

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 MARS 2024

L'an deux mille vingt quatre

Et le sept mars à neuf heures et quinze 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 LUBERRIAGA, ETCHAMENDY et MM. URRUTIAGUER, MAILHARIN, OLIVE, GONZALEZ, SANSBERRO, MASSÉ, DELGUE, ITHURRALDE, DARRICARRERE, BUSSIRON, PONS, IRIART, ARLA, ALDANA-DOUAT, LABORDE, SAINTE – MARIE, ELHORGA.

Excusés : MMES AROSTEGUY, SAMANOS, PITRAU, DEMARCQ EGUIGUREN et MM. ALZURI, BARETS, HIRIGOYEN, DAMESTOY, TELLIER, SAINT – ESTEVEN.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
Mme DIZIER – Direction départementale des territoires et de la mer,
M. PORTIER - Directeur 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. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MEHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. VISSIERES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,
M. DETRE – Chargé de missions SIG de l'EPFL Pays Basque,
Mme GROCCQ – Assistante de gestion de L'EPFL Pays Basque
Mme LE FRIOUX – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absent ayant donné procuration :

MME. NADAUD a donné procuration à M. MASSÉ,
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. OLIVE.

M. MASSÉ a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 25 janvier 2024

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 25 janvier 2024 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décisions réglementaires

2.1. BUDGET 2024 : Budget Primitif Décision Modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin de garantir à l'EPFL des acquisitions dont le rythme est difficile à anticiper, et dont le montant pourrait dépasser les inscriptions budgétaires 2024, il est proposé d'augmenter le montant des acquisitions au chapitre 011 de 15M€, et d'augmenter à due proportion le montant des emprunts 2024. Nous devons également augmenter le montant des intérêts d'emprunts et les écritures de stock. Les inscriptions consécutives à cette décision sont décrites ci-dessous :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	DM N°1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	6.450.314,00 €	-1.000.000,00 €	5.450.314,00 €
011	Charges à caractère général	29.020.000,00 €	15.000.000,00 €	44.020.000,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.700.000,00 €	0,00 €	1.700.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	143.327.350,00 €	0,00 €	143.327.350,00 €
65	Autres charges de gestion courante	205.000,00 €	0,00 €	205.000,00 €
66	Charges financières	2.341.306,00 €	1.000.000,00 €	3.341.306,00 €
67	Charges exceptionnelles	101.000,00 €	0,00 €	101.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €	0,00 €	32.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		183.176.970,00 €	15.000.000,00 €	198.176.970,00 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	160.399.350,00 €	15.000.000,00 €	175.399.350,00 €
70	Prestations de services	15.970.000,00 €	0,00 €	15.970.000,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	4.575.504,00 €	0,00 €	4.575.504,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.116.616,00 €	0,00 €	2.116.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		183.176.970,00 €	15.000.000,00 €	198.176.970,00 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	DM N°1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	160.399.350,00 €	15.000.000,00 €	175.399.350,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	31.100.000,00 €	10.497.000,00 €	41.597.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	18.045.000,00 €	0,00 €	18.045.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	0,00 €	11.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	4.000.000,00 €	0,00 €	4.000.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		213.585.350,00 €	25.497.000,00 €	239.082.350,00 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	6.450.314,00 €	-1.000.000,00 €	5.450.314,00 €
10	Dotation fonds divers réserves	0.00 €	0,00 €	0.00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	14.575.494,00 €	16.000.000,00 €	30.575.494,00 €
27	Autres Immobilisations financières	18.132.192,00 €	0,00 €	18.132.192,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	143.327.350,00 €	0,00 €	143.327.350,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	31.100.000,00 €	10.497.000,00 €	41.597.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		213.585.350,00 €	25.497.000,00 €	239.082.350,00 €

Le budget total est donc :

- porté à 437.259.320,00 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 198.176.970,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 239.082.350,00 €.

M. PORTIER commente le rapport.

M. PORTIER informe que suite à la présentation de notre mode opératoire auprès des organismes de financement, des propositions ont été reçues afin de contribuer au financement de l'EPFL.

M. OLIVE précise que la tendance nationale est sur une stabilisation des taux à 3,5.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 sur le budget primitif telle que présentée ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Arrivée de M. DELGUE Lucien.

* * * *

3. PPI 2024-2028 : 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 2024-2028, par thématique d'action.

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **3 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 **1 165 000,00 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	720 000,00 €	61,8%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	215 000,00 €	18,5%
STOCKS FONCIERS DE LONG TERME		0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	230 000,00 €	19,7%
PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	1 165 000,00 €	

M. OLIVE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune d'HOSTA – Opération « Eskola »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'HOSTA, située au cœur du Pays Basque, souhaite mobiliser les services de l'EPFL Pays Basque sur la propriété cadastrée D 122, d'une surface de 320 m².

En effet, ce bien bâti situé en cœur de bourg, en face de la Mairie, est actuellement une résidence secondaire que la commune souhaite acquérir pour favoriser l'installation d'un jeune ménage en résidence principale.

L'acquisition de ce bien, en accord avec la propriétaire actuelle, permettrait par ailleurs d'anticiper une situation de vacance dans le centre du village et participerait à la nouvelle dynamique que la commune souhaite initier.

Pour ce faire, il convient de préciser qu'une ZAD centre bourg devrait être instaurée au cours de l'année 2024 dans le but de disposer d'un moyen d'intervention permettant de mettre en œuvre le projet porté par la commune.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
ESKOLA	Parcelle D 122	Négociation amiable	Carte communale	Habitat

La commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter ce bien, à des conditions qui seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

M. FIEUX commente le rapport.

M. OLIVE précise que ce dossier sera à nouveau présenté ultérieurement pour la suite à donner à ce dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

5.1.1. *Commune de BAYONNE - Centre Ancien : 11 – 17 rue Port de Castets*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 11 juil. 2014, nous avons accepté la demande d'intervention formulée par la commune de BAYONNE, qui nous a sollicités pour acquérir des immeubles situés dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, par voie amiable, de préemption par délégation du DPUR mais également et si nécessaire par voie d'expropriation.

Sur les 6 ilots ayant été intégré dans la convention PNRQAD signée le 03 juin 2011, l'EPFL Pays Basque est intervenu dans 4, à savoir, les ilots :

- 12 dit des rues Victor Hugo/Orbe/Gardin et Lormand ;
- 14 dit des rues Salie, Port de Castets, Guilhamin-Port de Suzeye et Quai Roquebert ;
- 38 dit des rues Bourgneuf, Jacques Lafitte et Bastiat ;
- 45 dit des rues Pannecau, Charcutières, Cordeliers et Quai Chaho.

Dans l'ilot 14, nous avons par exemple acquis les immeubles sis aux 26 et 28 rue de la Salie (2 monopropriétés), puis les avons revendus à HSA qui a réalisé une opération :

- ayant permis de dédensifier le cœur d'ilot, de résorber des situations d'habitat indigne et de réhabiliter des logements ;
- bénéficiant aux immeubles mitoyens et permettant aux propriétaires d'initier des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et de sécurisation face au risque incendie.

Toujours dans cet ilot, la Ville de BAYONNE souhaite traiter un ensemble immobilier composé des immeubles sis du 11 au 17 de la rue Port de Castets dans le but de :

- sécuriser les immeubles (notamment au regard du risque incendie) ;
- d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (installation d'un ascenseur) ;
- mettre aux normes d'hygiène, de salubrité et/ou d'habitabilité des logements.

En effet, ces immeubles sont dans un état de dégradation avancé : les immeubles sis au 15 et au 17 ont fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en date du 21/12/2018 puis d'un arrêté de péril ordinaire le 28/08/2023. Plus récemment, les diagnostics réalisés sur l'immeuble sis au 11 ont montré une fragilité structurelle pouvant entraîner un risque sur la solidité de ce dernier.

Dans ce cadre, nous avons acquis :

- l'immeuble sis au 11 (acte notarié du 02/06/2017) ;
- les lots 1 et 2 de l'immeuble sis au 13 (acte notarié du 10/01/2020) ;
- les lots 5 et 6 de l'immeuble sis au 13 (acte notarié du 20/07/2021).

Nous avons également tenté, sans succès pour l'instant, d'acquérir amiablement les autres lots de cet immeuble en copropriété.

Toutefois, les difficultés à finaliser la maîtrise foncière préalable à la réalisation des études pré-programmatiques et au lancement des travaux de cet ensemble d'immeubles mitoyens ont amené la Ville à nous solliciter pour poursuivre les acquisitions y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au regard du contexte, un dossier d'enquêtes conjointes préalable à la DUP et au parcellaire sera constitué par nos services et sera proposé à votre validation avant saisine de Mr le Préfet pour demande d'ouverture des enquêtes.

Il vous est précisé que pour ce qui concerne la DUP, le dossier serait établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et comprenant :

- 1° / une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
- 2° / le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
- 3° / le périmètre délimitant les immeubles à acquérir : sur fond cadastral (éch. 1/1000) - PJ annexé aux présentes ;
- 4° / l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Enfin, il vous est rappelé que si ces acquisitions impliquent de recourir à une procédure d'expropriation, cette procédure n'exclut bien sûr pas la possibilité de négociations et accords amiables avec les propriétaires des terrains inclus dans le périmètre.

Il convient désormais :

- d'accepter la demande d'intervention de la commune de BAYONNE pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;
- d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 et s. du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'accepter la demande d'intervention de la commune de BAYONNE pour acquérir les biens y compris par voie d'expropriation ;**
- **d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 et s. du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

5.2. Intervention(s) par préemption

5.2.1. *Commune de BEHASQUE LAPISTE – ZAD Cœur de Bourg : ZH 36p, 209p, 211p, 334p, 336p et 338p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil D'Administration du 25 janvier 2024, vous décidez :

- 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.

Pour rappel, par déclaration d'intention d'aliéner en date du 27/09/2023 déposée en mairie de BEHASQUE-LAPISTE le même jour, Me Mathieu BOTTGEN (notaire à ST-PALAIS) informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre partie de ses biens sis Route du Fronton à BEHASQUE LAPISTE et cadastrés ZH 36p, 209p, 211, 334, 336 et 338p (cont. cad. : 3.369m²).

Nous vous précisons également que :

- ledit arrêté a été notifié par LRAR du 21 déc. 2023 :
 - o au notaire ayant rédigé la DIA, qui en a accusé réception le 22 déc. 2023 ;
 - o aux acquéreurs évincés, qui en ont accusé réception le 23 déc. 2023 et le 27 déc. 2023 ;
 - o 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 :
 - o 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) ;
 - o 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 ;
 - o 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.

La propriétaire étant restée silencieuse dans le délai susmentionné, elle est réputée avoir renoncé à la vente de ses biens telle qu'elle les avait notifiés par la DIA.

Dès lors, il vous est proposé de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.

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 renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **de retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **d'autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 23B0303 du 10 nov. 2023 reçue en mairie de BIARRITZ le 20 nov. 2023, Marianne DIETRICH (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de ses clientes, de vendre leurs biens situés 49 avenue de la Milady à BIARRITZ (64200) et cadastrés section BR n°133 et BW n°32 (contenance cadastrale totale de 21.059m²).

Plus précisément, il s'agit d'un tènement unique :

- bâti sur terrain propre,
- d'une emprise bâtie au sol de 1.000m²,
- à usage principal d'ancienne serres et bureaux désaffectés et surplus en état de terrain enfriché,
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque.

Le prix mentionné dans la DIA littéralement repris est de :

« SIX MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (6.350.000,00 €). Un complément de prix serait dû par le bénéficiaire au promettant dans l'hypothèse où le bénéficiaire obtiendrait un permis de construire pour une surface de plancher supérieure à 12.300m².

Un complément de prix sera calculé sur la base d'une valeur unitaire de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par m² supplémentaire de surface de plancher obtenu au-delà de 12.300m². Précision étant faite que ce complément de prix de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par m² supplémentaire de surface de plancher obtenu a posteriori s'appliquerait également sur les m² de foncier libéré, le cas échéant, en cas de délaissement de l'emplacement réservé de la station d'épuration et ce pendant 10 ans à compter du délaissement.

Au surplus, en cas d'obtention sans aucun recours contentieux et en l'absence de la souscription d'une garantie permis de construire et uniquement dans ce cas, du permis de construire faisant l'objet de la condition suspensive dont il sera parlé ci-après, le bénéficiaire s'oblige à verser au promettant, au plus tard au jour de la réitération par acte authentique des présentes, un complément de prix d'un montant ferme et définitif de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).

Enfin l'emplacement réservé à venir sur le bien objet des présentes, dans le but de permettre l'extension de la station d'épuration représente une superficie de 2.800m² environ.

Le bénéficiaire s'oblige à proposer à la commune de Biarritz, à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en cas de vente du futur emplacement réservé, une cession moyennant le prix fixé par le juge de l'expropriation à savoir un prix de 240,00 €/m² du terrain.

En tout état de cause, sur le prix de vente obtenu auprès de la commune de Biarritz, de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dudit emplacement réservé, pour un montant supérieur à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €), le bénéficiaire s'engage à reverser au promettant 100% de toute somme supérieure audit QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Le complément de prix s'exercera uniquement si la cession intervient dans ces conditions dans un délai de 4 ans à compter de la réitération par acte authentique des présentes, étant entendu que passé le délai d'un an à compter de la réitération par acte authentique des présentes, le bénéficiaire s'engage à exercer son droit de délaissement. Passé ce délai, le bénéficiaire ne sera plus tenu envers le promettant », auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Une demande d'avis des Domaines déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 11 déc. 2023 par les services de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Par courrier du 11 janv. 2024, la Ville de BIARRITZ a donné un avis favorable à la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFL Pays-Basque concernant le bien objet des présentes, conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme.



Une demande unique de communication de documents adressée par LRAR de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 15 janvier 2024 à chacune des propriétaires indivises ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

Une demande de visite adressée par LRAR de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 15 janvier 2024 à chacune des propriétaires indivises ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Les propriétaires n'ont pas donné de suite à cette demande de visite dans les délais impartis, ce qui vaut refus tacite, conformément aux articles L. 213-2 et R. 213-25 du Code de l'Urbanisme et à l'article D. 213-13-2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

L'estimation des Services du Domaine n°2023-64122-95056 a été établie le 26 janvier 2024, et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a reçu le 29 janv. 2024, des documents par lettre recommandée de Me Marianne DIETRICH, Notaire, précisant notamment que « *Le BENEFICIAIRE ayant dispensé le PROMETTANT de produire le dossier de diagnostics techniques, aucun dossier n'a été établi.* ».

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption 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.

L'acquisition de cette propriété permettra la mise en œuvre d'un projet permettant d'assurer une politique de développement urbain conforme aux articles L. 300-1 et L. 210-1 du Code de l'Urbanisme ;

Sur ces bases, Mr le Directeur a exercé son droit de préemption délégué par arrêté n°2024-05-P en date du 13 février 2024, 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 3.757.501,00 € (Trois Millions Sept Cent Cinquante Sept Mille Cinq Cent Un Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 15 février 2024 :

- au notaire ayant rédigé la DIA, qui en a accusé réception le 19 fév. 2024 ;
- à l'acquéreur évincé, qui en a accusé réception le 21 fév. 2024 ;
- à chacune des propriétaires indivises, dont aucune n'a encore accusé réception à ce jour.

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 que les propriétaires indivises entendent donner à cette offre d'acquérir.



Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n° 064122 23B0303 adressée par Me Marianne DIETRICH ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n° 2024-05-P en date du 13 février 2024 ;
- dans le cas où les propriétaires acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme et de l'absence de recours en annulation de la décision, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Le dossier vous sera à nouveau présenté dès qu'une suite sera donnée par les propriétaires.

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 la DIA n° 064122 23B0303 adressée par Me Marianne DIETRICH ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n° 2024-05-P en date du 13 février 2024 ;**
- **dans le cas où les propriétaires acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme et de l'absence de recours en annulation de la décision, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AYHERRE, pour laquelle nous sommes déjà intervenus à de nombreuses reprises pour mettre en œuvre sa politique foncière, a reçu le 23 janv. 2024 une demande d'acquisition établie le 20 janvier 2024 par la propriétaire d'une parcelle sise au lieudit Le Bourg et cadastrée section B n°1418 pour une contenance cadastrale de 2.933m². Cette demande d'acquisition a été numérotée IA 64086 24B0002.

Plus précisément, cette demande d'acquisition concerne un terrain à bâtir, compris dans la zone UB telle que définie au PLUi en vigueur, en état de prairie, déclarée libre d'occupation, location ou mise à disposition et marquée d'une forte pente Nord/Sud.

Le prix demandé est de 320.000,00 € (Trois Cent Vingt Mille Euros).

Par décision du 29/02/2024 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour et à la demande expresse de la commune d'AYHERRE, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption urbain.

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque était déjà intervenu lors de l'aliénation de la parcelle riveraine cadastrée section B n°1419, l'ensemble de ces 2 parcelles constituant l'assiette foncière d'une opération future de logements maîtrisés.

Une demande d'avis des Domaines déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 01/03/2024 par nos services.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par LRAR du 04 mars 2024 par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire 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 (*Etat des risques...*) a été adressée par LRAR du 04 mars 2024 par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la demande d'acquisition n°IA 64086 24B0002 adressée par la propriétaire à la mairie d'AYHERRE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr 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 ;



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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la demande d'acquisition n°IA 64086 24B0002 adressée par la propriétaire à la mairie d'AYHERRE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr 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 :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.4. *CAPB – Commune de BAYONNE - Secteur Montalibet : BW 288*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Rappel :

L'Etude de Me Philippe GALLAZZINI, notaire à BAYONNE (64100), a transmis à la commune de BAYONNE une déclaration d'intention d'aliéner en date du 9 novembre 2023 et réceptionnée en mairie le 13 novembre 2023, concernant 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.

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.

Aux termes de la délibération n° 10 du 25 janvier 2024, le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque prenait notamment acte :

- du dépôt de la DIA n°64260 23 00103 adressée par Me GALLAZZINI Notaire à BAYONNE;
- 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.



Après déroulement conforme de la procédure préalable, Mr le Directeur a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de préemption n° 2024-02-P en date du 1^{er} février 2024. Ledit arrêté a été transmis au contrôle de légalité le même jour et régulièrement affiché.

La préemption a été exercé à un prix inférieur que celui proposé dans ladite DIA. En effet le prix de 849.000,00 euros en ce compris une commission d'agence d'un montant de 39.054,00 euros à la charge du vendeur figurant, a été refusé par l'EPFL Pays Basque et il en a été offert le prix de sept cent trente mille euros (730.000,00 euros) dont la commission d'agence à la charge du vendeur, auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Le présent arrêté a été signifié par LRAR le 2 février 2024 à :

- Maître Philippe GALLAZZINI, Notaire à BAYONNE (64100), 72 avenue Dubrocq ;
- Monsieur [REDACTED], demeurant à BAYONNE (64100) 10 avenue du Docteur Léon Moynac, propriétaire du bien ;
- Monsieur [REDACTED], demeurant à ANGLET (64600) 92 bis rue de Bahinos, acquéreur évincé.

Le propriétaire du bien [REDACTED] a fait connaitre par LRAR son intention de retirer le bien de la vente et sa renonciation à vendre.

Parallèlement, la CAPB nous ayant mandaté à l'échelle du secteur, il nous est demandé de poursuivre toute tentative d'acquisition sur ce foncier, y compris par voie amiable.

Par conséquent, nous vous demandons de :

- prendre acte de l'arrêté de préemption ;
- prendre acte de la renonciation à vendre adressée par le propriétaire de l'immeuble ;
- et plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour entreprendre et entamer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes nouvelles négociations à l'amiable.

M. DURGUE commente le rapport.

M. MAILHARIN demande les arguments concernant la justification des intérêts communautaires pour des immeubles situés à l'arrière.

M. DURGUE indique qu'il s'agit d'un projet de renouvellement urbain qui s'est greffé sur le projet d'équipement public. Reconfiguration du secteur en termes de voirie et de densification qui justifie la compétence de l'Agglomération.

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

Mme EMERAND précise qu'une délibération du conseil communautaire vient définir l'intérêt communautaire des opérations à savoir, qu'elles doivent comprendre plus de 50% de logements sociaux et impliquer quatre compétences communautaires.

L'étude urbaine réalisée, vient proposer une reconfiguration avec des évolutions de cheminement, de cadre bâtis qui vient justifier la sollicitation de l'intervention pour ce bien.

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :



- **de prendre acte de l'arrêté de préemption ;**
- **de prendre acte de la renonciation à vendre adressée par le propriétaire de l'immeuble ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour entreprendre et entamer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes nouvelles négociations à l'amiable.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

5.3. Procédures contentieuses

5.3.1. *Commune d'ANGLET - ZAD Centre-Ville : CN 112 - REFERE SUSPENSION*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

Nous vous informons ce jour que par requête n°2400471-1 enregistrée le 21 février 2024 et reçue par nos services le 23 février 2024, le vendeur [REDACTED] a saisi le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- de suspendre la décision de préemption signé le 20 décembre 2023 prise par l'EPFL Pays Basque et portant sur le bien de la [REDACTED], situé au 13 rue Louis Colas à ANGLET (64600) ;
- de suspendre la délibération du 25 janvier 2024, par laquelle l'EPFL Pays Basque décide de procéder à l'acquisition de la vente du bien ;
- de mettre à la charge de l'EPFL Pays Basque la somme de 2.000,00 € au titre des frais non compris dans les dépens.

L'audience en référé est fixée au 12 mars 2024 et l'EPFL Pays Basque y sera représenté par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT Avocats).

A l'issue des débats, le juge des référés pourra :

- accepter la requête et suspendre l'arrêté de préemption signé par le Directeur de l'EPFL Pays Basque, ce qui aura pour effet de nous empêcher de signer l'acte d'acquisition et de prendre possession des biens tant que le juge du fonds n'aura pas statué sur la requête en annulation. Dans ce cas, l'EPFL Pays Basque procédera à la consignation de la totalité du prix pour sécuriser la



- procédure de préemption, confirmer sa volonté d'acquérir, garantir l'acquisition du bien, préserver son intérêt à agir ;
- rejeter la requête, ce qui aurait pour effet de nous laisser le choix entre signer l'acte d'acquisition et prendre possession des biens sans attendre que le juge du fonds n'ait statué sur la requête en annulation, ou attendre que le juge du fonds ait statué sur la requête en annulation et consigner le prix total.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête en référé suspension n°2400471-1 ;
- prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS)
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque et mettre en œuvre tous actes et procédures qui seront la conséquence des procédures judiciaires ouvertes par le requérant, y compris si nécessaire la consignation de la totalité du prix.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la requête en référé suspension n°2400471-1 ;**
- **de prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT AVOCATS) ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque et mettre en œuvre tous actes et procédures qui seront la conséquence des procédures judiciaires ouvertes par le requérant, y compris si nécessaire la consignation de la totalité du prix.**
- **d'être informé des suites de cette procédure et des décisions rendues ;**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.3.2. Commune d'ANGLET - ZAD Centre-Ville : CN 112 - REQUETE ANNULATION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

Nous vous informons que par requête n°2400467 enregistrée le 21 février 2024, le vendeur [REDACTED] a saisi le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'annuler la décision de préemption signé le 20 décembre 2023 prise par l'EPFL Pays Basque et portant sur le bien de la [REDACTED], situé au 13 rue Louis Colas à ANGLET (64600) ;
- d'annuler la délibération du 25 janvier 2024, par laquelle l'EPFL Pays Basque décide de procéder à l'acquisition de la vente du bien ;
- d'enjoindre à l'EPFL Pays Basque de rétrocéder le bien à la [REDACTED] ;
- de mettre à la charge de l'EPFL Pays Basque la somme de 2.000,00 € au titre des frais non compris dans les dépens.

Nous avons sollicité Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT Avocats) pour nous représenter à cette procédure.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2400467 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT Avocats) ;
- demander à être régulièrement informé du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

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 la requête n°2400467 ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT Avocats) ;**
- **de demander à être régulièrement informé du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 25 janv. 2024 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, nous vous informions que :

- concernant la requête n°2103059 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption, après les nombreux échanges de mémoires et pièces, l'audience s'était tenue au T.Adm de PAU le 07 déc. 2023. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADAMAS – LYON 69) nous y représentait ;
- par jugement en date du 21 déc. 2023, portant le n°2103059, le Tribunal Administratif de PAU décidait :
 - o ARTICLE 1 : la requête est rejetée ;
 - o 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 ;
 - o ARTICLE 3 : le présent jugement sera notifié aux indivisaires, à l'EPFL Pays Basque et à la [REDACTED].

Sur la base de ces informations, le Conseil d'Administration, par délibération n°12, avait donc :

- pris acte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Pau le 21 déc. 2023 et en demander l'exécution ;
- autorisé 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, donné 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.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance, la requête en appel enregistrée sous le n°24BX00109 au greffe de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de BORDEAUX le 16 janv. 2024 par laquelle :

« [REDACTED] demandent à la cour : 1°) d'annuler le jugement n°2103059 du 21 décembre 2023 par lequel le tribunal administratif de Pau a rejeté d'une part, leur demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 5 octobre 2021 par lequel le directeur de l'établissement public foncier local (EPFL) Pays Basque a exercé son droit de préemption sur la parcelle bâtie cadastrée section BN n°1 dans la commune de Bayonne, d'autre part leurs conclusions à fin d'injonction ; 2°) d'annuler l'arrêté en date du 5 octobre 2021 par lequel le directeur de EPFL Pays Basque a décidé de préempter un immeuble bâti sur terrain propre à usage commercial et professionnel d'une surface utile déclarée de 4 730 m2, situé 9, chemin des Barthes à Bayonne, cadastré section BN n° 1, d'une emprise cadastrale de 8 435 m2 ; 3°) d'enjoindre à l'EPFL Pays Basque de proposer d'acquérir le bien préempté à la venderesse, puis aux acquéreurs évincés, au prix auquel il l'aura lui-même acquis, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, un mois après notification de la décision juridictionnelle à intervenir ; 3°) de mettre à la charge de l'EPFL Pays Basque la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ».

Le Président propose de :

- prendre acte de la requête en appel enregistrée par le Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 16 janv. 2024 et enregistrée sous le n°24BX00109 ;
- autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS, avocate (cabinet ADALTYS) pour nous représenter à la procédure, comme elle l'a déjà fait en première instance ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose d'en délibérer.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte de la requête en appel enregistrée par le Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 16 janv. 2024 et enregistrée sous le n°24BX00109 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours de Me Anne-Claire LOUIS, avocate (cabinet ADALTYS) pour nous représenter à la procédure, comme elle l'a déjà fait en première instance ;
- plus généralement, autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.3.4. CAPB – Commune de BAYONNE – HÔTEL ANTON

Le Président présente le rapport suivant :

La présente délibération concerne l'immeuble suivant :
à BAYONNE, 40 rue du Baltet et avenue du Maréchal Soult, figurant au cadastre sous les références suivantes :

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 Soult	Sol	BR	276	-	577

Pour rappel,

Par déclaration d'intention d'aliéner en date du 25 mai 2018 reçues en mairie de BAYONNE le 30 mai 2018, Maître Xavier ROBIN-LATOURE (Notaire à BAYONNE-64) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre le bien ci-dessus désigné, à usage d'hôtel, dénommée ANTON.

Par arrêtés n°2018-09-P et n° 2018-10-P du 01^{er} août 2018 reçus par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait décidé de préempter par délégation du droit de préemption :

- en refusant le prix figurant dans les DIA, et en offrant :
 - o pour la parcelle BR n° 274, la somme de 212.000,00 € à laquelle s'ajoute une commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de 15.000,00 € ;
 - o pour la parcelle BR n° 276, la somme de 418.000,00 € à laquelle s'ajoute une commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de 35.000,00 €.

Par LRAR du 28 août 2018, les propriétaires nous informaient retirer le bien de la vente.

Aux termes de la délibération n°10 de la séance du 28 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, membre de l'EPFL Pays Basque, nous a sollicité pour intervenir à l'amiable.



Les négociations ont abouti à un accord avec le propriétaire, concrétisé par la signature d'une promesse de vente signée en date du 07 juin 2019 et dûment enregistrée. L'accord a été conclu directement et sans l'intervention d'un tiers.

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 l'immeuble 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 régulièrement 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.

Par délibération en date du 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration avait approuvé la demande de la CAPB de rétrocession des biens à cette dernière.

En parallèle, aux termes d'un courrier en date du 27 août 2020, la société [REDACTED] adressait un courrier recommandé à l'EPFL demandant le paiement de la somme de 50.000 € au titre d'une prétendue commission d'agence.

L'EPFL a répondu aux termes d'un courrier recommandé en date du 03 septembre 2020 en lui indiquant que tant la promesse de vente que l'acte authentique étaient uniquement le fruit d'une négociation amiable hors la présence de tout intermédiaire.

En date du 29 juin 2021, Me HOURCADE, avocat au barreau de BAYONNE, agissant pour le compte de la société [REDACTED], assignait l'EPFL PAYS BASQUE devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE à l'effet de :

- Condamner l'EPFL au paiement de la somme de 50.000 € à titre de dommages et intérêts outre les intérêts légaux ;
- Condamner l'EPFL au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner l'EPFL aux entiers dépens.

Par jugement du 29 janvier 2024, Monsieur le Juge du Tribunal Judiciaire de Bayonne, la société [REDACTED] s'est vue déboutée de l'intégralité de ses demandes. Cette dernière a été condamnée au paiement de la somme de 3 000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

Néanmoins, aux termes d'une déclaration n° 24/0040, n° RG 24/00503 en date du 13 février 2024, la [REDACTED] interjetait appel du jugement de première instance, obligeant l'EPFL à se positionner quant à la poursuite de la procédure.

Il est ainsi proposé à notre conseil d'administration de poursuivre la procédure et de continuer à faire assurer notre défense par représentation d'avocat obligatoire.

Il convient donc de :

- prendre acte du jugement susmentionné et de la déclaration d'appel consécutive ;
- Autoriser M. le Directeur à poursuivre la procédure pardevant la Cour d'Appel ;
- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- solliciter la représentation d'un avocat ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. DURGUE commente le rapport.



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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement susmentionné ;**
- **D'autoriser M. le Directeur à poursuivre la procédure pardevant la Cour d'Appel ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de solliciter la représentation d'un avocat ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune d'ANGLET – Droit de Priorité : CT 163

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier en date du 15 janv. 2024 reçue en mairie d'ANGLET le 16 janv. 2024, l'Etat représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques :

- informait la commune d'ANGLET de son intention de vendre une propriété bâtie cadastrée CT n°163, sise 8 allée Villarubio à ANGLET (64600), d'une contenance de 4.097 m² ;
- demandait à ladite commune de faire connaître avant le terme du délai légal de 2 mois, son souhait de faire valoir son droit de priorité en application des art. L. 240-1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

La cession est proposée au prix de 2.100.000,00 € (Deux Millions 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.

Le courrier susmentionné indiquait que « (...) Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a signé le 16 nov. 2023 et avant la conclusion de l'acte de cession, une convention d'occupation précaire autorisant l'association ATHERBEA, en charge de la gestion de l'hébergement des familles, à disposer à titre gratuit du bien.

Cette occupation a entraîné la réaffectation du bien dans le domaine public de l'Etat. Dès lors, si l'occupation se poursuit après la signature de l'acte de cession, il sera procédé, préalablement à la vente, à un déclassement du bien par anticipation en application de l'article L.2142-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui permettra son retour dans le domaine privé de l'Etat. La libération des locaux et la désaffectation devra intervenir dans le délai de 3 ans prévu audit article, à compter de la signature de l'acte de déclassement. Aux termes du courrier de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques cité-supra, la mise à disposition n'est sollicitée que jusqu'au 30 juin 2024. Il est toutefois expressément convenu que cette dernière date ne saurait empêcher que la mise à disposition soit prolongée jusqu'au terme du délai de 3 ans susvisé.

L'acte de vente contiendra les dispositions régissant les conditions d'occupation. (...) ».

Par décision du 30 janv. 2024 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Maire de la Commune d'ANGLET nous délèguait son droit de priorité pour l'aliénation susmentionnée.

Après instruction et avec l'accord de la mairie d'ANGLET, Mr le Directeur a exercé son droit de priorité délégué par arrêté n°2024-03-P en date du 12 fév. 2024, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, en acceptant le prix figurant dans la notification susmentionnée, conformément à l'article L. 240-3 du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été signifié par acte extrajudiciaire le 15 fév. 2024 à Mr le Directeur Départemental des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques, Service Local du Domaine.



Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive. L'Etat ne peut plus désormais renoncer à l'aliénation de ce bien.

Conformément aux dispositions de l'article L. 240-3 du Code de l'Urbanisme et sous réserve qu'il ait été procédé à un déclassement du bien par anticipation en application de l'article L. 2142-2 du Code Générale de la Propriété des Personnes Publiques, le prix sera réglé dans les 6 (six) mois au plus tard après cette décision d'acquérir, et un acte authentique devra être dressé dans le même délai par l'Etude Notariale CHEUVREUX située à PARIS. A défaut, le prix sera consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la notification, en date du 15 janv. 2024, de l'aliénation par l'Etat à la Commune d'ANGLET du bien tel que mentionnée ci-dessus ;
- prendre acte de la délégation du droit de priorité de M. le Maire de la Commune d'ANGLET à notre profit ;
- prendre acte de l'exercice de son droit de priorité délégué aux prix et conditions notifiées, par le Directeur de l'EPFL Pays Basque, par arrêté n°2024-03-P du 12 fév. 2024 ;
- d'assurer le portage de ce bien pour le compte de la commune d'ANGLET selon les conditions et conventions de portage qui restent à définir ;
- 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.

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 la notification, en date du 15 janv. 2024, de l'aliénation par l'Etat à la Commune d'ANGLET du bien tel que mentionnée ci-dessus ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de priorité de M. le Maire de la Commune d'ANGLET à notre profit ;**
- **de prendre acte de l'exercice de son droit de priorité délégué aux prix et conditions notifiées, par le Directeur de l'EPFL Pays Basque, par arrêté n°2024-03-P du 12 fév. 2024 ;**
- **d'assurer le portage de ce bien pour le compte de la commune d'ANGLET selon les conditions et conventions de portage qui restent à définir ;**
- **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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



Par délibération n°09 du 25 janv. 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

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

Pour rappel, l'arrêt de la Cour d'Appel avait été signifié par voie d'huissiers aux parties, le 22 déc. 2023.

Par courriel du 16 fév. 2024, la propriétaire informait son avocat de son « accord pour la vente à l'EPFL de son terrain, selon le jugement en appel à la Cour d'Appel de PAU du 14 déc. 2023 au prix de 813.850,00 €. Ce prix sera à parfaire selon les résultats du bornage des parcelles visées par la déclaration d'intention d'aliéner ». Ledit avocat transférait ce courriel à Me DREVET (avocat nous représentant à la procédure) le même jour.

Dès lors, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'accord de la propriétaire du prix fixé par la Cour d'Appel de Pau ;
- procéder, à notre charge comme nous condamnons le jugement du 07 oct. 2022 rendu par la Juridiction départementale de l'Expropriation, à la division, au bornage et à l'arpentage des biens à acquérir, ainsi qu'au calcul des surfaces de cette emprise par application du plan de zonage du PLU en vigueur à la date de la DIA (emprise en zone UDi et emprise en zone UY) ;
- à solliciter un notaire qui sera chargé de la réitération de cette vente au prix qui sera défini selon les mesurages du géomètre ;
- autoriser Monsieur le Directeur à signer l'acte d'acquisition ;
- autoriser Monsieur le Directeur à 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.

L'immeuble vendu étant un terrain à bâtir et la propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettie, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 10 janv. 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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



M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'accord de la propriétaire du prix fixé par la Cour d'Appel de Pau ;**
- **de procéder, à notre charge comme nous condamnons le jugement du 07 oct. 2022 rendu par la Juridiction départementale de l'Expropriation, à la division, au bornage et à l'arpentage des biens à acquérir, ainsi qu'au calcul des surfaces de cette emprise par application du plan de zonage du PLU en vigueur à la date de la DIA (emprise en zone UDi et emprise en zone UY) ;**
- **de solliciter un notaire qui sera chargé de la réitération de cette vente au prix qui sera défini selon les mesurages du géomètre ;**
- **d'autoriser Monsieur le Directeur à signer l'acte d'acquisition ;**
- **d'autoriser Monsieur le Directeur à 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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.3. CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD DE l4ENCAN 2: AL 213 (lot 22)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

Les négociations d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative des propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 01/03/2024 et enregistrée le 05/03/2024 (Réf. 2024 A 00553)

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

ans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 32-34 rue Turnaco, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	36 rue François Turnaco	Sol	AL	213	UCa-2a	1.148
TOTAL						1.148



et la fraction suivante :

Lot n°22 : dans le bâtiment D, Escalier 16, au 2ème étage : à droite un appartement d'une surface habitable de 74,10m², composé de : entrée, dégagement, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, cabinet de toilettes, cellier et rangements, et les 60/1.740 des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

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

pour un montant de **247.000,00 €**.

Le bien fera l'objet d'un différé gratuit de jouissance jusqu'au 31 déc. 2024, au profit des vendeurs et exclusivement pour leur usage personnel.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64189-83418 dûment établie par le service des Domaines en date du 03/12/2021.

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

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

A titre de condition particulière de prix, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au paiement auprès du vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, de la somme de **24.500,00 Euros** (Vingt Quatre Mille Cinq Cents Euros) pour indemnités de emploi dues au titre de l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation ; laquelle somme sera payée en même temps que le prix de vente.

Comme autre condition particulière, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement des frais liés à l'établissements des diagnostics techniques préalables à la vente, y compris le mesurage CARREZ. Ce remboursement sera réalisé en même temps que le versement du prix de vente, par la comptabilité du notaire.

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

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

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

M. OLIVE tient à remercier M. ALDANA DOUAT concernant les logements mis à disposition pour les familles touchées par l'incendie criminel qui a eu lieu à ST JEAN DE LUZ.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.4. CAPB – Commune de BAYONNE / ANGLET - GOYENCHE : CP 192 et DE 220, 222, 224

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque nous avait sollicité pour acquérir les parcelles ci-dessous plus amplement désignées.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 février 2024 et enregistrée le 28 février 2024.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

La parcelle ci-dessous désignée, situé à **BAYONNE**
ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU	Surface vendue (m ²)
	Allée du Laxia		CP	192	UYcs	1.190
TOTAL						1.190

Et les parcelles ci-après désignées situées à **ANGLET** :
Deux maisons d'habitation, jardin attenant et terrain autour,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU	Surface vendue (m ²)
	Maignon		DE	220	UI	8.988
	Chemin d'Etcheverry		DE	222		2.564
	Maignon		DE	224		151
TOTAL						11.703 m²



Ainsi que la(les)dite(s) parcelle(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.

ETAT GENERAL DU BIEN :

La parcelle DE 222 d'une superficie de 2.564 m² supporte deux maisons d'habitation : une maison de 180 m² et une maison de 109 m².

- La maison de 180 m² est en R+1 qui date du 19^{ème} siècle, a été rénovée en 2006 et habitée en 2008.

Au RDC : une entrée, un double garage, WC + douche, un cellier, une chambre, un salon, une cuisine aménagée, une salle à manger, une chambre + dressing + bureau + salle d'eau + WC ;

Au 1^{er} étage : une mezzanine, une salle de bain + WC, deux chambres.

La maison bénéficie d'une terrasse qui longe la maison et également d'un patio aménagé en terrasse.

Le sol de la maison est en carrelage hormis deux chambres à l'étage qui sont en parquet. La maison dispose d'un chauffage au sol, d'une pompe à chaleur, de panneaux photovoltaïques. Les fenêtres sont en double vitrage.

L'état général de la maison est très bon.

- La maison de 109 m² est en R+1 qui date également du 19^{ème} siècle. La maison n'est plus habitée depuis quatre ans.

Au RDC : un salon/salle à manger avec la présence d'une cheminée, une cuisine fermée, d'un grand garage qui contient notamment un WC + une douche ;

Au premier étage : cinq chambres, un WC indépendant, une salle de bain + un bidet, un bureau.

Le sol du RDC (salon/salle à manger + cuisine) est carrelé, à l'étage le sol est en parquet bois.

Les murs sont tapissés. Les fenêtres sont en double vitrage sauf une fenêtre en bois et simple vitrage dans une chambre à l'étage. Le chauffage est au fioul (cuve neuve). Le compteur électrique a été changé mais l'électricité dans les pièces de la maison n'est pas aux normes.

La maison est vétuste.

Un hangar ouvert avec une porcherie (non accessible) subsiste entre les deux maisons.

La parcelle DE 220 est d'une superficie de 8.988 m². Au Nord de la parcelle se trouve une partie de la voie ferrée et la parcelle est traversée par une servitude de canalisation. On observe une déclivité au Nord et à l'Ouest de la parcelle.

Les parcelles DE 224 (ANGLET) et CP 192 (BAYONNE) sont d'une superficie respective de 151 m² et de 1.190 m². Au Nord de la parcelle CP 192 se trouve une partie de la voie ferrée.

Pour un montant global de DEUX MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (2.300.000,00 EUROS)

Le prix tient compte de l'évaluation transmise par le service de l'avis des domaines n° 2023-64024-57447 en date du 24 octobre 2023.

La propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettie, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

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



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

M. MOULUN 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 :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de la CAPB, 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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.5. Commune d'ARMENDARITS, lieudit Laplace :E293

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARMENDARITS nous a sollicité pour acquérir les parcelles ci-dessous plus amplement désignées.

Pour rappel, la commune mène une démarche en lien avec l'acquisition récente de la maison Urruspuria visant à définir un aménagement destiné à un projet d'initiative publique.

Nous vous rappelons également que ce bien est compris dans la Zone d'Aménagement Différé du Centre Bourg créé par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 24 juillet 2021, dont la création a été motivée par le souhait de développer une offre résidentielle adaptée aux ménages du territoire.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 19 Février 2024 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à ARMENDARITS :

- Lieudit LAPLACE

figurant au cadastre sous les références suivantes :



DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m ²)
	Laplace	Sol	E	293	Zone UD	787
TOTAL						787

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

Le bien a été arpenté et a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites établi par Monsieur Michel ARRAYET géomètre-expert à Hasparren, en date du 14 août 2023, de telle sorte que la surface arpentée du terrain est aujourd'hui de 773 mètres carrés.

Etat général du bien :

Il est aujourd'hui indiqué au cadastre en nature de jardin/ potager.

Ancien puit sur ledit terrain.

Le terrain se situe le long du chemin Herauçou.

Pour un montant global de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUROS)

L'évaluation du service des domaines n'a pas été nécessaire en l'espèce eu égard au prix du terrain.

La propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettie, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

M. DELGUE tient à remercier l'EPFL pour sa compétence et son savoir-faire en la matière. Il apporte ensuite des compléments d'information sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d'ARMENDARITS, 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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.6. CAPB – Commune de BAYONNE secteur MONTALIBET - BW 6, 8 et 9 (lots 6 et 8)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la reconstitution d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 22 février 2024 en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

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

les fractions suivantes :

Lot n°6 :

Le local à usage de cave au sous-sol du bâtiment A, avec accès par l'escalier extérieur porte à gauche. La jouissance commune avec les lots 2, 4, 5, 7 et 8, d'un jardin d'une superficie de 172 m2 environ.

La jouissance commune avec les lots 2, 3, 4, 5, 7 et 8, d'un passage d'une superficie de 50 m2 environ aboutissant à l'avenue de l'Interne Jacques Loeb.

Tantièmes de copropriété : 2 /100^e des parties communes générales dudit immeuble.

Lot n°8 :

Le local constituant la totalité du premier étage du bâtiment A, avec accès par l'entrée commune aux lots numéros 7 et 8, sise sur la façade Est dudit immeuble et comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois pièces et une salle de bains. Escalier privatif au rez-de-chaussée au premier étage.

La jouissance commune avec les lots 2, 4, 5, 6 et 7 d'un jardin d'une superficie de 172 m2 environ.

La jouissance commune avec les lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 d'un passage d'une superficie de 50 m2 environ aboutissant à l'avenue de l'Interne Jacques Loeb.

Tantièmes de copropriété : 21 /100^e des parties communes générales dudit immeuble.

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

Etat général du bien :

Le lot 8 est composé de trois chambres, WC, salle de bains, cuisine et séjour, placards.

Le chauffage est au gaz.

Le jardin est situé entre le bâtiment principal et le garage, actuellement c'est une cour bitumée.

Le lot 8 est d'une superficie de 94 mètres carrés.

Les lots 6 et 8 sont libres de toute occupation ou location.

Pour un montant de **(282.000,00 euros) DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS**

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64102-16861 dûment établie par le service des Domaines en date du 21 mars 2023.

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la CAPB, 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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.7. CAPB – Commune d'USTARITZ- secteur Herauritz ZAE, parcelles AE 793p et 561p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le bien objet des présentes est situé dans le périmètre d'étude de faisabilité de la future zone d'activités économiques Haltya-Herauritz à Ustaritz.

Cette étude de faisabilité a été validée le 10 janvier 2023 en comité de pilotage de stratégie foncière – volet Développement économique – de la CAPB.

Le but de cette étude est de créer une zone d'activités économiques communautaire, opération publique d'aménagement telle que définie à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, et correspondant aux compétences communautaires prévues à l'article L 5216-5 1° du code général des collectivités territoriales.

Ce projet répond à « l'ambition de mener une action forte et claire en faveur de l'économie productive » que porte la CAPB, compétente en matière de développement économique comme le prévoit le schéma de développement économique du Pays Basque, adopté par le Conseil Communautaire le 2 février 2019, notamment, à travers son axe 3, Leviers & stratégie : « Une action publique résolument orientée en faveur d'une économie productive ».

Cette action de la CAPB en faveur de l'économie productive a pour « ambition de maintenir un développement économique équilibré, qui garantit d'une part une diversité d'activités, d'entreprises, d'emplois et de dynamiques territoriales et d'autre part une fonction d'amortisseur économique. Au regard de la croissance naturelle de l'économie résidentielle, cette ambition nécessite une action forte et claire de la Communauté d'Agglomération en faveur de l'économie productive ».

La déclinaison spatiale des principes du schéma de développement économique du Pays Basque est développée au chapitre 4.5 – « *Construire une offre foncière et immobilière permettant de garantir le développement des entreprises* », qui prévoit de « définir et porter une véritable stratégie foncière des espaces à vocation économique à l'échelle du Pays Basque », avec un double objectif : « *répondre aux besoins des entreprises et garantir une production foncière économique adaptée* », et « *participer à la maîtrise de la consommation et favoriser une gestion économique du foncier* ».

L'objet de l'acquisition est de développer l'aménagement d'un site d'économie productive sur les parcelles au regard des enjeux du schéma de développement économique du Pays Basque. L'EPFL PB avait été saisi en ce sens par courrier du 8 février 2023 en vue d'acquiescer le foncier.

Dès lors, les négociations ont été entamées avec le propriétaire de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date 05 mars 2024 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

L'immeuble ci-après désigné, situé à USTARITZ, route d'Ustaritz, lieudit Haltya



Figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m ²)
	Lieudit Haltya	Sol	<u>AE</u> <u>AE</u>	<u>793p</u> <u>561p</u>	Zone UY	3.400
TOTAL						3.401

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

Etat général du bien :

Il s'agit d'un terrain à bâtir. Il est desservi et longe la route d'Ustaritz.

Le projet de division est en cours par Madame BERQUEZ géomètre expert à Bayonne et permettra l'acquisition partielle du terrain à hauteur de 3.401 mètres carrés.

Le terrain a une contenance cadastrale totale actuellement de 4.244 mètres carrés.

Le terrain est libre de toute occupation, location ou mise à disposition.

Pour un montant global de DEUX CENT QUARANTE TROIS MILLE EUROS (243.000,00 EUROS).

La fixation du prix a été faite en tenant compte de l'avis des domaines qui a été rendu sous le n°2023-64547-92289 en date du 29 janvier 2024.

La propriétaire n'ayant pas la qualité d'assujettie, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

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

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la commune d' USTARITZ, 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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



7. Décision(s) de rétrocession

7.1. Commune d'AINHOA – MUTCHETEIKOBORDA : Convention de rétrocession

Le Président présente le rapport suivant :

La Commune d'AINHOA, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque en vue de négocier et acquérir une propriété bâtie sise au lieudit Acatenia et baptisée Mulchulteguicoborda, cadastrée section A n° 241, 515, 517, 520 et 522 pour une superficie totale de 2.172 m².

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

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

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

Par délibération n° 19, en date du 7 décembre 2023, le Conseil d'Administration autorisait la rétrocession du bien à la COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE (Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiées dont le siège est à ANGLET (64600), 73 rue de Lamouly, identifiée au SIREN sous le numéro 849 063 888 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Représentée par son Directeur Général LECOL, société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable, dont le siège est à ANGLET (64600), 73 rue Lamouly, identifiée au SIREN sous le numéro 552721565 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE, nommée à ces fonctions en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 16 mai 2022, elle-même représentée par son Directeur Général, en la personne de Monsieur ROBBANA Imed, en vertu des pouvoirs qui ont été renouvelés par le Conseil d'Administration du COL du 12 juin 2023.)

Dans le cadre de cette rétrocession, en plus du prix de vente, la CFA remboursera à l'EPFL Pays Basque :

- Remboursement des frais d'acte et de publication	3 456,88	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de division foncière (Géomètre)	1 072,80	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de diagnostics	471,00	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2016	1 841,48	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2017	1 611,30	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2018	1 381,12	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2019	1 150,93	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2020	920,74	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2021	690,55	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2022	460,37	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais de portage de l'année 2023	230,18	<u>Euros</u>
Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque	13 287,35	<u>Euros</u>

EN LETTRES : **Treize mille deux cent quatre-vingt-sept euros et trente-cinq centimes**

Afin de ne pas créer une référence de prix qui serait supérieure à la valeur vénale du bien, fixée au vu de l'estimation n°2023-64014-63235 dûment établie par le service des Domaines en date du 19 octobre 2023, ce remboursement sera effectué hors comptabilité du notaire chargé de la vente.



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

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.2. Commune de GUICHE - Maison Hiriart : YB 351, 353, 354, 355, 241

Le Président présente le rapport suivant :

La Commune de GUICHE, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties, cadastrées section YB n°7, 66, 67 et 98, d'une contenance cadastrale totale de 16.980m² aux motifs et objectifs suivants :

« *La commune motive sa demande d'intervention, tel qu'elle l'a consigné dans la grille de lecture annexée à sa demande, par son projet :*

- *utiliser le bâtiment principal afin de proposer des services et des commerces au rez-de-chaussée et de l'habitat au 1er étage ;*
- *réhabiliter le deuxième bâtiment pour de l'habitat ;*
- *mise en réserve foncière des terrains. ».*

Par délibération en date du 11 mai 2011, le Conseil d'Administration avait accepté la demande d'intervention faite par la commune de GUICHE.

L'EPFL Pays Basque et la propriétaire de ces biens, après négociations amiables, ont trouvé un accord sur une cession partielle, au profit de l'EPFL Pays Basque et après division par géomètre, des biens bâtis et non bâtis référencés section YB n°66, 67 et 241 au cadastre de ladite commune, soit une emprise cadastrale totale de 2.378m² (NB : la parcelle YB n°241 est issue de la division de la parcelle YB n°98 d'une contenance de 1.300m² en parcelles YB n°240 d'une contenance de 638m² et YB n°241 d'une contenance de 478m², selon document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres L2G Conseil le 22 fév. 2017).

Par délibération en date du 17 février 2017, le Conseil d'Administration avait décidé de réaliser l'acquisition et le portage des parcelles susmentionnées.

L'EPFL Pays Basque a donc acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me Xavier CLERISSE (notaire à BAYONNE) le 07 nov. 2017 (et publié au SPFE de Bayonne le 01 déc. 2017, Vol. 2017P n°12321) au prix global et forfaitaire de 190.000,00 € (hors frais d'acte).

Puis 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 de GUICHE et l'EPFL Pays Basque le 08 fév. 2019 et fixait la durée de portage à 20 années commençant à courir à la date d'acquisition, avec remboursement du capital porté par annuités constantes.



Depuis cette acquisition, l'EPFL Pays-Basque :

- a procédé à la division de l'assiette foncière de cette propriété selon document d'arpentage dressé par Mr Quentin GROSS, géomètre à BIARRITZ, le 11 août 2022 sous le numéro 898V, publié au SPFE de BAYONNE le 12/10/2022, vol. 2022P n°13972. La parcelle YB n°66 d'une contenance de 780m² a été divisée en parcelles YB n°351 (259m²), YB n°352 (239m²) et YB n°353 (282m²). La parcelle YB n°67 d'une contenance de 1.120m² a été divisée en parcelles YB n°354 (1.109m²), YB n°355 (11m²) ;
- a procédé à la division de l'immeuble bâti cadastré section YB n°352 (239m²) en 2 lots distincts selon état descriptif de division par acte reçu par Me Benoit LAPORTE (notaire à BAYONNE) le 24 mars 2023 et publié au SPFE de Bayonne le 14/04/2023, Vol. 2023P n°4718 ;
- a consenti un bail à réhabilitation d'une durée de 45 années au profit de l'association SOLIHA PAYS BASQUE, sur le lot 2 (local composé d'un hall d'entrée situé au RDC, et d'un plateau à aménager au 1er étage et dans les combles) de l'immeuble bâti cadastré section YB n°352 selon acte reçu par Me Benoit LAPORTE (notaire à BAYONNE) le 24 mars 2023 et publié au SPFE de Bayonne le 14/04/2023, Vol. 2023P n°4718 ;
- a consenti un bail emphytéotique administratif inversé (BEAI) et promesse de vente d'une durée de 18 années au profit de la commune de GUICHE, sur le lot 1 (un local à destination d'activités économiques situé au RDC) de l'immeuble bâti cadastré section YB n°352 selon acte reçu par Me Pierre SARRAILH (notaire à BAYONNE) le 26 juin 2023 et publié au SPFE de Bayonne le 29/06/2023, Vol. 2023P n°8086 ;

Les travaux liés à ces 2 baux étant en cours d'exécution et la commune s'étant engagée à réaliser les travaux d'aménagement annexes à ces futurs locaux et notamment une aire de stationnement et des espaces verts communs, la Commune de GUICHE a demandé à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder les parcelles qu'il porte pour son compte et cadastrées section YB n°241, 351 et 353 à 355 aux termes d'un courriel en date du 15 juin 2023.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession des parcelles à la commune de GUICHE selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune de GUICHE, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 14 fév. 2024, a signé le 27 fév. 2024.

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)
Landes de Vic de Bas	Sol	YB	241	1AUme	478
451 rue du Bourg	Sol	YB	351	UA	259
451 rue du Bourg	Sol	YB	353	UA	282
451 rue du Bourg	Pré	YB	354	UA	1.109
451 rue du Bourg	Prés	YB	355	UA	11
TOTAL					2.139

Ainsi que lesdites parcelles 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.

Etat général du bien : il s'agit d'un ensemble de parcelles contigües formant tènement unique à usage de jardin d'agrément (en état de prairie) du bâti principal de la propriété initiale (cadastrée section YB n°352) et d'une ancienne grange attenante. Les biens sont libres de tout contrat d'occupation.

au prix global de **59.306,94 €**.



Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-64250-52389 dûment établie par le service des Domaines en date du 03/10/2023.

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune de GUICHE à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage qui les lie couvrent le montant du prix, dès lors, la commune de GUICHE ne versera aucune somme supplémentaire à l'EPFL Pays Basque.

Cette rétrocession se fera par acte notarié par devant Maître Valérie BORT notaire à BAYONNE. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la commune.

M. FAUT commente le rapport.

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

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

* * * *

7.3. Commune d'ARRAUTE-CHARRITTE - centre bourg, propriété Idartia

Le Président présente le rapport suivant :

La commune de ARRAUTTE-CHARRITTE a sollicité l'intervention de **l'EPFL Pays Basque** pour l'acquisition par voie amiable d'un ensemble de parcelles non bâties ainsi qu'un bâtiment à usage d'habitation et d'exploitation dans le secteur dit « ZAD du Centre bourg ».

La commune justifiait et motivait sa demande d'intervention car elle souhaite mener une politique foncière publique dans le périmètre de la ZAD du Centre Bourg créée par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2015. Eminemment stratégique au regard de ses caractéristiques géographiques, ces fonciers actuellement à usage agricole et situés en zone non constructible de la carte communale ont vocation à changer de destination à moyen et long terme pour accueillir les futurs besoins en logements et équipements de la commune. La constitution de ce stock foncier donnera ainsi la possibilité à la commune d'organiser dans le temps un projet public cohérent à l'échelle du village et plus particulièrement de son centre bourg. En outre, certains terrains pourraient également servir d'échange pour remembrer des propriétés et ainsi optimiser la gestion des différents usages.

Par délibération en date du 10 novembre 2017, le Conseil d'Administration avait accepté la demande d'intervention faite par la commune d'ARRAUTTE-CHARRITTE pour engager une démarche de négociation amiable et d'acquisition d'un ensemble de parcelles ci-dessous plus amplement désignées.

Pour rappel, la SAFER Aquitaine Atlantique avait accompagné les propriétaires dans le règlement dans leur succession notamment sur le volet de l'évaluation foncière. Compte tenu de l'usage actuellement agricole des fonciers intégrés dans la ZAD et des contacts noués avec les propriétaires, il avait été convenu entre la commune, l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA que celle-ci mènerait les négociations des fonciers intégrés



dans la ZAD vendus par les propriétaires. Les négociations menées par la SAFER ont abouti à un accord concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 27 juin 2017 et enregistrée le 14 décembre 2017 sous la référence 2017 A 00892.

Conformément à la demande d'intervention formulée par la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE et validée par le Conseil d'Administration, l'EPFL s'est porté candidat à l'attribution des fonciers lors du Comité Technique de la SAFER tenu le 15 novembre 2017. La candidature de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune a été retenue par le Comité Technique. Cette attribution s'est traduite par la signature d'une promesse d'achat consentie entre la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque en date du 05 décembre 2017.

Par délibération en date du 9 février 2018 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé de réaliser l'acquisition et le portage pour une durée de douze ans, des parcelles ci-dessous désignées.

L'EPFL Pays Basque, a dès lors acquis lesdites parcelles, suivant acte reçu par Me Claire CAZAUX notaire à SAINT PALAIS le 9 avril 2018.

Une convention de portage foncier, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, avait été signée par la Commune d'ARRAUTE-CHARRITTE et l'EPFL Pays Basque et fixait la durée de portage à 12 années commençant à courir à la date d'acquisition, avec remboursement du capital à terme.

La Commune d'ARRAUTE CHARRITTE a demandé à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder par anticipation, les parcelles qu'il porte pour son compte aux termes d'un courrier en date du 11 juillet 2023.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune d'ARRAUTE-CHARRITTE, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 16 août 2023 a signé le 9 février 2024 et enregistrée le 15 février 2024 au SPFE de Bayonne.

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

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m²)
	101 chemin du fronton	maison	C	209	3	825
	Biscay	Sol	C	198		680
	Biscay	Sol	C	200		4670
	Biscay	Sol	C	216		11010
	Biscay	Sol	C	218		2820
	Biscay	Sol	C	493		21
	Biscay	Sol	C	495		515
	Biscay	Sol	C	496		15
	Biscay	Sol	C	584		44
	Biscay	Sol	C	586		119
	Biscay	Sol	C	587		1164
	Biscay	Sol	C	598		5762



	Biscay	Sol	C	602		7452
	Biscay	Sol	C	604		204
TOTAL						35 301

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.

Etat général du bien :

La cession concerne une propriété rurale dénommée « Idiartia » comprenant des bâtiments à usage d'habitation et à usage d'exploitation, et des terres de diverses natures. La maison d'habitation dispose au rez-de-chaussée : d'une cuisine, d'une salle à manger, d'un bureau, d'un garage, d'une buanderie, d'une salle de bain, d'un WC, trois chambres, d'un débarras, d'une porcherie, un chai.

La maison d'habitation dispose d'une étable accolée à celle-ci d'une superficie de 120 m² environ et d'un hangar d'une superficie de 63 m² environ situé sur la parcelle C 598.

Au prix global de cent soixante-cinq mille quatre cents Euros, (165.000,00 euros)

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2023-6405181698 dûment établie par le service des Domaines en date du 28 novembre 2023.

Les versements cumulés des annuités effectués par la commune d'ARRAUTTE-CHARRITTE à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage qui les lie étant de **quarante-neuf mille sept cent dix euros et soixante-quinze centimes** (49.710,75€), la commune d'ARRAUTE CHARRITZ versera en conséquence à l'EPFL Pays Basque, par la comptabilité du notaire instrumentaire le jour de la signature de l'acte authentique de vente :

- Le solde du prix de la vente, soit la somme de 138 665,98 euros (**cent trente-huit mille six cent soixante-cinq euros et quatre-vingt-dix-huit centimes**)
- le remboursement par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** d'un montant à parfaire de 13 896 € (treize mille huit cent quatre-vingt-seize euros) décomposé comme suit :
 - frais prestation de services de la SAFER supportée lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir la somme de 13 896 € ;
 - des frais de diagnostics établis pour la présente vente : devis à recevoir.

Ces sommes seront payées sur présentation des factures acquittées, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Cette rétrocession se fera par acte notarié par devant Maître JUNCA-LAMARQUE notaire à SAINT-PALAIS.

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. MOULUN commente le rapport.

M. PORTIER complète la présentation.

M. MAILLEY apporte des précisions.



Mme ETCHAMENDY demande s'il y a une activité agricole sur les terres autour et si de ce fait avec la CDP 9, cela ne pose pas de problème de réhabilitation.

M. PORTIER précise que le bâti en lui-même, il n'y a pas de consommation foncière.

M. MOULUN indique que l'activité agricole actuellement c'est le locataire de la maison, à la retraite dans deux ans et qui est en discussion avec la commune pour son relogement et son retour dans sa maison.

Mme ETCHAMENDY rappelle que ce que la CDP9 examine est que la création de logement multiple ne mette pas en danger l'activité agricole.

M. PORTIER répond que s'il ne fait pas erreur, son rôle était plus sur la question de la consommation foncière. Le bâti étant rénové, il ne s'agit pas d'une consommation foncière.

M. DELGUE ajoute que ce genre de situations vont être de plus en plus fréquentes, des corps de ferme qui n'auront plus cet usage agricole, qui de ce fait, permettront de créer des logements qui manquent.

Mme ETCHAMENDY souhaite mettre en garde sur les conflits d'usage et des précautions à prendre pour les limiter.

M. OLIVE conclue en précisant que l'inquiétude vient de trouver des agriculteurs pour reprendre les terres.

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. CAZALIS – Projet de convention avec CAPB

Le Président présente le rapport suivant :

1. Contexte de la convention

La communauté d'Agglomération Pays basque (CAPB), en vue de développer des opérations économiques, acquiert chaque année en direct ou via l'Établissement Public Foncier Local Pays basque (EPFL) des biens immobiliers. L'EPFL a vocation à rester propriétaire de ces biens, principalement vacants, pendant plusieurs années, le temps de mettre en œuvre les projets portés par la CAPB. Pendant cette période, les biens vacants sont susceptibles d'être occupés illégalement, augmentant les risques de dégradation des bâtiments et de nuisances auprès des riverains avoisinants. Dans l'attente d'un projet définitif, il est indispensable de porter une réflexion sur un usage transitoire des biens dès leur acquisition afin de limiter ces risques, mais aussi pour proposer des logements temporaires (baux précaires) dans un contexte immobilier très tendu.

La commune d'Anglet, accueille chaque année environ 2 000 étudiants au sein des établissements d'enseignements supérieurs situés sur le Campus Montaury sur le site technopolitain Arkinova.

Le CROUS Côte basque déploie une offre de 534 offres logements à destination des étudiants disponibles sur le parc privé viennent compléter l'offre globale disponible sur cette commune, le taux de couverture est inférieur à 30% des besoins.

A travers son Schéma de Développement Economique, adopté lors du Conseil Communautaire du 2 février 2019, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a affirmé sa politique économique au service des entreprises et des territoires concentrant ses efforts au service du développement de l'économie productive, tout en y intégrant les enjeux de transition écologique et énergétique.

De plus, la Communauté d'Agglomération Pays Basque aligne ses actions et dispositifs en cohérence avec son Projet de Territoire, adopté en juillet 2022. Un projet qui trace le chemin à suivre pour un Pays Basque résilient, vivant et engagé à 2026 :

- Résilient grâce à la préservation des ressources du territoire ;
- Vivant et habité grâce à la dynamisation des villes et villages ;
- Engagé grâce à la réinvention des modèles de développement.

Au service de cette ambition, la Technopole Pays Basque joue un rôle de locomotive dans le développement économique du territoire, ce dispositif impulse l'innovation au cœur des 4 domaines d'activités stratégiques dont celui de la construction et de l'aménagement durables à travers son site technopolitain dédié : ARKINOVA à Anglet.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de faire du Pays Basque un laboratoire d'innovation. Pour la 1^{ère} fois, une EPCI (CAPB) impulse une collaboration avec un établissement foncier (EPFL) et un établissement spécialisé dans l'accompagnement de la vie étudiante (CROUS).

Trois partenaires partageant l'ambition de développer l'urbanisme transitoire en faveur d'une offre de logements adaptés aux besoins des étudiants du territoire Pays Basque autour de l'expérimentation d'une offre innovante de chambres meublées réhabilitées. Il s'agit d'une offre temporaire à destination des étudiants de la commune d'Anglet, le projet : « Village des étudiants CAZALIS ».



Cette première expérimentation vise la définition d'un dispositif reproductible de chambres étudiant(e)s meublées réhabilitées à déployer sur l'ensemble du territoire. Il s'agit pour le CROUS de leur première expérience significative de chambres meublées réhabilitées sur le territoire du Pays Basque.

2. Description du projet

Le projet « Village des étudiants CAZALIS » porte sur 3 maisons d'habitation acquises par l'EPFL pour le compte de la CAPB au droit des secteurs dits « Arkinova » (maisons situées au 61 et 63 route de Mirambeau) et « Cazalis » (maison située au 13 route de Cazalis) à Anglet.

Ce projet initié par la CAPB comprend une maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation portée par l'EPFL et un service de gestion locative des biens réalisés par le CROUS Côte basque. Le niveau de confort et d'équipements souhaité dans le cadre des travaux a été définie par le CROUS en collaboration avec la CAPB et l'EPFL.

Il s'agit d'un usage transitoire d'une durée estimée de 5 à 8 ans, dans l'attente de l'avancé de la programmation du projet définitif porté par la CAPB.

Le « Village des étudiants CAZALIS » porte sur trois maisons situées sur les secteurs CAZALIS (logement situé route de Cazalis) et ARKINOVA (logements situés route de Mirambeau), à Anglet.

3. Objet de la présente délibération

La présente délibération porte sur la convention de partenariat qui doit être signée entre la CAPB et l'EPFL avant le démarrage des travaux. Cette convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) et l'EPFL Pays Basque dans le cadre de ce projet.

Cette opération porte sur la création d'une offre locative temporaire de chambres meublées réhabilitées à destination d'étudiants.

La convention détermine :

- Le contexte d'intervention de l'EPFL Pays Basque ;
- Les engagements réciproques de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de l'EPFL Pays Basque ;
- La nature des travaux envisagés ;
- Les modalités de paiement de l'ensemble des dépenses liées aux travaux (**au total environ 400 000 € HT**).
- Le planning prévisionnel de l'opération travaux.

4. Délibération

Il convient donc de :

- Valider la signature de la convention de partenariat telle que présentée ;
- Autoriser Monsieur le Directeur à signer la convention.

M. MEHEUT commente le rapport.

Mme ETCHAMENDY demande si nous sommes uniquement sur du public étudiant boursier.

M. OLIVE lui répond par l'affirmative et apporte des compléments d'information sur le dossier.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **De valider la signature de la convention de partenariat telle que présentée ;**
- **D'autoriser Monsieur le Directeur à signer la convention.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Départ de M. ALDANA – DOUAT Eneko

* * * *

8.2. Ordre de mission d'un stagiaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque reçoit un stagiaire de l'Université de Bordeaux Montaigne – Master 1 Urbanisme : stratégie, projet et maîtrise d'ouvrage » pour une période de 12 semaines allant du 02 avril 2024 au 28 juin 2024.

Rattaché(e) au pôle « Conseil, Etudes & Développement », l'étudiant(e) en stage aura pour mission de participer à la création et à la valorisation des indicateurs de suivi des activités de l'EPFL Pays Basque. Plus précisément, la mission confiée consistera à établir un bilan analytique des opérations d'aménagement et de construction réalisées sur des fonciers rétrocédés ou mis à bail par l'EPFL Pays Basque (*nature des projets réalisés, formes urbaines développées, typologie des logements créés, nature de la maîtrise d'ouvrage...*). Les attendus en matière de production sont de trois niveaux : une fiche de synthèse par projet, un dispositif de suivi exploitable sous base de données excel/SIG, une synthèse générale permettant de dresser un état des lieux analytique des projets réalisés à la suite des interventions de l'EPFL. Les éléments de connaissance produits auront pour objectif d'alimenter les travaux sur le bilan des 20 ans d'activités de l'EPFL Pays Basque.

En outre, la/le stagiaire participera ponctuellement aux travaux menés par les chargés de mission du pôle CED dans une perspective d'ouverture professionnelle aux métiers de l'aménagement et de l'urbanisme.

Conformément au Décret n° 90.437 du 28 mai 1990 Titre II, art.8, il est nécessaire de délivrer un ordre de mission temporaire à un stagiaire de l'EPFL, afin de lui permettre de se déplacer sur le territoire défini et permettre la prise en charge de ses frais de déplacement.

Les frais de déplacement seront pris en charge conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL du 04 décembre 2006.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de l'EPFL d'autoriser M. le Directeur à signer un ordre de mission ponctuel au stagiaire de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque – 2 allée des Platanes 64100 BAYONNE, pour ses déplacements dans le territoire d'intervention de l'EPFL Pays Basque, le Département des Pyrénées Atlantiques, la région Aquitaine, le territoire national.

Cet ordre de mission sera valable **du 02 avril 2024 au 28 juin 2024.**



M. PORTIER commente le rapport.

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

Mme ETCHAMENDY se réjouit que l'EPFL participe à la formation des étudiants.

M MAILHARRIN se questionne sur le contenu de son stage et attire l'attention sur la mission qui va lui être confiée.

M MOULIA lui répond en apportant des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'ordre de mission de stage.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.3. Indemnisation d'un stagiaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque reçoit un stagiaire de l'Université de Bordeaux Montaigne – Master 1 Urbanisme : stratégie, projet et maîtrise d'ouvrage » pour une période de 12 semaines allant du 02 avril 2024 au 28 juin 2024.

Conformément à la réglementation définie par l'URSSAF, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'accorder une indemnité de stage.

Cette gratification est calculée comme suit : 15 % du plafond horaire de la sécurité sociale par heures réelles effectuées.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'indemnisation du stagiaire.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8.4. Commune de BIARRITZ Lahontine – Protocole d'accord transactionnel

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Établissement Public Foncier Local Pays Basque est habilité à procéder à toutes acquisitions immobilières pour le compte des collectivités adhérentes conformément aux dispositions de l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de cette activité, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition pour le compte de la Commune de BIARRITZ d'une propriété bâtie à usages d'habitation, professionnel et commercial située au 8 rue Lahontine à 64200 BIARRITZ et cadastrée section AK numéro 623.

Cette acquisition a été effectuée par acte notarié daté du 04 août 2021 pour un montant total d'un million quatre-vingt mille Euros (1 080 000,00 Euros).

Selon contrat de bail daté du 1^{er} novembre 2015, [REDACTED] occupe un local à usage mixte d'habitation et professionnel dans lequel elle y exerce son activité de commerçante en contrepartie du paiement d'un loyer de 400 Euros par mois.

Suite à plusieurs impayés, l'EPFL PAYS BASQUE a fait délivrer à [REDACTED] un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire.

Ce commandement a été signifié à l'intéressée par acte d'huissier daté du 05 février 2024 pour un montant principal de **8 421,99 Euros** correspondant à sa dette locative arrêtée à la date du 02 février 2024.

Suite à la délivrance de cet acte, [REDACTED] a proposé à l'EPFL PAYS BASQUE de quitter les lieux au 31 août 2024 en contrepartie de l'effacement de cette dette.

C'est dans ce cadre que les parties se sont rapprochées et ont décidé après négociations et concessions réciproques, de conclure un protocole d'accord transactionnel afin de mettre un terme au litige qui les oppose.

En contrepartie de l'annulation de sa dette locative, [REDACTED] s'engage à libérer les lieux et à restituer à l'EPFL PAYS BASQUE le local situé au 8 Avenue Lahontine à 64200 BIARRITZ au plus tard le 30 juin 2024.

De plus, [REDACTED] s'engage à ne réclamer à l'EPFL PAYS BASQUE aucune indemnité ou frais de quelque nature que ce soit lors de la libération des lieux, et notamment aucune indemnité liée à l'activité commerciale exercée dans les lieux.

Il vous est demandé aujourd'hui d'autoriser M. le Directeur de signer le protocole d'accord transactionnel, aux conditions précitées.

M. MAILLEY commente le rapport.

M. MAILHARRIN demande l'impact financier pour l'EPFL d'une telle transaction.

M. MAILLEY répond que le coût est moindre que le versement d'une indemnisation pour extinction de fonds de commerce ou relocation.

M. PORTIER complète les informations sur le dossier.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur de signer le protocole d'accord transactionnel aux conditions précitées.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 11h00.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 18 AVRIL 2024

