

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 MAI 2024

---

#### ***L'an deux mille vingt quatre***

Et le vingt-huit mai à neuf heures et dix 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 ESPAGNAC, ETCHAMENDY, PITRAU, SAMANOS et MM. BARETS, BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, ITHURRALDE, MAILHARIN, MASSÉ, OLIVE, PONS, TELLIER, SAINTE – MARIE, DIRATCHETTE, ELHORGA

Excusés : MME LUBERRIAGA et MM. ALDANA-DOUAT, ALZURI, ARLA, INCHAUSPÉ, LABORDE – LAVIGNETTE.

#### Assistaient également :

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. 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 ETCHEVERRY – Assistante Foncière 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. HIRIGOYEN,  
M. SANBERRO a donné procuration à MME SAMANOS.

M. HIRIGOYEN a été désigné secrétaire de séance.

#### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 18 Avril 2024**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 18 Avril 2024 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. Décision réglementaire :**

### **2.1. Examen et vote du Compte Administratif 2023 – BP EPFL**

Monsieur le Président présente le Compte Administratif 2023, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

#### **Investissement**

Dépenses	Prévus :	<b>210 515 371,17</b>
	Réalisé :	<b>193 395 093,20</b>
	Reste à réaliser :	<b>0,00</b>

Recettes	Prévus :	<b>210 515 371,17</b>
	Réalisé :	<b>178 839 872,10</b>
	Reste à réaliser :	<b>0,00</b>

#### **Fonctionnement**

Dépenses	Prévus :	<b>178 752 350,17</b>
	Réalisé :	<b>154 984 988,23</b>
	Reste à réaliser :	<b>0,00</b>

Recettes	Prévus :	<b>178 752 350,17</b>
	Réalisé :	<b>169 876 839,15</b>
	Reste à réaliser :	<b>0,00</b>

#### **Résultat de clôture de l'exercice**

Investissement :	<b>- 14 555 221,10</b>
Fonctionnement :	<b>+ 14 891 850,92</b>
Résultat global :	<b>+ 336 629,82</b>

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2023.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'approuver le compte Administratif 2023, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.2. Examen et vote du Compte de Gestion 2023 – BP EPFL

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par le Comptable M. Pierre JORAJURIA, du Service de Gestion Comptable de Bayonne à la clôture de l'exercice. Il est rappelé que le compte de gestion constitue le véritable bilan, au sens comptable du terme, de l'EPFL Pays Basque. Il présente une photographie de la situation financière et patrimoniale de notre établissement.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	<b>RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2022</b>	<b>PART AFFECTÉE A L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2023</b>	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023</b>	<b>RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023</b>
Budget principal				
Investissement	- 11 591 633,77		- 2 963 587,33	- 14 555 221,10
Fonctionnement	13 028 147,17		1 863 703,75	14 891 850,92
<b>TOTAL</b>	<b>1 436 513,40</b>		<b>- 1 099 883,58</b>	<b>336 629,82</b>

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	DEFICIT	-	<b>14 555 221,10</b>
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+	<b>14 891 850,92</b>
<b>TOTAL DES SECTIONS :</b>			+	<b>336 629,82</b>

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2023.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'approuver le Compte de Gestion 2023, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.3. Affectation des résultats 2023 – BP EPFL

**Le président expose :**

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2023, par délibération n°1 du 28 mai 2024.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2023

CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	<b>+ 1 863 703,75</b>
- un excédent reporté de 2022 :	<b>+ 13 028 147,17</b>
<b>Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :</b>	<b>+ 14 891 850,92</b>
- un déficit d'investissement de :	<b>- 2 963 587,33</b>
- un déficit reporté de 2022 :	<b>- 11 591 633,77</b>
<b>Soit un déficit d'investissement cumulé de :</b>	<b>- 14 555 221,10</b>

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2023 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2023 : EXCÉDENT	<b>+ 14 891 850,92</b>
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	<b>+ 14 555 221,10</b>
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	<b>336 629,82</b>
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	<b>- 14 555 221,10</b>

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2023 de l'exercice 2023.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

D'affecter les résultats de l'exercice 2023 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2023 : EXCÉDENT	+ 14 891 850,92
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	+ 14 555 221,10
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	336 629,82
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT	- 14 555 221,10

- **ADOPTE A L'UNANIMITE**

- \* \* \* \*

2.4. Budget supplémentaire 2024 – BP EPFL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2024 le résultat budgétaire de 2023, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

<b>FONCTIONNEMENT</b>				
<b>Chp</b>	<b>Libellé</b>	<b>BP + DM N°1</b>	<b>BS</b>	<b>Total</b>
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	5.450.314,00 €	0,00 €	5.450.314,00 €
011	Charges à caractère général	44.020.000,00 €	0,00 €	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	3.341.306,00 €	0,00 €	3.341.306,00 €
67	Charges exceptionnelles	101.000,00 €	633.634,00 €	734.634,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €	0,00 €	32.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>198.176.970,00 €</b>	<b>633.634,00 €</b>	<b>198.810.604,00 €</b>



RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	336.629,82 €	336.629,82 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	175.399.350,00 €	0,00 €	175.399.350,00 €
70	Prestations de services	15.970.000,00 €	297.004,18 €	16.267.004,18 €
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 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>198.176.970,00 €</b>	<b>633.634,00 €</b>	<b>198.810.604,00 €</b>

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP + DM N°1	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	14.555.221,10 €	14.555.221,10 €
040	Opérations d'ordre entre section	175.399.350,00 €	0,00 €	175.399.350,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	41.597.000,00 €	633.634,00 €	42.230.634,00 €
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 €	2.500.000,00 €	6.500.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>239.082.350,00 €</b>	<b>17.688.855,10 €</b>	<b>256.771.205,10 €</b>



RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	5.450.314,00 €	0,00 €	5.450.314,00 €
10	Dotation fonds divers réserves	0.00 €	14.555.221,10 €	14.555.221,10 €
16	Emprunts et dettes assimilées	30.575.494,00 €	0,00 €	30.575.494,00 €
27	Autres Immobilisations financières	18.132.192,00 €	2.500.000,00 €	20.632.192,00 €
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	41.597.000,00 €	633.634,00 €	42.230.634,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>239.082.350,00 €</b>	<b>17.688.855,10 €</b>	<b>256.771.205,10 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 455.581.809,10 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 198.810.604,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 256.771.205,10 €.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire tel que ci-avant décrit.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider le budget supplémentaire 2024 de l'EPFL Pays Basque.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.5. Examen et vote du Compte Administratif 2023 – BA OFS

Le Président présente le Compte Administratif 2023 du Budget Annexe pour l'activité OFS, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

### **Investissement**

Dépenses	Prévus :	<b>3 804 514,24</b>
	Réalisé :	<b>1 307 472,82</b>
Recettes	Prévus :	<b>3 804 514,24</b>
	Réalisé :	<b>2 835 318,16</b>

### **Fonctionnement**

Dépenses	Prévus :	<b>274 965,71</b>
	Réalisé :	<b>111 922,23</b>
Recettes	Prévus :	<b>274 965,71</b>
	Réalisé :	<b>18 643,19</b>

### **Résultat de clôture de l'exercice**

Investissement :	<b>1 527 845,34</b>
Fonctionnement :	<b>- 93 279,04</b>
Résultat global :	<b>1 434 566,30</b>

### **M. PORTIER** commente le rapport

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2023 de l'OFS.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'approuver le compte Administratif 2023 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 2.6. Examen et vote du Compte de Gestion 2023 – BA OFS

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion du Budget Annexe pour l'activité OFS est établi par le Comptable M. Pierre JORAJURIA, du Service de Gestion Comptable de Bayonne à la clôture de l'exercice.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2022	PART AFFECTÉE À L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2023	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023
Budget principal				
Investissement	- 590 938,24		2 118 783,58	1 527 845,34
Fonctionnement	- 61 189,71		- 32 089,33	- 93 279,04
<b>TOTAL</b>	<b>- 652 127,95</b>		<b>2 086 694,25</b>	<b>1 434 566,30</b>

### Résultat de clôture :

#### Compte de Gestion et Compte Administratif du Budget Annexe

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	EXCÉDENT	<b>1 527 845,34</b>
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	DEFICIT	<b>- 93 279,04</b>
<b>TOTAL DES SECTIONS :</b>			<b>+ 1 434 566,30</b>

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2023 de l'OFS.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'approuver le Compte de Gestion 2023 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

- **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

## 2.7. Affectation des résultats 2023– BA OFS

### **Le président expose :**

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2023 du Budget Annexe, par délibération n°5 du 28 mai 2024.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,  
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2023  
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un déficit de fonctionnement de :	- 32 089,33
- un déficit reporté de 2022 :	- 61 189,71
<b>Soit un déficit de fonctionnement de :</b>	<b>- 93 279,04</b>

- un excédent d'investissement de :	2 118 783,58
- un déficit reporté de 2022 :	- 590 938,24
<b>Soit un excédent d'investissement de :</b>	<b>1 527 845,34</b>

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2023 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2023 : DEFICIT **- 93 279,04**

RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT **+ 1 527 845,34**

Une subvention d'équilibre du Budget Principal au Budget Annexe couvrira le déficit de fonctionnement de 2023.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2023 de l'exercice 2023 de l'activité OFS.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'affecter les résultats de l'exercice 2023 de l'activité OFS comme suit :**

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2023 : DEFICIT - 93 279,04**

**RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT + 1 527 845,34**

- **de prendre note que la subvention d'équilibre 2024 du Budget Principal au Budget Annexe couvrira le déficit de fonctionnement de 2023.**

- **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 2.8. Budget supplémentaire 2024 – BA OFS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget annexe 2024 le résultat budgétaire de 2023, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
002	Déficits antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	93.279,04 €	93.279,04 €
023	Virement à la section d'investissement	2.237.568,00 €	- 1 527 845,34 €	709.722,66 €
011	Charges à caractère général	30.200,00 €	0,00 €	30.200,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	55.000,00 €	0,00 €	55.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	0,00 €	184.000,00 €	184.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>2.322.768,00 €</b>	<b>- 1 250.566,30 €</b>	<b>1.072.201,70 €</b>
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
70	Ventes de produits, prestations de services	80.000,00 €	0,00 €	80.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	8.576,00 €	0,00 €	8.576,00 €
77	Produits exceptionnels	2.234.192,00 €	- 1.250.566,30 €	983.625,70 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>2.322.768,00 €</b>	<b>- 1 250.566,30 €</b>	<b>1.072.201,70 €</b>

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
040	Opérations d'ordre entre section	8.576,00 €	0,00 €	8.576,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	2.132.192,00 €	0,00 €	2.132.192,00 €
20	Immobilisations incorporelles	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	1.500.000,00 €	0,00 €	1.500.000,00 €
23	Immobilisations en cours	1.000.000,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>4.690.768,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.690.768,00 €</b>



RECETTES				
040	Opérations d'ordre entre section		184 000,00 €	184 000,00 €
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	1 527 845,34 €	1 527 845,34 €
021	Virement de la section de fonctionnement	2.237.568,00 €	- 1 527 845,34 €	709.722,66 €
13	Subventions d'investissement	1.022.592,00 €	0,00 €	1.022.592,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	1.430.608,00 €	- 184 000,00 €	1.430.608,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>4.690.768,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.690.768,00 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 5.762.969,70 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 1.072.201,70 €, et en section d'investissement à hauteur de 4.690.768,00 €.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire pour le Budget Annexe tel que ci-avant décrit.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2024 de l'OFS.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- \* \* \* \*

2.9. Renouvellement de la carte achat, Contrat n° 85183330131

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Par délibérations en date du 09 juillet 2021 et 26 octobre 2023, le contrat Carte Achat référencé 85183330131 a été renouvelé pour une durée de trois ans et arrive à échéance le 10 juillet 2024. Il est donc nécessaire de renouveler ce dernier pour une durée de trois ans.

Pour rappel, tout retrait d'espèces est impossible.



Le Montant Plafond global de règlements effectués par la carte achat est fixé à 9.000,00 € pour une périodicité mensuelle.

La Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou Charentes s'engage à payer au fournisseur toute créance née d'un marché exécuté par carte achat de l'EPFL Pays Basque dans un délai de 48 heures.

L'émetteur portera ainsi chaque utilisation de la carte d'achat sur un relevé d'opérations établi mensuellement.

Ce relevé d'opérations fait foi des transferts de fonds entre les livres de la Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou-Charentes et ceux du fournisseur.

L'EPFL Pays Basque créditera le compte technique ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne d'Aquitaine Poitou-Charentes retraçant les utilisations de la carte d'achat du montant de la créance née et approuvée.

L'EPFL Pays Basque procède au paiement de la Caisse d'Epargne dans un délai maximum de 30 jours.

La tarification mensuelle est fixée à 39 € pour un forfait annuel d'une carte d'achat, comprenant l'ensemble des services + 10 € par mois et par carte supplémentaire.

La commission monétaire appliquée par transaction sera gratuit.

Après présentation de ces éléments et pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser son Directeur à renouveler le contrat Carte Achat référencé 85183330131.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'autoriser M. le Directeur à renouveler le contrat carte achat référencé 85183330131.**

- **ADOPTE A L'UNANIMITE**

-  
\* \* \* \*



### **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 **7 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 **10 847 609,80 €**

<b>Thématique PPI 2024-2028</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	4 170 000,00 €	38,4%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 348 150,80 €	49,3%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 329 459,00 €	12,3%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
<b>Total général</b>	<b>10 847 609,80 €</b>	

**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'IBARROLLE – Opération « MAISON BITCHIKOA-PECOTCHIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**La commune d'IBARROLLE** a la volonté de participer à la récente dynamique que connaît la vallée d'OSTIBARRE en proposant à son tour une offre de logements accessibles, en résidences principales.

Dans cette perspective, la commune souhaite saisir une opportunité importante qui concerne un ensemble foncier bâti et non bâti composé d'une maison et d'une grange attenante (ancien corps de ferme) ainsi que de différents terrains, le tout sur une surface de l'ordre de 34 490 m<sup>2</sup>. Cet ensemble foncier se situe au cœur du centre bourg et présente un caractère patrimonial remarquable.

Le projet que la commune entend mener n'est pas encore véritablement défini mais l'importance des enjeux conduit cette dernière à vouloir assurer dans un premier temps la maîtrise de cet ensemble.

Pour ce faire, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter les biens concernés

L'ensemble foncier faisant l'objet de la présente délibération est le suivant :

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
Centre Bourg	Parcelles AO 289 C0051,52,63,64,65,66,67,68,77,303	Négociation amiable	RNU	Mixité usages

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

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. DELGUE** apporte des compléments d'information sur le 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'IBARROLLE,**
- **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 et de portage lui soient présentés à nouveau.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



#### 4.2. Commune d'URRUGNE – Opération « ISTILLARTIA »

##### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le développement et l'aménagement urbain de la commune d'Urrugne repose pour l'essentiel sur le quartier du Bourg. Si l'un des enjeux prioritaires consiste à produire en nombre du logement abordable pour permettre aux ménages locaux de se loger sur un territoire extrêmement tendu, il s'agit aussi de favoriser le « vivre ensemble », la cohésion sociale et le rayonnement de la ville grâce à la mise à l'échelle de l'offre en équipements, services et commerces.

Ce projet d'aménagement et de développement urbain s'appuie notamment :

- sur la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sur des secteurs de projet du quartier: Orientations et d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteur à plan de masse, autres fonciers stratégiques ;
- sur la réhabilitation et la requalification de fonciers bâtis existants.

Certains projets d'intérêt général se verront réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique et requièrent, dès lors, des acquisitions foncières préalables. Pour ce faire, la Ville intervient en action directe ou avec le concours de ses partenaires privilégiés :

- l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque, pour l'achat de fonciers pour le compte de la collectivité, leur portage, gestion courante et rétrocession à des opérateurs (ex. OAP Entrée de Bourg) ;
- des opérateurs sociaux pour l'achat de fonciers concernés par des opérations dont ils assureront la maîtrise d'ouvrage (ex. OAP Cœur d'îlot de Bourg, etc.).

Dans le cadre de son plan d'action en faveur de la revitalisation du cœur de bourg, la Ville a identifié des fonciers bâtis stratégiques qui, pour certains, feront l'objet d'intervention directe de la collectivité, selon les opportunités et décisions politiques.

Parmi eux, le local d'activité en rez-de-chaussée de l'immeuble construit sur les parcelles AH 37 et AH 383, à l'angle des rues Bernard de Coral et Dongaitz Anaiak, faisant l'objet d'un projet de vente avec arrêt concomitant de l'activité existante (boulangerie - pâtisserie).

Après échange avec le propriétaire et son accord de principe pour la vente à son profit (ou celui de son mandataire), la Ville envisage l'acquisition du local en vue d'y développer une offre nouvelle de commerce et/ou service, propice à la redynamisation le cœur de bourg et tenant compte des attentes exprimées dans le cadre de la concertation citoyenne engagée.

Ce local, situé au n°11 rue Bernard de Coral, est constitutif d'une copropriété et composé comme suit :

- lot 3 : commerce et fournil d'une superficie d'environ 170m<sup>2</sup> et terrasse d'environ 60m<sup>2</sup> ;
- lot 4 : rangement d'une superficie d'environ 10m<sup>2</sup>.

Pour réaliser ce projet, la Ville souhaite mobiliser deux outils et partenaires majeurs du projet de dynamisation commerciale du cœur de bourg d'Urrugne :

- dans un premier temps, l'EPFL Pays Basque pour engager la négociation avec le propriétaire de ce foncier, ou ayant(s) droit(s) concerné(s), en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier ;
- dans un second temps, la Foncière de dynamisation commerciale des Pyrénées-Atlantiques, pour l'acquisition, dès sa création effective (projet 2024), du foncier rétrocédé par l'EPFL Pays Basque et une gestion commerciale conforme au projet municipal de revitalisation du cœur de Bourg d'Urrugne.



SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
ISTILLARTIA	Parcelles AH 37, 383	Négociations amiables	UA	Développement économique

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

**M. MOULIA** commente le rapport.

**M. TELLIER** apporte des compléments d'information sur le 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'URRUGNE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 5. Etat des procédures

### 5.1. Intervention(s) par préemption

#### 5.1.1. CAPB -Commune de BIARRITZ - ZAD IRATY 2 : AO 180

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et lors de sa séance du 18 avr. 2024, le Conseil d'Administration avait décidé :

- de prendre acte de la DIA n°064122 24B0038 adressée par Me Nicolas BERTHONDE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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 au prix de 1.140.000,00 €, exercée par le Directeur par arrêté n°2024-12-P en date du 09 avr. 2024 ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par la propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, ledit arrêté avait été régulièrement notifié par LRAR du 11 avr. 2024 :

- au notaire ayant rédigé la DIA, qui en a accusé réception le 18 avr. 2024 ;
- à l'acquéreur évincé, qui en a accusé réception le 12 avr. 2024 ;
- à la propriétaire, qui en a accusé réception le 15 avr. 2024 .

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

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

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

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 07 mai 2024 et reçue par nos services le 13 mai 2024, la propriétaire nous a fait connaître son intention de renoncer à l'aliénation de son bien comme l'y autorise le c) de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.1.2. Commune d'ANGLET - ZAD CENTRE-VILLE : CO 421 (lots 101 et 102)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 18 avr. 2024, vous décidez :

- de prendre acte de la DIA n°64024 23B0548 adressée par Me François Xavier BOUSQUET ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;
- de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat au prix de 346.400,00 €, exercée par le Directeur par arrêté n°2024-09-P du 18 mars 2024 ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- *plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.*

Pour rappel, par déclaration d'intention d'aliéner en date du 18/12/2023 déposée en mairie de ANGLET le même jour, Me François Xavier BOUSQUET notaire à BAYONNE informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre ses biens constituant les lots 101 et 102 (et les 2.034/10.000 des parties communes) de l'immeuble en copropriété sis 20 rue de Bayonne à ANGLET (64600) et cadastré CO 421 (superficie de 1.500 m<sup>2</sup>), à usage professionnel et commercial, d'une surface utile déclarée de 179,34 m<sup>2</sup>, partiellement en RDC et surplus en R-1, occupés par bail commercial

Nous vous précisons également que :

- ledit arrêté avait été signifié par exploit d'huissier le 20 mars 2024 :
  - o au notaire ayant rédigé la DIA ;
  - o à la propriétaire ;
- conformément à l'art. R. 213-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « à réception de l'offre d'acquiescer [...], le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :
  - 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 l'avait notifiée par la DIA.

Dès lors, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;
- 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 :**

- **prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;**
- **retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;**
- **autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.**

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.1.3. *Commune d'AYHERRE – Opération « Centre Bourg : B 402p, 403, 404 et 1404p »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 18 avr. 2024, vous décidez :

- de prendre acte de la DIA n°IA 64086 24B0004 adressée 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;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel :

- une demande de visite a été adressée par LRAR le 16 avr. 2024 aux propriétaires indivis 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 ;
- une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR le 16 avr. 2024 aux propriétaires indivis 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.

La visite des biens, expressément acceptée par les propriétaires indivis, a été réalisée le 03 mai 2024 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et d'un des propriétaires indivis.



Par contre, aucun des documents demandés ne nous a été remis, ni de la part des propriétaires, ni de la part du notaire instrumentaire.

L'estimation des Services du Domaine n°2024-64086-32691 a été établie le 30 avr. 2024 et déposée le 06 mai 2024 sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », date à laquelle elle était consultable.

Sur ces bases, Mr le Directeur a donc exercé son droit de préemption délégué par arrêté n°2024-15-P en date du 27 mai 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 100.000,00 € (Cent Mille Euros), comprenant une commission d'agence d'un montant de 15.000,00 € TTC (Quinze Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté est en cours :

- de signification par acte extrajudiciaire au notaire instrumentaire de la DIA, en sa qualité de mandataire des vendeurs,
- de notification par LRAR :
  - o à chacun des acquéreurs évincés ;
  - o à chacun des propriétaires indivis.

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 ».*

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-15-P en date du 27 mai 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :

- **prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-15-P en date du 27 mai 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**

\* \* \* \*

5.1.4. *Commune d'AYHERRE - Opération « CENTRE BOURG » : B 1418*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et lors de sa séance du 18 avr. 2024, le Conseil d'Administration avait décidé par délibération n°09 :

- de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée au prix de 189.750,00 € par Mr le Directeur par arrêté n°2024-11-P du 08 mars 2024 ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, ledit arrêté avait été régulièrement notifié par LRAR du 09 avr. 2024 à la propriétaire, qui en avait accusé réception le 12 avr. 2024.

Il vous avait été rappelé que 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 ».





- disant que l'EPFL Pays Basque supportera la totalité des dépens de l'instance.
- de donner tous pouvoirs pour exécuter la décision prise par la CAPB pour laquelle il intervient ;
- de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel de la propriétaire, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision de la propriétaire.

Par délibération n°08 du 04 juil. 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

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

L'appelant, par conclusions d'appel reçues le 12 septembre 2023, demandait à la Cour :

- d'annuler le jugement dès lors que la saisine du juge de l'expropriation serait tardive et qu'en l'absence de saisine du juge dans les 15 jours à compter du refus du prix par le vendeur, l'EPFL Pays Basque aurait renoncé à l'exercice du droit de préemption ;
- à titre subsidiaire, de juger que le prix du bien est de 2.465.438,00 € ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque aux dépens et à la somme de 2.500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

L'EPFL Pays Basque dans son mémoire en défense du 10 nov. 2023, demandait à la Cour :

- de rejeter la requête faite par la propriétaire ;
- de confirmer le jugement n°23/17 du 28 avril 2023 ;
- de condamner l'appelant à verser à l'EPFL Pays Basque la somme de 2.500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- de condamner le même aux dépens.

Enfin, le Commissaire du Gouvernement concluait à ce qu'il plaise à la Cour de bien vouloir fixer la valeur de l'ensemble immobilier à 1.951.691,60 €.

L'audience a eu lieu le 16 mai 2024 à la Cour d'Appel de PAU et l'EPFL Pays Basque y était représenté par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYS – LYON).

Par son arrêt n°24/01649 du 16 mai 2024 la Cour :

- infirme le jugement rendu le 28 avr. 2023 en ce qu'il a fixé la valeur de l'ensemble bâti situé 11, Avenue de l'Adour à ANGLET pour une surface utile de 1.466 m<sup>2</sup> à usage professionnel et commercial à la somme de 1 951 691,60 € ;
- le confirmer pour le surplus ;

statuant à nouveau et y ajoutant :

- déclare recevable la requête l'EPFL Pays Basque au juge de l'expropriation en fixation de la valeur de l'ensemble bâti situé 11, Avenue de l'Adour à ANGLET ;
- fixe la valeur de l'ensemble bâti situé 11, Avenue de l'Adour à ANGLET cadastré section AX n°498 d'une superficie totale de 2.999 m<sup>2</sup> ayant une surface utile à usage professionnel et commercial de 1.466 m<sup>2</sup> à la somme de 1.974.951,22 € ;
- rejette les demandes des parties fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamne l'EPFL Pays Basque aux dépens d'appel.



L'arrêt de la Cour d'Appel est en cours de signification par voie d'huissiers aux parties.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a été informée de cet arrêt.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°24/01649 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 16 mai 2024, fixant le prix des biens préemptés cadastrés AX n°498 d'une contenance de 2.999m<sup>2</sup> situés au 11, Avenue de l'Adour à ANGLET (64600) à la somme de 1.974.951,22 € ;
- d'y acquiescer expressément ;
- en cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la Cour d'Appel, autorise Mr le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :
  - o autorise Mr le Directeur à ester en justice ;
  - o autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;
  - o autorise Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :**

- **prendre acte de l'arrêt de la Cour d'Appel n°24/01649 rendu par la Cour d'Appel de PAU-Chambre de l'Expropriation le 16 mai 2024, fixant le prix des biens préemptés cadastrés AX n°498 d'une contenance de 2.999m<sup>2</sup> situés au 11, Avenue de l'Adour à ANGLET (64600) à la somme de 1.974.951,22 € ;**
- **d'y acquiescer expressément ;**
- **en cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la Cour d'Appel, 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, consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :**
  - o **autorise Mr le Directeur à ester en justice ;**
  - o **autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;**
  - o **autorise Mr le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.1.6. CAPB - Commune d'ARBONNE – Opération « ANORGA » - BS 53 ET 87

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



La Communauté d'Agglomération Pays Basque a transmis à l'EPFL Pays Basque, la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie le 9 février 2024 par Maître Arnaud FROUGIER, Notaire à SERRES-CASTETS (64), présentée en Mairie d'ARBONNE le même jour, et concernant la vente de biens bâtis sur terrain propre, d'une surface habitable totale déclarée de 88m<sup>2</sup> à usage d'habitation, appartenant à l'indivision [REDACTED], partiellement occupés, non grevés de droits réels ou personnels, situés 1 chemin de Mununienea à ARBONNE, cadastrés section BS numéros 57 et 83, d'une contenance cadastrale totale de 748 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 600.000,00 euros (Six Cent Mille Euros), augmenté du prorata de la taxe foncière à la charge de l'acquéreur, auquel s'ajoutent les frais d'acte ;

La Commune d'ARBONNE a demandé à la Communauté d'Agglomération Pays Basque la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, a délégué, en date du 13 mai 2024, 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 ;

Pour rappel, il s'agit d'une maison à usage d'habitation incluant un local anciennement à usage de boulangerie (avec magasin de moins de 10 mètres carrés et un fournil dans le garage accolé), entrée, cuisine, salle à manger au RDC, trois chambres et une salle de bains à l'étage. D'une surface habitable déclarée de 88 m<sup>2</sup> ;

Concernant la jouissance des locaux, il est mentionné que le BENEFICIAIRE aura la jouissance à la signature de l'acte de vente :

- partie par la prise de possession réelle, pour le local à usage de garage et d'ancien four d'une superficie approximative de 40 mètres carrés et pour le jardin attenant formé par la parcelle cadastrée section BS n°57.
- Partie à l'extinction du droit d'usage et d'habitation réservé au profit de [REDACTED], née à ARBONNE le 7 juin 1939.

Le droit d'usage et d'habitation s'applique uniquement sur la maison d'habitation, à l'exception du garage.

Le prix mentionné dans la DIA est de 600.000,00 €.

Après instruction et par arrêté n°2024-14-P du 14 mai 2024 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption urbain :

- 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 475.900,00 € (quatre cent soixante-quinze mille neuf cent euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été notifié par exploit d'huissier de Me BRUNEL commissaire de justice à Bayonne,

- au notaire ayant rédigé la DIA le 16 mai 2024;
- au propriétaire indivis le 15 mai 2024;
- aux acquéreurs évincés le 15 mai 2024.

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 ».



Par conséquent et dans l'attente de la suite qu'entendent donner les propriétaires à ce dossier, nous vous proposons de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-14-P du 14 mai 2024 ;
- dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- *plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.*

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-14-P du 14 mai 2024 ;**
- **dans le cas où le vendeur acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- ***plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.***

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

#### 5.2. Procédures contentieuses

5.2.1. CAPB – Commune de BIARRITZ - Secteur Milady : BR 133 et BW 32 – REQUETE EN ANNULATION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du 7 mars 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

Nous vous informons que par requête n°2400973-2 enregistrée le 12 avril 2024, les venderesses ont saisi le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'annuler la décision de préemption signé le 13 fév. 2024 prise par l'EPFL Pays Basque et portant sur leurs biens sis à BIARRITZ et cadastrés section BR n°133 et section BW n°32 ;
- de mettre à la charge de l'EPFL Pays Basque la somme de 5.000,00 € au titre des frais de justice administrative.

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 en annulation n°2400973-2 ;
- 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 informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :**

- **prendre acte de la requête en annulation n°2400973-2 ;**
- **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 informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du 7 mars 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

Nous vous informons ce jour que par requête n°2401291-1 enregistrée le 22 mai 2024 et reçue par nos services le 23 mai 2024, les venderesses [REDACTED] ont saisi le juge des référés du Tribunal Administratif de PAU afin :

- de suspendre l'exécution de l'arrêté du directeur de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque du 13 février 2024 décidant d'exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un terrain bâti appartenant à [REDACTED], situé 49 avenue de la Milady à BIARRITZ, cadastrés section BR numéro 133 et section BW numéro 32, d'une emprise cadastrale de 21.059m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 6.350.000,00 € (Six Millions Trois Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte, et proposant un prix de 3.757.501,00 € (Trois Millions Sept Cent Cinquante Sept Mille Cinq Cent Un Euros) ;
- de mettre à la charge de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque la somme de 10.000,00 € (Dix Mille Euros) au profit de [REDACTED] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête en référé suspension n°2401291-1 ;
- 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.

**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 la requête en référé suspension n°2401291-1 ;**
- **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 les requérantes, 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**

\* \* \* \*



## **6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation**

### **6.1. CAPB - Commune de BAYONNE – secteur MONTALIBET parcelles BW 20 à 23**

Le Président présente le rapport suivant :

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

Parmi ces biens, figure les immeubles cadastrés sous les sections BW N°20 à 23 :

Parcelle BW n°20 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'ouest, composé d'une pièce principale et un WC, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres.

Parcelle BW n° 21 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'ouest et à l'est, composé d'une pièce principale et un WC, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres et d'une demi-courette.

Parcelle BW n°22 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'ouest et à l'est, composé d'une pièce principale et un WC, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres.

Parcelle BW n° 23 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'est, composé d'une salle d'accueil, un petit bureau, un WC et un petit local de stockage, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres.

Pour rappel le Syndicat des Mobilités Pays Basque-adour (SMPBA) assure la maîtrise d'ouvrage de la construction de la ligne 2 du Tram'bus, qui traverse le secteur de Montalibet à Bayonne, situé sur les avenues Raymond de Martres et de l'Interne Jacques Loëb entre le stade Jean Dauger et l'hôpital de Bayonne.

Afin d'optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de l'axe et dans son épaisseur, comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

Le projet Tram'bus, d'une part, a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral interdépartemental du 1er et 6 juin 2018.

Le projet urbain Montalibet, d'autre part, est une opération publique d'aménagement mixte dont la recevabilité et le périmètre de réflexion ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire du 24 octobre 2020. Ce projet répond à la définition du règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires approuvé le 09 novembre 2019.

La recevabilité du projet urbain Montalibet a été délibérée en Conseil Municipal de Bayonne le 15 octobre 2020 préalablement à la délibération concordante du Conseil Communautaire du 24 octobre 2020 mentionnée ci-dessus. Cette délibération définissait le périmètre opérationnel du projet Montalibet.

Plus particulièrement, la Communauté d'Agglomération, a sollicité l'Etablissement Public Foncier Pays Basque (EPFL) lors de la délibération du 24 octobre 2020.



L'EPFL a successivement acquis un ensemble de murs commerciaux inclus dans le périmètre d'intervention foncière Montalibet, (parcelles BW 20, 21, 22 et 23), et spécifiquement nécessaires à l'insertion du Tram'bus tels que décrits ci-dessus.

Après des réflexions menées conjointement entre le SMPBA, l'EPFL la Ville de Bayonne et la Communauté d'Agglomération, au regard notamment de la situation et de l'affectation au domaine public routier communal des emprises aménagées pour les ouvrages et équipements afférents au Tram'bus (à usage de voiries et dépendances du domaine public routier communal), il a été décidé qu'il serait opportun que l'EPFL rétrocède directement à la Commune en pleine propriété lesdits biens, qui feront à terme, l'objet d'une délibération formelle de classement dans son domaine public.

Aux termes d'un courrier la Communauté d'Agglomération a donné son accord pour que ces quatre parcelles soient directement cédées par l'EPFL à la Commune de Bayonne pour les besoins du projet Tram'bus, a été acté.

Accessoirement la CAPB a demandé le remboursement de l'annuité 2023 déjà versée sur la parcelle BW 21 (Daragnes) pour laquelle la Communauté d'Agglomération a signé une convention de portage (6 801,71 €).

En accord avec nos services, les annuités et indemnités d'éviction des deux autres biens (et indemnités d'éviction de la parcelle BW21) n'ayant pas encore été appelées par l'EPFL à ce jour, il a été proposé :

- de ne pas les facturer et ainsi de ne pas les comptabiliser dans la demande de remboursement ;
- La Communauté d'Agglomération paiera les frais de portage 2023-2024 de ces trois biens (parcelles BW 21, 22, 23) selon les engagements contractuels de la convention de portage, soit 5827,25 € (1 140 € au titre de 2023 et 4 687,25 € pour l'exercice 2024), et en demandera le remboursement au Syndicat des mobilités.

De son côté la Ville de BAYONNE nous a adressé le projet de délibération mis au vote dans son conseil municipal à venir du 30 mai prochain, aux termes de laquelle :

le montant total des rétrocessions par l'EPFL à la Ville s'élève à un montant total de **272 789,64€, (deux cent soixante-douze mille sept cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-quatre centimes), dont 265 000€ en valeur vénale des immeubles et 7 789,64€ de frais notariés afférents)**, qui feront l'objet d'un remboursement par le SMPBA à la Commune de Bayonne (sur la base d'un protocole annexe à régulariser), le jour même de la signature de l'acte authentique à intervenir entre l'EPFL et la Commune de Bayonne par le SMPBA sur la base dudit protocole à régulariser.

Il est par ailleurs précisé ainsi que, le SMPBA remboursera directement à la Ville de Bayonne divers frais annexes aux acquisitions ci-dessus visées pour un montant de 173 967,71 € (cent soixante-treize mille neuf cent soixante-sept euros et soixante et onze centimes, soit 160 000 € d'indemnités de résiliation, 1 350 € de frais d'acte de résiliation de baux commerciaux et 12 617, 71 € de frais annexes tels des diagnostics, frais de déménagement et travaux divers).

Ces montants annexes feront l'objet d'une convention de rétrocession à régulariser entre l'EPFL et la Ville de BAYONNE, ainsi qu'il est précisé dans une délibération prise ce jour par l'EPFL.

Enfin le SMPBA remboursera également à la Ville de Bayonne les frais de portage foncier des opérations versés à l'EPFL pour un montant de 2 645,96 €, ainsi que la somme de 110,24 € au titre de l'année 2024, soit un montant global de 2 756,20 € (deux mille sept cent cinquante-six euros et vingt centimes).

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande de la CAPB et de la ville de Bayonne, de la rétrocession des biens à cette dernière.



Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur. Nous vous proposons donc de valider la rétrocession et autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

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

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n° 2023-64102-73528 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 décembre 2023.

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

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, et le bien vendu étant bâti depuis plus de cinq ans, la vente des parcelles sus désignées sera exonérée.

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

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

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

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

Il convient donc de :

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

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

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*



## 6.2. CAPB - Commune de BAYONNE – secteur MONTALIBET – convention de rétrocession

Le Président présente le rapport suivant :

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

Parmi ces biens, figure les immeubles cadastrés sous les sections BW N°20 à 23 :

Parcelle BW n°20 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'ouest, composé d'une pièce principale et un WC, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres.

Parcelle BW n° 21 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'ouest et à l'est, composé d'une pièce principale et un WC, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres et d'une demi-courette.

Parcelle BW n°22 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'ouest et à l'est, composé d'une pièce principale et un WC, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres.

Parcelle BW n° 23 : Un local à usage commercial, constituant en une construction d'un simple rez-de-chaussée, mitoyen à l'est, composé d'une salle d'accueil, un petit bureau, un WC et un petit local de stockage, avec une vitrine sur l'avenue Raymond de Martres.

Dans le cadre de la rétrocession sollicitée par la Ville de Bayonne, en plus du prix de vente, cette dernière remboursera à l'EPFL Pays Basque :

- Remboursement des indemnités de résiliation des baux commerciaux	160 000,00	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais d'actes de résiliation des baux commerciaux	1 350,00	<u>Euros</u>
- Remboursement des frais préalables et annexes divers	12 617,71	<u>Euros</u>
<b>Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque</b>	<b>173 967,71</b>	<b><u>Euros</u></b>

EN LETTRES : **Cent soixante - treize mille neuf cent soixante-sept euros et soixante et onze 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°2023-64102-73528 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 décembre 2023, ce remboursement sera effectué hors comptabilité du notaire chargé de la vente.

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

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

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

#### 6.3. Commune d'ARRAUTE CHARRITTE – Opération « CENTRE BOURG »

Le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ARRAUTE-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'ARRAUTE-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 Pays Basque 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'ARRAUTTE 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'ARRAUTTE-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 :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	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
<b>TOTAL</b>						<b>35 301</b>

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 m<sup>2</sup> environ et d'un hangar d'une superficie de 63 m<sup>2</sup> environ situé sur la parcelle C 598.

Au prix global de cent soixante-cinq mille quatre cents Euros, (165.400,00 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.

Il est à noter que sur le prix, soit la somme de 165.400,00 €, la commune a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la Convention d'Action Foncière « CENTRE BOURG » signée le 02 décembre 2019, la somme de 49.710,75 €.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 115.689,25 € sera payé par la commune sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE des frais de diagnostics établis pour la vente soit 630,00 euros et le prorata de taxe foncière. Ainsi que des frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes :

- des frais d'acte et de publication pour un montant de 2.976,73 € ;
- des charges accessoires dues à la SAFER en sus du prix pour un montant de 13.896,00 €.

Soit une somme globale de 16.872,73 € (Seize mille huit cent soixante-douze euros et soixante-treize centimes).

Cette somme sera versée via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.

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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

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

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 7. Question(s) Diverse(s)

### 7.1. CAPB - Commune de CIBOURE – ZAD de l'Encan 2 : AL 373 (lot 40)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2021 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 24 mai 2024 et régulièrement enregistrée au service de la publicité foncière de BAYONNE le 27 mai 2024 (référence 6404P03 202 4A 01058).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 9 avenue Errepira, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	11 av. Errepira	Sol	AL	373	UCa-2a	1.950
TOTAL						1.950

la fraction suivante :

Lot n°40 : un local à usage de bureau ou local commercial situé au rez de chaussée comprenant : entrée, deux pièces, dégagement, w.c. et combles au-dessus, et les 4/100èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

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

pour un montant de **75.000,00 €** (Soixante Quinze Mille Euros).

A titre de conditions particulières :

- la cession sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de procéder au remboursement auprès du vendeur des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente, par la comptabilité du Notaire et sur présentation de la copie de la facture acquittée ;
- la réitération des présentes par acte authentique devra avoir lieu au plus tôt le 23 avril 2025. Le PROMETTANT conservera donc la propriété de ce bien, ainsi que la perception des loyers jusqu'à la signature de l'acte authentique



Le bien nous est promis à la vente occupé en vertu d'un bail professionnel régi par les dispositions de l'article 57A de la loi n°86-1290 u 23 décembre 1986, pour une durée de six ans qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> février 2015 et depuis, tacitement reconduite.

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

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

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

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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :**

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

\* \* \* \*

#### **7.2. CAPB - Commune de CIBOURE – ZAD de l'Encan 2 : AL 286 (lot 9)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2021 vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour acquérir sur la commune de CIBOURE un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « ENCAN 2 ».

Les négociations d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative de propriétaires indivis d'un des biens inclus dans le périmètre d'action foncière, et ont abouti à un accord amiable.



Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 10 mai 2024 et régulièrement enregistrée au service de la publicité foncière de BAYONNE le 16 mai 2024 (référence 6404P03 2024A 01012).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 4 avenue Gabriel Delaunay

ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	4 av. Gabriel Delaunay	Sol	AL	286	UCa-2a	1.060
TOTAL						1.060

la fraction suivante :

Lot n°9 : un emplacement de chai d'une superficie de 45 mètres carrés établi au règlement de copropriété/état descriptif de division.  
et les 1/21<sup>ème</sup> des parties communes générales

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

Etat général du bien : *il s'agit d'un local à ancien usage de chai et actuellement à usage de stockage qui est promis à la vente libre d'occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque. La superficie au sol du local est de 45m<sup>2</sup>. Le bien est construit en mur maçonné et surmonté d'une charpente bois apparente avec couverture tuile et non isolé. Mezzanine partielle en bois accessible par un escalier bois escamotable. Le sol est en béton brut. Porte extérieure bois double battant. Le local dispose d'un compteur électrique non desservi.*

pour un montant de **50.000,00 € (Cinquante Mille Euros)**.

A titre de conditions particulières, la cession sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de procéder au remboursement auprès du vendeur des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente, par la comptabilité du Notaire et sur présentation de la copie de la facture acquittée.

Il est ici précisé que :

- les négociations et accords sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers ;
- l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :
  - o ayant été arrêtée amiablement ;
  - o et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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

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

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



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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE de :**

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

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

#### 7.3. Commune de GARRIS – Opération « 148 CHEMIN KARRANKA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans sa délibération numéro 6 du 21 septembre 2023 le Conseil d'Administration avait décidé :

- d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de GARRIS,
- 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

En effet, la commune de GARRIS avait identifié les biens bâtis non occupés susceptibles d'être réhabilités pour mener des projets d'initiative publique et renforcer les équipements de la commune et ainsi satisfaire les besoins de la population.

Pour se donner les moyens de mener à bien ce projet, la commune avait sollicité l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) de la maison en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

Il s'agissait de l'immeuble ci-après désigné sis à GARRIS, 148 chemin de KARRANKA et 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 / CC / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	PLAZA	terrain	E	102	UA	1.462
	PLAZA	Terrain+bâti	E	314	UA	896
	PLAZA	terrain	E	315	UA	412
TOTAL						2.770

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 ensemble bâti à usage d'habitation, composé de trois parties

1°) une partie centrale composée de deux appartements sur deux niveaux :

Appartement n°1 : partie ancienne en pierre jointées et charpente bois composée de :

- Au rez-de-chaussée : séjour,
- A l'étage : trois chambres, dégagement, cuisine, WC, salle d'eau.

Appartement n° 2 : accessible indépendamment du premier et est lui-même composé de :

- Au rez-de-chaussée : salon/séjour, cuisine, pallier et dégagement, salle d'eau,
- A l'étage : trois chambres, salle d'eau, WC.

2°) une partie récente, côté « Est », composée :

- Au rez-de-chaussée : entrée/hall, salon/séjour, cuisine, cellier, ce dernier comprenant un coin douche et WC,
- A l'étage : trois chambres, WC, salle de bains.

3°) Une partie garages et annexes, côté « Ouest » de l'habitation principale, composée de trois garages d'environ 30 m<sup>2</sup> chacun dont un comportant une cuve à fioul manifestement hors d'usage.

Etat du bâti : le bien est majoritairement en mauvais état : parties de plafond effondrées, ou hors d'usage, enduit en mauvais état, traces d'infiltration, tapisseries hors d'usage, dalles gerflex en mauvais état, affaissement du sol à certains endroits, éléments matériels incorporés hors d'état d'usage (cuisines, salles de bains et WC), nombreuses tâches et salissures, peintures hors d'usage.

Il n'existe pas d'équipement de chauffage, seule la partie récente (« Est ») bénéficie d'un poêle à bois.

**Superficies : surface au sol : 705,78 m<sup>2</sup>**

**Loi Carrez : 456 m<sup>2</sup>.**

L'évaluation du service des domaines a été rendu le 26 mars 2024 sous le numéro 2024-64235-05970.

Une audience d'adjudication du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Bayonne a eu lieu le 11 avril 2024.

Une enchère a été faite par l'EPFL Pays Basque pour un prix de 301.000,00 euros (trois cent un mille euros). Suite, à cette vente aux enchères et à défaut de surenchère, l'adjudication du 11 avril 2024 est devenue définitive.



Dès lors l'EPFL Pays Basque est propriétaire depuis cette date du bien ci-dessus désigné. Le prix devra être payé par l'EPFL Pays Basque ainsi que la facture de Me BASTERREIX, avocat.

Une copie du jugement d'adjudication sera communiquée ultérieurement par Maître BASTERREIX, avocat. Ce jugement permettra à court terme de justifier de la qualité de propriétaire de l'EPFL Pays Basque. Toutefois, il ne s'agit pas encore du titre de propriété, lequel ne nous sera délivré que lorsque l'EPFL Pays Basque aura réglé les différentes sommes dues, et ce avant le 21 juin 2024. A savoir :

- Un virement d'un montant de 8.718,06 € établi à l'ordre de la [REDACTED], qui va permettre de régler les frais préalables de vente ;
- Un virement d'un montant de 301.000 € établi à l'ordre de « compte séquestre bâtonnier adjudication » ;
- Un virement d'un montant de 6.301,82 € TTC à l'ordre de la [REDACTED], correspondant aux émoluments dus à l'avocat en application des articles A 444-191-I et A 444-102 du code du commerce ;
- Un virement d'un montant de 2.400 € TTC au titre des honoraires dus au cabinet [REDACTED] pour les diligences effectuées et surtout pour les diligences qui restent à faire dans le cadre des formalités à venir.

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.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et d'entériner le jugement d'adjudication à cet effet.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **De prendre acte de l'acquisition du bien, pour le compte de la Commune de GARRIS, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus aux termes du jugement en date du 11 avril 2024 ;**
- **De procéder au paiement du prix de l'adjudication, ainsi qu'à l'ensemble des frais ci-dessus énoncés, ainsi que des frais complémentaires à ces derniers en tant que de besoin ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de GARRIS et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



#### 7.4. Commune d'URRUGNE – Opération « ENTREE BOURG » : AR 61 AR 138p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'URRUGNE a sollicité l'appui de l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans l'élaboration de sa politique foncière et la définition des conditions d'intervention dans les secteurs identifiés à enjeux de maîtrise publique.

Situé à l'entrée Ouest du bourg, le site dit « Entrée de bourg », le bien objet des présentes, revêt une importance stratégique pour l'aménagement de la commune en raison notamment :

- de sa localisation en extension du centre bourg ;
- de la surface totale à aménager qui en fait la plus conséquente zone à urbaniser à l'échelle des communes du littoral Sud Pays Basque et induit des réflexions programmatiques transversales et prospectives (logements, espaces et équipements publics, modalités de financement des ouvrages) ;
- des ouvrages et infrastructures publics à réaliser pour assurer le fonctionnement urbain du secteur ;
- des impacts en matière de déplacement sur l'axe viaire principal ainsi que les tissus urbains périphériques (routiers, piétons et cyclables) ;
- de la raréfaction des fonciers à urbaniser et de la nécessité d'optimiser les disponibilités foncières constructibles.

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 22 mai 2024 et enregistré au service de la publicité foncière de Bayonne le 24 mai 2024.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à URRUGNE 3580 RD 810:

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 / CC / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	3580 RD 810	Sols	AR	61	UC	675
	3580 RD 810	Sols	AR	138p	1AU	3566
	3580 RD 810	Sols	AR	138p	UC	300
TOTAL						4.541

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 :

Une maison d'environ 220 m<sup>2</sup> de surface habitable composée de 9 pièces et 6 chambres réparties en 3 appartements T4, T3 et T1. 80 m<sup>2</sup> de dépendances, outre un parking aménagé et un petit fronton.

Une chaudière commune aux 3 appartements est installée dans le grand garage à l'arrière de la maison en RDC. L'accès au grenier s'effectue par l'escalier extérieur.



- L'appartement T4 en RDC d'une surface de 150 m<sup>2</sup> comprend 3 chambres, un séjour, une salle de bain et une cuisine équipée.
- L'appartement T3 à l'étage est traversant d'est en ouest. D'une surface approximative de 45 m<sup>2</sup>, il dispose de 2 chambres en plus d'une salle de cuisine/séjour.  
Un chauffe-eau est situé dans la cuisine par laquelle on accède à l'appartement via l'escalier extérieur.
- L'appartement T1 au RDC, d'une surface approximative de 25 m<sup>2</sup>, dispose de 2 fenêtres simple vitrage et d'une pièce ouverte en alcôve sur le séjour. Un toilette indépendant complète la salle de douche. Un cumulus se situe côté cuisine qui dispose d'une arrivée de gaz.

A cela s'ajoute une partie de parcelle en nature de terrain à bâtir d'une surface de 3.561 m<sup>2</sup> environ en zone 1AU et 300 m<sup>2</sup> environ en zone UC.

Précision étant ici faite qu'il sera procédé à l'établissement d'une division de la parcelle AR 138 préalablement à la vente, le vendeur entendant conserver partie de cette parcelle classée actuellement en zone agricole au PLU.

De ce fait, les surfaces indiquées ci-dessus pourront varier sans que cela entraîne de renégociation du bien à la hausse ou à la baisse.

Pour un montant global d'**UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 EUR)**.

L'évaluation du service des domaines a été rendu sous le numéro 2023-64545-73444 en date du 9 novembre 2023.

Pour précision, le prix s'appliquera :

- À la parcelle bâtie AR 61 pour la somme de **640.000 €**
- Au surplus à la somme de **660.000 €**

Aux termes d'un courrier en date du 15 avril 2024, la Commune de URRUGNE a demandé à l'EPFL de prendre l'engagement de rétrocéder le bien objet des présentes dans les conditions fixées à l'article 150 U II<sup>o</sup> 8<sup>o</sup> du CGI, cet engagement ayant pour effet d'exonérer le vendeur de toute taxation en matière de plus-value immobilière.

Ainsi le BENEFCIAIRE s'engage dans l'acte à recevoir par Me PATOIR Notaire à HENDAYE à réitérer ledit engagement et à prendre les engagements stipulés dans l'article 150U II 8e du Code Général des Impôts de céder le foncier acquis à un des organismes visé à l'article 150U II 7e dudit CGI, et déclarer expressément qu'en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'Etat le montant dû au titre du I, ce délai étant porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7<sup>o</sup>.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, et à la demande du PROMETTANT, il est convenu que si la disposition fiscale ne pouvait trouver à s'appliquer en toute ou partie lors de la réitération des présentes, le promettant aura la possibilité de se libérer de l'intégralité des obligations résultant des présentes et principalement celle de vendre, rendant ainsi les présentes caduques les parties reprenant leur liberté sans pénalité de part ni d'autre.

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.

A titre de conditions particulières :

1) la cession est effectuée à charge pour l'EPFL, de procéder au remboursement auprès du(des) PROMETTANT(S) des frais liés à l'établissements des diagnostics techniques préalables à la vente savoir :

- Les diagnostics techniques du bien bâti,
- Le contrôle du fonctionnement de la fosse septique,
- L'étude de sol G1 réalisée sur la partie non bâtie.



Ces frais seront remboursés par la comptabilité du Notaire, au(x) PROMETTANT(S), sur présentation de la copie de la facture acquittée, mention en sera faite dans l'acte réitératif des présentes,

2) L'EPFL PAYS BASQUE s'engage également à rembourser si nécessaire au PROMETTANT, les frais de géomètre nécessaires à l'établissement de la division foncière et du document d'arpentage. Ces frais seront remboursés par la comptabilité du Notaire, au(x) PROMETTANT(S), sur présentation de la copie de la facture acquittée, mention en sera faite dans l'acte réitératif des présentes,

3) A titre de condition, les parties ont convenu entre elles de la pose d'un grillage en limite de terrain dont les frais seront répartis à part égale entre elles, à savoir moitié chacun.  
A ce sujet, la Commune est sur le principe en accord avec le PROMETTANT mais elle l'a informé qu'elle ne pouvait s'engager à ce jour sur la nature de la séparation, dans la mesure où le projet n'est pas encore défini. En effet, la Commune reviendra vers le PROMETTANT lorsqu'un opérateur aura été retenu pour le projet envisagé. Ce dernier définira avec le PROMETTANT la nature de la séparation entre les parcelles, à savoir notamment, longueur, consistance, matériaux etc.

Les propositions qui seront faites devront permettre d'empêcher la communication entre les propriétés avoisinantes et devront garantir une harmonie architecturale et paysagère à l'échelle du projet d'ensemble. Le PROMETTANT pourra prendre part aux discussions avec l'opérateur retenu et la Commune afin de choisir une séparation qui conviennent à tous. Un courriel de la mairie d'URRUGNE en date du 18 avril 2024 atteste de cet engagement de la commune.

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 Commune d'URRUGNE et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de donner procuration pour Monsieur le Directeur au notaire chargé de la vente afin de régulariser les actes nécessaires (Maître PATOIR notaire à HENDAYE).

**M. DURGUE** commente le rapport.

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## **8. Question(s) Diverse(s)**

### **8.1. Commune de SAMES - Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et modification de la convention de portage.**

#### **Monsieur le Président présente le rapport suivant :**

Par acte notarié en date du 10 août 2021, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition pour le compte de la commune de SAMES d'un bien bâti, à usage d'habitation, situé 17 Chemin de l'Eglise et cadastré section C n°823.

Le coût d'acquisition de ce bien immobilier a été établi à la somme deux cent cinquante-cinq mille euros (255 000,00 €).

La commune de SAMES a effectivement le projet de réhabiliter ce bien pour y installer un bâtiment et des équipements publics répondant à un besoin d'intérêt général (création d'une nouvelle mairie, d'une bibliothèque, d'un café multi-services et de trois logements locatifs communaux).

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune de SAMES ont convenu de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail conformément aux dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Ce bail emphytéotique administratif inversé est parfaitement adapté au projet de la commune puisqu'il lui permet de réaliser cette opération tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer par acte authentique devant notaire le BEA avec promesse de vente à la commune de SAMES pour une durée de 18 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'une convention relative aux modalités de portage de ce bien avait été initialement signée entre l'EPFL Pays Basque et la Commune de SAMES le 20 novembre 2020.

Il avait été convenu une durée de portage de 20 ans commençant à courir à compter de la signature de la convention.

Afin de faire coïncider la durée de portage du bien avec celle du bail emphytéotique administratif, il convient de modifier cette convention d'action foncière et d'autoriser le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer l'avenant correspondant.

**M. VISSIERES** commente le rapport.

**M. PONS** apporte des compléments d'information sur le dossier.

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :**

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer avec la commune de SAMES un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé 17 Chemin de l'Eglise à 64520 SAMES et cadastré section C n°823 moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**



- d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer l'avenant à la convention d'action foncière datée du 20 novembre 2020 afin notamment de faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h05.**

**LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :**

**JEUDI 04 JUILLET 2024**

