2103207 ;
- CONDAMNER in solidum les indivisaires à verser à l'EPFL Pays Basque la somme de 2.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du CJA.

Le rapporteur public, dans ses conclusions du 20 nov. 2023, proposait :

- le rejet au fond des conclusions dirigées contre l'arrêté du 31 mai 2021 ;
- le rejet pour irrecevabilité des conclusions dirigées contre le refus de déférer ;
- 1.500,00 € à la charge des membres de l'indivision à verser à l'EPFL sur le fondement de l'article L. 761-1 du CJA.

L'audience a eu lieu le 21 nov. 2023 devant le Tribunal Administratif de PAU.

Par jugement en date du 5 décembre 2023, portant le n°2103207, le Tribunal Administratif de PAU décidait :

- ARTICLE 1 : la requête est rejetée ;
- ARTICLE 2 : les indivisaires verseront à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.500,00 € au titre des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- ARTICLE 3 : le présent jugement sera notifié aux indivisaires, au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, à l'EPFL Pays Basque et à la SAS Alternative Foncière. Copie en sera adressée au Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 05 déc. 2023 et en demander l'exécution ;
- d'autoriser Mr le Directeur, en cas d'appel, à ester en justice et défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque et à solliciter le concours d'un avocat ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.



M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 05 déc. 2023 et en demander l'exécution ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, en cas d'appel, à ester en justice et défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque et à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.2. *CAPB - Commune de BAYONNE – Cité Productive Cœur Agglomération : BN 1 – Requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 10 déc. 2021 et par délibération n°18, vous aviez décidé de :

- de prendre acte de la requête n°2103059 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption n°2021-46-P du 05 oct. 2021 ;
- de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues ;
- de décider de procéder, malgré la requête suscitée, à l'acquisition de bien et du paiement du prix en application de la décision de préemption n°2021-46-P du 05 oct. 2021.

Pour rappel, les acquéreurs évincés avaient sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER l'arrêté du 05 oct. 2021 par lequel le Directeur de l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption sur la parcelle bâtie cadastrée section BN n°1 dans la commune de BAYONNE ;
- d'ENJOINDRE à l'EPFL Pays Basque de proposer à la venderesse, puis aux acquéreurs évincés, d'acquérir le bien préempté au prix auquel il l'aura lui-même acquis, sous astreinte de 1.000,00 € par jour de retard, un mois après la notification du jugement à venir ;
- de METTRE à la charge de l'EPFL Pays Basque une somme de de 5.000,00 € en application de l'art. L. 761-1 du CJA.

Me LOUIS (avocate au Barreau de LYON), agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en défense, demandait à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de PAU :

- de rejeter la requête ;
- de condamner les requérants à verser à l'EPFL PAYS BASQUE la somme de 5.000,00 € au titre de l'article 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- de condamner les mêmes aux dépens.

Le rapporteur public, dans ses conclusions du 05 déc. 2023, proposait le rejet au fond de la requête.

L'audience a eu lieu le 07 déc. 2023 devant le Tribunal Administratif de PAU.



Par jugement en date du 21 déc. 2023, portant le n°2103059, le Tribunal Administratif de PAU décidait :

- ARTICLE 1 : la requête est rejetée ;
- ARTICLE 2 : les requérants verseront à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.500,00 € au titre des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- ARTICLE 3 : le présent jugement sera notifié aux indivisaires, à l'EPFL Pays Basque et à la [REDACTED] immobilier.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 21 déc. 2023 et en demander l'exécution ;
- d'autoriser Mr le Directeur, en cas d'appel, à ester en justice et défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque et à solliciter le concours d'un avocat ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose d'en délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 21 déc. 2023 et en demander l'exécution ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, en cas d'appel, à ester en justice et défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque et à solliciter le concours d'un avocat ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.3. Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – KARSINENEA : CM 29 et 31 – Requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une DIA n°064 483 21 00 011 datée du 24 avril 2021 reçue en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ le 30 avril 2021 Maître Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien situé lieu-dit KARSINENEA à SAINT-JEAN-DE-LUZ et cadastré CM n°29 et 21.

Par délibération n°11 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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



Par arrêté n°2021-39-P du 13 juillet 2021 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 13 juillet 2021, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter en tant que délégataire du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 alinéa c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 3.303.000,00 € (trois millions trois cent trois mille euros) pour les parcelles concernées partiellement (CM 29 et 31) par le droit de préemption urbain pour une superficie de 26.634 m² environ, situées en zone 1AU et en proposant 1.000 € (mille euros) pour partie des parcelles CM 29 et 31 situées en zone N pour environ 959 m², au cas où les propriétaires en demandent l'achat.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 15 juillet 2021 à Maître Marx-Larrazabal, Notaire à URRUGNE, mandataire, et notifié parallèlement à l'acquéreur mentionné dans la DIA (DOMOFRANCE).

Nous vous avons informé dans notre délibération n°23 du 21 septembre 2021 que par requête en date du 1^{er} septembre 2021 enregistrée sous le numéro 2102028 la société DOMOFRANCE avait sollicité le Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021,

Aux termes d'un mémoire en date du 28 septembre 2021, la société DOMOFRANCE s'était purement et simplement désisté de l'instance et suivant ordonnance n° 2102028 en date du 26 octobre 2021 le Tribunal Administratif de PAU a donné acte du désistement de la requête de la société DOMOFRANCE.

Nous vous avons informé dans notre délibération n°24 du 21 septembre 2021 que par requête en date du 1^{er} septembre 2021 enregistrée sous le numéro 2102006 les [REDACTÉ] avait sollicité le Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021.

Cette délibération autorisait le Directeur à agir pour défendre les intérêts de l'EPFL, la procédure en fixation judiciaire de prix suivant son cours en parallèle.

Aux termes d'un jugement en date du 21 décembre 2023, le Tribunal Administratif de PAU a :

- annulé la décision du directeur de l'EPFL Pays Basque du 13 juillet 2021,
- condamné l'EPFL à verser à [REDACTÉ] et autres une somme de 1500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative,
- Rejeté les conclusions de [REDACTÉ] pour le surplus.

Le Tribunal Administratif a notamment indiqué pour assoir sa décision que le respect des orientations (OAP) « n'implique pas la préemption du terrain concerné, et la seule circonstance que le terrain en cause se situe dans le périmètre de cette OAP n'atteste pas, par elle-même, la réalité d'un projet. (...). Dès lors l'EPFL Pays-Basque (...) ne justifie pas de la réalité d'un projet d'aménagement à la date de l'arrêté attaqué. Par suite, l'arrêté attaqué a été pris en méconnaissance des exigences de l'article L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme. »

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner. »

La ville de ST JEAN DE LUZ a été informée de cette décision et doit revenir vers nous afin de nous indiquer si elle souhaite faire appel de cette décision, laquelle dispose d'un délai de deux mois à cet effet, précision étant ici apportée que la décision de première instance n'est pas suspensive.



Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif en date du 21 décembre 2023 ;
- Autoriser le Directeur soit à acquiescer à ce jugement soit à faire appel en accord avec la ville de ST JEAN DE LUZ,
- Autoriser le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture de ce dossier, ou à l'effet de faire appel de la décision.

M. DURGUE commente le rapport.

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

M. OLIVE explique qu'initialement il y avait un projet avec un bailleur social.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif en date du 21 décembre 2023 ;**
- **d'autoriser le Directeur soit à acquiescer à ce jugement soit à faire appel en accord avec la ville de ST JEAN DE LUZ,**
- **d'autoriser le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture de ce dossier, ou à l'effet de faire appel de la décision.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

Départ de M. LACASSAGNE Alain qui donne procuration à M. OLIVE Claude.

* * * *

6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune d'ANGLET – Centre Ville : CN 112

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64024 23B0464 datée du 31 oct. 2023 reçue en mairie d'ANGLET le même jour, Me Clémence DUFOUR (Notaire à LA BAULE-ESCOUBIAC) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien constituant sis 13 rue Louis Colas à ANGLET (64600) et cadastré CN 112 (superficie de 1.609 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage d'habitations et surplus à usage de terrain d'agrément, comprenant 5 logements, d'une surface totale construite au sol déclarée de 450m², appartenant à la SCI KER MARIA (société civile représentée par Mr Jean BOURSIER), occupé par un ou plusieurs locataires.



Le prix mentionné dans la DIA est de 720.000,00 €.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 04 déc. 2023, pour avis, par la Ville d'ANGLET au service des Domaines.

Par décision du 07 déc. 2023 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Maire de la Commune d'ANGLET nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2023-64024-93195 du 19 déc. 2023, par arrêté n°2023-29-P du 20 déc. 2023 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption ZAD délégué en acceptant le prix de 720.000,00 € (Sept Cent Vingt Mille Euros) auquel s'ajouteront les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été :

- signifié par huissier le 27/12/202 au notaire ayant établi la DIA,
- notifié par LRAR du 21/12/2023 au propriétaire qui l'a reçue le 22/12/2023.

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64024 23B0464 adressée par Me Clémence DUFOR (Notaire) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par décision de Mr le Maire de la commune d'ANGLET en date du 07 déc. 2023 à notre profit ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-29-P du 20 déc. 2023 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune d'ANGLET ;
- autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte de la DIA n°64024 23B0464 adressée par Me Clémence DUFOUR (Notaire) ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par décision de Mr le Maire de la commune d'ANGLET en date du 07 déc. 2023 à notre profit ;
- de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2023-29-P du 20 déc. 2023 ;
- de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune d'ANGLET ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.2. Commune de CIBOURE – Redynamisation commerciale : AK 165-166 (lots 2 et 101)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°641892300060 datée du 10 oct. 2023 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Maître Yon ALONSO (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ-64) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien formant les lots 2 et 101 d'un ensemble immobilier en copropriété sis 19 rue de la Fontaine à CIBOURE et cadastré AK n°165 et 166 (cont. cad. : 265 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un local à usage d'habitation d'une surface habitable déclarée de 140,68m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété et dont il constitue les lots 2 et 101 (et respectivement les 609/10.000 et 516/10.000 des parties communes générales).

Le prix mentionné dans la DIA est de 242.488,00,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 17.512,00 € TTC à la charge de l'acquéreur, la vente ayant été consentie par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR en date du 27 nov. 2023 adressée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, ...) a été adressée par LRAR en date du 27 nov. 2023 adressée par la CAPB à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.



Par courriel du 29 nov. 2023, l'agent immobilier mandataire de la propriétaire informait la CAPB que sa cliente acceptait la visite.

Par courriel postal reçu par la CAPB le 01 déc. 2023, Me Yon ALONSO (notaire) transmettait à la CAPB les documents demandés (compromis de vente, diagnostics techniques préalables à la vente et ERNMT).

La visite du bien a été réalisée contradictoirement le 07 déc. 2023 par les parties en présence de l'évaluatrice des Domaines.

La commune de CIBOURE étant carencée par arrêté préfectoral du 13 déc. 2023, la CAPB demandait à l'Etat de renoncer, à son profit, à son droit de préemption.

Par arrêté préfectoral du 22 déc. 2023, l'Etat renonçait à l'exercice de son droit de préemption pour le bien objet de la DIA susmentionnée et autorisait la CAPB à exercer ce droit pour ce seul bien

Par décision du 29 déc. 2023 reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la CAPB délèguait son droit de préemption à l'EPFL Pays Basque pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Par arrêté n°2024-01-P du 03 janv. 2024 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en révisant le prix figurant dans la DIA, en proposant la somme de 215.000,00 €, montant des frais d'agence en sus sous réserve de la régularité et de l'antériorité du mandat, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme et au vu de l'évaluation des Domaines n°2023-64189-89084 du 14 déc. 2023.

Ledit arrêté a été :

- signifié par huissier le 04/01/2024 au notaire ayant établi la DIA,
- notifié par LRAR du 04/01/2024 :
 - o au propriétaire (courrier en attente d'être retiré depuis le 08/01/2024)
 - o à l'acquéreur évincé qui l'a reçu le 08/01/2024.

Par courrier recommandé électronique AR24 reçu le 08 janv. 2024, le notaire instrumentaire nous a notifié l'accord de son client sur le prix proposé.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions à définir par la Convention de Portage à signer entre la commune de CIBOURE et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n° 641892300060 déposée en mairie de CIBOURE le 10 oct. 2023 ;
- prendre acte de la décision du Président de la CAPB de délèguer son droit de préemption, pour le bien objet de ladite DIA, à l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte de la décision de préemption en révision de prix de M. le Directeur par arrêté n°2024-01-P du 03 janv. 2023 ;



- prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

M. INCHAUSPÉ demande pourquoi c'est la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui donne la délégation de préemption à l'EPFL et non pas la commune.

M. ALDANA-DOUAT lui répond que la commune de Ciboure est carencée.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°641892300060 déposée en mairie de CIBOURE le 10 oct. 2023 ;**
- **de prendre acte de la décision du Président de la CAPB de déléguer son droit de préemption, pour le bien objet de ladite DIA, à l'EPFL Pays Basque ;**
- **de prendre acte de la décision de préemption en révision de prix de M. le Directeur par arrêté n°2024-01-P du 03 janv. 2023 ;**
- **de prendre acte de la décision du propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.3. Commune d'ISTURITS – Maison Irigoïnia : C 980

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Rappel procédure :

Par délibération du 9 juin 2023 la commune d'Isturits sollicitait l'intervention de l'EPFL PAYS BASQUE en vue de la négociation et de l'acquisition de la parcelle cadastrée section C numéro 980 située au cœur de la ZAD « Centre bourg » de la commune.

Une déclaration d'Intention d'Aliéner a été établie le 12 juin 2023 par Maître Romain MILLET-BARBE, Notaire à BIARRITZ (64), et présentée en Mairie d'ISTURITS le 12 juin 2023.

Vu l'arrêté municipal N° 2023-06-22-01, en date du 22 juin 2023, visée par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, déléguant l'exercice du droit de préemption ZAD à l'EPFL Pays Basque à l'occasion de la dite aliénation, un arrêté de préemption en révision de prix a été pris par Monsieur le directeur de l'EPFL Pays Basque le 11 septembre 2023 et signifié aux intéressés dans les formes prescrites par la loi.

Eu égard à l'état général du bien et l'avis des domaines rendu, l'EPFL proposait un prix d'acquisition de 198 000 €.

Le 30 octobre 2023 l'office notarial de Me Romain MILLET-BARBE notaire à BIARRITZ, nous informait de la décision des propriétaires de renoncer à l'aliénation du bien, mettant ainsi un terme à la procédure de préemption.

Amiable :

Par délibération du Conseil d'Administration du 7 décembre 2023 l'EPFL avait tout pouvoir pour négocier à nouveau l'aliénation du bien.

Le Conseil d'Administration a ainsi validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'ISTURITS afin d'acquérir ladite parcelle aux termes de ladite délibération.

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

Cet accord a été concrétisé aux termes d'une promesse de vente signée le 4 janvier 2024 et enregistrée le 8 janvier 2024 (Réf. 2024 A00037).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Les parcelles ci-après désignées, situées à **ISTURITS (64240)**, 205 route d'Ayherre, portant les références cadastrales suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	205 route d'Ayherre	Sol	C	980	UA	1408

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.



Moyennent le prix de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (**230.000,00 €**).

Il s'agit d'une maison et terrain située à proximité directe de la mairie, contiguïté avec le parking public. La maison de plain-pied avec comble a été construite en 1994 d'une surface de 82 m², le garage est accessible depuis la rue. Les combles sont desservis par un escalier intérieur. Elle est composée d'un séjour avec cuisine ouverte ainsi que deux chambres et une salle d'eau.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus avec l'intervention de Monsieur Fabrice ETCHEÇA HARRETA, agent et gérant de ETCHE-IMMO.COM, selon le mandat n°2123 du 25 avril 2023. Le PROMETTANT versera à réception du prix ci-dessus mentionné, directement à l'Agence Immobilière susnommée, **la somme de 13.800 € TTC** (treize mille huit cents Euros Toutes Taxes comprises).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée eu égard à l'estimation n° 2023-64277-51759 dûment établie par le service des Domaines en date du 31 août 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 d'ISTURITS, cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus.

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d'ISTURITS, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *

7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune d'ANGLET – CŒUR DE SUTAR

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 22 juin 2011, le Conseil d'Administration avait accepté la demande d'intervention faite par la commune d'ANGLET pour engager une démarche de négociation amiable et d'acquisition d'un ensemble de parcelles non bâties cadastré section DE n°64 et 208 d'une contenance totale de 49.509m², aux motifs et objectifs suivants :

« Les biens sont situés à proximité au quartier dit de SUTAR à ANGLET et sont desservis directement depuis la Route de Saint-Pée. Il s'agit de parcelles classées en zone d'urbanisation future, à proximité de l'échangeur autoroutier, entre 2 opérations d'urbanisme, à usage agricole.



L'objectif poursuivi par la commune d'ANGLET est de développer sur ce tènement dans le temps et en plusieurs étapes, une opération d'aménagement permettant la production d'une offre d'habitat en mixité sociale, de commerces de proximité, d'équipements publics ainsi que des services publics. Cette opération est appelée CŒUR DE SUTAR. »

Par délibération en date du 12 janv. 2012, le Conseil d'Administration avait décidé de réaliser l'acquisition et le portage des parcelles susmentionnées.

L'EPFL Pays Basque, a dès lors acquis lesdites parcelles, suivant acte reçu par Me Xavier CLERISSE notaire à BAYONNE le 26 janv. 2012 et publié au SPFE de Bayonne le 02 fév. 2012, Vol. 2012P n°1158, au prix global et forfaitaire de 3.267.594,00 € (hors frais d'acte).

Une convention de portage foncier, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 10 avr. 2013 et fixait la durée de portage à 4 années commençant à courir à la date d'acquisition, avec remboursement du capital à terme.

Un avenant à la convention de portage a été signé par la Commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 15 oct. 2015. La durée de portage et les modalités de remboursement du capital ont été modifiées comme suit :

- portage sur 12 années commençant à courir à la date d'acquisition ;
- remboursement par annuités constantes sur les 9 années restant de portage (2016 à 2024).

Depuis cette acquisition, l'EPFL Pays Basque a procédé à une première rétrocession partielle à la Commune d'ANGLET (acte signé le 08 nov. 2017 par devant Me Xavier CLERISSE (notaire à BAYONNE), au prix de 1.739.694,00 € HT). Il s'agissait de la vente de la parcelle cadastrée section DE n°551 d'une contenance cadastrale de 26.359m².

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

- les parcelles cadastrées section DE n°280 et 552 d'une contenance cadastrale totale de de 23.150m², incluses dans la zone d'urbanisation future IIAUa du PLU en vigueur ;
- pour un montant de capital stocké de 1.545.199,62 € (dont une partie du remboursement a déjà fait l'objet d'avances par la commune).

Le portage arrivant à son terme, la Commune de ANGLET a demandé à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder les parcelles qu'il porte pour son compte aux termes d'un courrier en date du 19 octobre 2023.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune d'ANGLET selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune d'ANGLET, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 19 janv. 2024, a signé le 24 janv. 2024 (*en cours d'enregistrement*).

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

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement CC / PLU	Surface vendue (m ²)
Rte de Saint-Pée	Prés	DE	280	IIAUa	13.309
Rte de Saint-Pée	Prés	DE	552	IIAUa	9.841
					23.150

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.



au prix global de **1.527.900,00 euros** (Un Million Cinq Cent Vingt-Sept Mille Neuf Cents Euros).

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64024-91600 dûment établie par le service des Domaines en date du 28 déc. 2023.

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune de ANGLET à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage qui les lie étant de 1.373.511,81 €, la commune de ANGLET versera à l'EPFL Pays Basque, en conséquence de la présente vente et par la comptabilité du notaire instrumentaire :

- la somme de 154.388,19 € en paiement du solde du prix ;
- la somme de 17.299,62 € en paiement du remboursement du prorata des frais d'acte et de publication que l'EPFL Pays Basque eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, et non encore remboursés à ce jour.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me ROBIN-LATOIR notaire à BAYONNE). 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 1er janvier 2014, et le bien vendu étant un terrain non à bâtir, la vente des parcelles sus désignées sera exonérée.

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

M. OLIVE précise qu'il s'agit d'une opération 100% sociale où on retrouve deux frontons, des commerces de proximité, un cabinet médical, une boulangerie et une crèche publique.

M. PORTIER rappelle le contexte d'acquisition de ce bien.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *



7.2. CAPB - Commune de BAYONNE – Hôtel ANTON

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération en date du 28 septembre 2018, le Conseil d'Administration avait approuvé la demande d'intervention faite par la CAPB pour engager une démarche de négociation amiable et d'acquisition de l'intégralité des parcelles objet des présentes.
- Par délibération en date du 05 juillet 2019 le conseil d'Administration avait décidé de réaliser l'acquisition et le portage de la parcelle présentement vendue appartenant aux consorts BLANCHARD

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitait mettre en place un projet d'aménagement destiné à accueillir un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, ce projet contribuant au développement de la politique communautaire de l'habitat par l'aménagement de logements à caractère de réinsertion sociale.

Par délibération en date du 5 juillet 2019 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement pour le compte de la Commune de BAYONNE un immeuble cadastré section BR numéros 274 et 276 pour une surface totale de 925 m² au prix de 750.000,00 euros (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

Cette acquisition a été réalisée le 19 décembre 2019 par devant Me Xavier ROBIN-LATOIR, notaire à BAYONNE (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE.

Une convention de portage foncier a été signée sur une durée de 4 ans commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.

Depuis, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, 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 la demande de la CAPB, de la rétrocession des biens à cette dernière selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 18 janvier 2024,
- à signer par son Président,
- ci-après annexée.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles suivantes : à BAYONNE, 40 rue du Baltet et avenue du Maréchal Soutl,

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	Rue de Baltet	Sol	BR	274	-	348
	40 av Soutl	Sol	BR	276	-	577

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. L'ensemble desdits immeubles se compose comme suit :



Il s'agit d'une ancienne villa bourgeoise des années 1910/1930 comportant trois corps de bâtiments à l'origine, auxquels a été rajouté un 4^e corps de bâtiment en rez-de-jardin sous toiture terrasse accessible.

L'entrée principale s'effectue par la façade Est, permettant d'accéder aux trois niveaux supérieurs. Et au sous-sol semi enterré.

Sous-sol : environ 349 m² composé :

- d'un ensemble de pièces diverses à usage de rangement et réserve,
- 3 appartements types T2 et 1 T1

Rez-de-chaussée : environ 240 m² composé de :

- Entrée/accueil avec escalier menant aux étages
- Chambres numéros 32, 33, 34, 39, 35, 36, 37 et 38 dont certaines avec kitchenette intégrée,

1^{er} étage d'environ 221 m² distribuant :

- 10 chambres ou T1 n° 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 51 et 52 dont la majorité avec des kitchenettes,

2^e étage d'environ 166 m² sous rampants de toiture :

- 6 chambres ou T1 n° 53, 54, 56, 57, 58 et 59

Surface totale déclarée par le promettant : 976 m².

Au niveau des éléments d'équipement :

- local chaufferie extérieure avec 2 chaudières gaz au sol et ballons d'eau chaude sanitaire,
- chauffage central à eau chaude dans toutes les chambres,
- Climatisation par splits intérieurs/extérieurs,
- VMC en pièces humides
- escalier bois intérieur,
- Défense incendie par extincteurs individuels,
- blocs autonomes d'éclairage de sécurité
- Détecteurs de fumée dans les chambres,
- Energie courants faibles ; réseau téléphonique et informatique,
- Désenfumage des escaliers par exutoires en toiture,
- escalier de secours extérieur structure métallique.

Le bien est édifié sur les parcelles formant les lots numéros 1, 2 et 3 du lotissement dénommé SALAMANCA dont les pièces constitutives ont été déposées au rang des minutes de Me CLERISSE Notaire à BAYONNE le 06 mars 1950, transcrit au SPF de BAYONNE le 16 mai 1950 volume 1703 numéro 63.

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 **750.000,00 euros (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64102V78922 dûment établie par le service des Domaines en date du 08/12/2023.



Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me ROBIN-LATOURE notaire à BAYONNE). 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 1er janvier 2014, et le bien vendu étant bâti depuis plus de cinq ans, la vente des parcelles sus désignées sera exonérée.

Les versements cumulés des annuités effectués par la CAPB à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage qui les lie étant de 504.334,28 € (**cinq cent quatre mille trois-cent trente-quatre euros et vingt-huit centimes**), la CAPB versera à l'EPFL Pays Basque, en conséquence de la présente vente et par la comptabilité du notaire instrumentaire, la somme de 254.334,26 euros (**deux cent cinquante-quatre mille trois cent trente quatre euros euros et vingt-six centimes**) en paiement du solde du prix et des frais de notaire déjà acquittés.

Cette somme sera à régler le jour de la signature de l'acte authentique de vente, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

En l'application de l'article 16 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, le Trésorier Payeur du centre des finances publiques de BAYONNE (64100), donnera quittance des sommes susmentionnées.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la CAPB à L'EPFL PAYS BASQUE les frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir les sommes suivantes, (à parfaire) :

- des frais de procédure opposant l'EPFL à la société EXPERT IMMO au titre du paiement contesté d'une commission d'agence, lesdits frais s'élevant actuellement à la somme de : 9.600 € sauf à parfaire ou diminuer;
- Des proratas de taxe foncière pour l'année 2023 et frais de gestion de la fiscalité locale à parfaire : 3.028 €, sauf à parfaire ou diminuer ;
- des frais de diagnostics établis pour la présente vente : devis à recevoir.

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

La réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition que la Communauté d'Agglomération Pays-Basque ait préalablement délibéré à l'effet d'autoriser son président ou toute personne qui lui serait déléguée à signer ladite promesse d'achat et l'acte authentique réitératif de cette dernière et dans la mesure où les conditions substantielles du contrat n'aient pas été modifiées, notamment le prix et le solde du prix à verser.

Ainsi la modification des frais accessoires tels que : diagnostics, frais de procédure et taxe foncière notamment ne remettront pas en cause la validité des présentes, de telle sorte que leur modification ne sera pas considérée comme une cause de caducité des présentes et qu'il ne sera donc pas utile de délibérer à nouveau sur ce point.

Seule la modification du prix/ solde du prix à payer entraîneront la caducité de la présente délibération et la promesse d'achat y relative, rendant la rédaction d'une nouvelle promesse et délibération de l'EPFL nécessaires.

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.



M. PORTIER complète la présentation.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser Mr 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'ITXASSOU – Transfert opération Budget Annexe BIZITEGIA – Signature délégation Maitrise d'ouvrage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

A la faveur d'une opportunité constituée par la vente d'une maison située à proximité immédiate de la Mairie, la commune a saisi en 2022 l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir ce bien.

Par délibération n°21 du Conseil d'Administration du 31 Mai 2022, l'EPFL a validé cette demande d'intervention et par délibération n°15 du Conseil d'Administration du 15 septembre 2022 l'EPFL a validé la décision d'acquisition.

Cette dernière décision est devenue effective lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition survenue le 27 janvier 2023.

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

ADRESSE	Nature de la parcelle	Référence cadastre	Surface (m ²)
205 Panekauko Bidea	Bien bâti	AB 87	1 512

Désormais, à l'issue des premières études de programmation et de faisabilité il convient de transférer ce bien sur le budget annexe de Bizitégia (OFS) et de mettre un terme à la convention de portage initialement prévue.



Il convient par ailleurs d'autoriser le Directeur à signer la convention partenariale et le BRS avec l'opérateur retenu, MANEO HABITAT, ainsi que la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des travaux de proto aménagement.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'inscrire les dépenses et recettes liées à cette opération au Budget Annexe Bizitégia ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant, et notamment la convention partenariale, la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage et le BRS Opérateur au profit de MANEO HABITAT.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.2. Commune de BERGOUEY-VIELLENAVE – Moulin de Bergouey – Modification convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de la séance du 1^{er} octobre 2020, le Conseil D'Administration a validé la sollicitation d'intervention de la Commune de BERGOUEY-VIELLENAVE, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « MOULIN DE BERGOUEY ».

A l'issue de la phase de négociation, le Conseil D'Administration a validé lors de la séance du 6 Mai 2021 l'acquisition des biens concernés pour un montant de 174.000,00 € (Cent soixante-quatorze mille euros).

DESIGNATION DES PARCELLES				
Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Surface vendue (m ²)
Larribere	Sol	ZB	35	190
Larribere	Taillis	ZB	36	1.078
TOTAL				1.268

Il s'agit d'une propriété bâtie située en bordure de la Bidouze, connue sous le nom de « Moulin de Bergouey » comprenant une construction anciennement à usage de moulin et terrain attenant en nature de bois, avec toutes appartenances servitudes et mitoyennetés, et notamment tous droits pouvant appartenir au promettant sur les digues, canaux et tous droits à l'exploitation et à la propriété de l'établissement hydro-électrique, le tout selon le droit d'eau et dans la mesure des énonciations des transferts de propriété antérieurs.

Les conditions de portage et de gestion de ce bien, initialement prévues dans le cadre d'une convention d'action foncière signée le 1^{er} Décembre 2021 pour une durée de 8 ans dont 4 ans de différé de remboursement, ne sont plus adaptées au projet de la commune qui souhaite donc modifier les termes de cette convention.



Il est désormais convenu qu'une nouvelle convention de portage devait être établie sur une durée de 12 ans avec remboursement par annuités constantes. La convention initiale deviendra caduque à compter de la signature de la nouvelle convention de portage.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de ces nouvelles dispositions selon les conditions précitées.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la nouvelle convention de portage qui sera établie sur une durée de 12 ans avec remboursement par annuités constantes.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.3. Commune de BARCUS - Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et modification de la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié en date du 08 mars 2023, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition pour le compte de la commune de BARCUS d'un bien bâti, à usage mixte d'habitation et de commerce, situé en face de la Mairie et cadastré B 703 et B 989.

Le coût d'acquisition de bien immobilier a été établi à la somme de cent cinquante et un mille euros (151 000,00 €).

La commune de BARCUS a effectivement le projet de réhabiliter et réaménager ce bien afin d'y développer une activité de restauration (au rez de chaussée de l'immeuble) et de répondre dans le même temps aux besoins de logements de ses administrés par la création d'un logement locatif (à l'étage).

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune de BARCUS ont convenu de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail conformément aux dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Ce bail emphytéotique administratif inversé est parfaitement adapté au projet de la commune et lui permet de réaliser une opération d'intérêt général en développant à la fois une activité économique de restauration nécessaire à la revitalisation de son centre-bourg et une offre de logement locatif répondant aux besoins d'hébergement de ses administrés.



La signature de ce bail emphytéotique permet ainsi à la collectivité de mettre en œuvre sa politique de revitalisation et de redynamisation de son centre-bourg tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer par acte authentique devant notaire le BEA avec promesse de vente à la commune de BARCUS pour une durée de 25 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'une convention relative aux modalités de portage de ce bien avait été initialement signée entre l'EPFL Pays Basque et la Commune de BARCUS le 15 décembre 2023.

Il avait été convenu une durée de portage de huit ans avec un différé de paiement de quatre ans.

Il est par conséquent proposé d'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à modifier cette convention afin notamment de faire coïncider sa durée avec celle du Bail Emphytéotique Administratif avec promesse de vente.

M. VISSIERES commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer avec la commune de BARCUS un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé 560 Route principale à 64230 BARCUS et moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**
- **d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à modifier la convention de portage datée du 15 décembre 2023 afin notamment de faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.4. Retrait d'opérations PPI 2019-2023

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du PPI 2019-2023, des opérations délibérées en demande d'intervention ou ayant fait l'objet d'intervention par voie de préemption n'ont pas été suivies d'effet (*refus de négociations par les propriétaires, retrait de vente, changement d'orientation par les communes...*).

Il est désormais proposé au Conseil d'Administration de retirer ces opérations du plan de charge de l'EPFL Pays Basque. Toute nouvelle sollicitation qui intégrerait tout ou partie des périmètres concernés par les opérations ci-dessous devra faire l'objet d'une nouvelle sollicitation.



Communes	Nom Opération
ALCAY-ALCABEHETY-SUNHARETTE	ALCABEHETY
ARBONNE	ETXARTIA
ARRAST-LARREBIEU	AROTXEA
ETCHARRY	ELISSETCHIA
GABAT	LE TRINQUET
HASPARREN	LA POSTE
HENDAYE	JONCAUX LAC PAYS BASQUE
IHOLDY	OYHENART ALDE
IRISSARRY	LA PLACE NORD
ISTURITS	CENTRE BOURG
ITXASSOU	MUTXATXONIA
IDAUX MENDY	BOURG IDAUX
LA BASTIDE-CLAIRENCE	BOURG
LA BASTIDE-CLAIRENCE	MAISON TINTIN
LABETS-BISCAY	PLAZA
LAHONCE	GARE
MACAYE	KARRIKABURUA
MAULEON-LICHARRE	57 RUE VICTOR HUGO
MONTORY	BOULANGERIE VIVAL
MOUGUERRE	CROIX MOUGUERRE
SAINT-JEAN-LE-VIEUX	LERINDEY ZAHARRA
SAINT-JEAN-LE-VIEUX	VILLAGE
SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT	UGANGE
SAINT-MICHEL	MEHETEIBORDA
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	OLHASSO SUD
SAINT-PIERRE-D'IRUBE	SILHOUAGUE
URT	JOCOU DE BAS
USTARITZ	LA POSTE

M. OLIVE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du retrait des opérations listées.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



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

LA SEANCE EST LEVEE A 11h15.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 7 MARS 2024

