

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04 JUILLET 2024

---

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

Et le quatre juillet à neuf heures et dix minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la Maison pour tous de Saint Pée Sur Nivelles, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents : MMES LUBERRIAGA, PITRAU, SAMANOS et MM., BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, HIRIGOYEN, IRIART, ITHURRALDE, LABORDE – LAVIGNETTE, MAILHARIN, MASSÉ, OLIVE, PONS, TELLIER, URRUTIAGUER, SAINTE – MARIE, ELHORGA

Excusés : MM. ALZURI, ARLA, BARETS, GONZALEZ, INCHAUSPÉ.

#### Assistaient également :

Mme DIZIER – Direction départementale des territoires et de la mer,  
M. SAINT-JEAN – SAFER Nouvelle Aquitaine,  
M. PENACQ – SAFER Nouvelle Aquitaine,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MEHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOCORREA – 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 EMERY – Assistante de gestion de L'EPFL Pays Basque,  
Mme GROCC – Assistante de gestion de L'EPFL Pays Basque,  
Mme MONTET – Comptable 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. ITHURRALDE a été désigné secrétaire de séance.

#### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 28 Mai 2024**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 28 Mai 2024 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. 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 **9 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 **12 573 609,80 €**

<b>Thématique PPI 2024-2028</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	5 595 000,00 €	44,5%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 348 150,80 €	42,5%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 630 459,00 €	13,0%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
<b>Total général</b>	<b>12 573 609,80 €</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.**

**ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 3. Sollicitation(s) d'intervention

#### 3.1. Commune de CAMBO LES BAINS – Opération « ELISSALDIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2021, la mairie de CAMBO-LES-BAINS 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 présentant des enjeux de maîtrise publique. Sur la thématique du logement, cette démarche vise à apporter des réponses aux besoins de production de logements sociaux (*locatif et accession*) à travers la constitution de réserves foncières.

À la suite des différentes réflexions menées par la municipalité (*identification des potentiels fonciers, démarche ORT, ateliers des étudiants du DSA architecte-urbaniste*), le secteur dit ELISSALDIA, classé en zone UB et UE dans le Plan Local d'Urbanisme, constitue une des priorités opérationnelles en matière de projet urbain pour la ville. En intervenant de façon transversale sur un périmètre allant du fronton à la rue Robert Poupel, la commune souhaite engager la réalisation d'un projet d'entrée de ville mixant notamment la réhabilitation des espaces publics, la réalisation de logements en mixité sociale et le renforcement en équipement. Dans cette perspective, elle sera accompagnée dans un premier temps par les services de l'Agence d'Urbanisme dans l'objectif de définir les grandes lignes du programme et de ses conditions de réalisation.

Pour se donner les moyens d'engager à terme ce projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle complète du secteur de projet, un dernier bien (*une maison individuelle*) demeure à acquérir pour en finaliser la maîtrise foncière. La commune sollicite ainsi l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et assurer le portage de ce bien jusqu'au lancement des phases opérationnelles.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU	Thématique PPI
ELISSALDIA	Parcelle AV 77 915 m <sup>2</sup>	Négociations foncières	UB	Habitat et mixité sociale

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CAMBO-LES-BAINS,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

#### **ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune de MENDIONDE – Opération « ESKANDA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

En complément des actions foncières menées en vue de réaliser une opération d'aménagement à vocation résidentielle en extension du quartier Lekorne, la commune assure une veille foncière sur les biens bâtis non occupés susceptibles d'être réhabilités pour mener des projets d'initiative publique.

Dans ce cadre, une maison sans occupant située sur la place du quartier en continuité d'autres propriétés communales, a été ciblée par la commune comme un secteur d'intervention prioritaire.

Sa localisation et son accessibilité lui confère en effet des caractéristiques favorables pour la réalisation d'un équipement public qui permettrait de compléter l'offre existante et de satisfaire les besoins de la population.

Ainsi pour se donner les moyens de mener à bien ce projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour mener les négociations avec le(s) propriétaire(s) de la maison en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONAGE PLU
ESKANDA 55 Lekorneko Plaza	Parcelles A369 et 922 723 m <sup>2</sup>	Négociations foncières	UA

**M. MOCORREA** commente le rapport.

**M. DAMESTOY** 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 de MENDIONDE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **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 AVEC :**

**18 POUR,**

**0 CONTRE,**

**1 ABSTENTION : H. DAMESTOY**

\* \* \* \*

## **4. Etat des procédures**

### **4.1. Intervention(s) par expropriation**

#### *4.1.1. Commune de BAYONNE – SPR : 11-17 Rue Port de Castets*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 07 mars 2024, nous avons décidé :

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

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

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

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

Dans ce cadre, nous avons acquis :

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

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

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

Il y a donc urgence à procéder aux acquisitions des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération future initiée par la Ville de BAYONNE, alors même que ni les objectifs programmatiques, ni le maître d'ouvrage ne sont définis et connus à ce jour.

Nos services, avec l'aide des services de la Ville, ont donc constitué un dossier d'enquêtes conjointes composé :

- d'un dossier d'enquête préalable à la DUP établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et comprenant :
  - o 1°/ une notice explicative : qui rappelle le contexte de l'opération et les fondements qui justifie l'utilité publique des acquisitions ;
  - o 2°/ le plan de situation : sur fond de carte IGN (éch. 1/25000) ;
  - o 3°/ le périmètre délimitant les immeubles à acquérir : sur fond cadastral (éch. 1/1000) ;
  - o 4°/ l'estimation sommaire et globale du coût des acquisitions à réaliser (à savoir, valeur vénale des biens majorée des indemnités de emploi), selon avis des Domaines n°2024-64102-31881 du 20 juin 2024 ;



- d'un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles cadastrées BY 78, 77 et 76 et portions d'immeubles cadastrées BY 78-lot 3 et BY 78-lot 4, pour lesquelles une acquisition rapide était nécessaire et comprenant :
  - o une notice explicative ;
  - o un plan parcellaire ;
  - o un état parcellaire.

Il convient désormais :

- d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présentés ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;
  - à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

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

- **d'approuver le dossier d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture des enquêtes conjointes ;**
  - **à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;**
- **plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

#### **ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*

4.1.2. *Commune de BAYONNE – RGA – Ilots 3 : Enquête Parcellaire*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- de rappeler l'exigence de poursuivre et conclure les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit de BAYONNE Rive Gauche Adour-îlot 3 ;
- d'approuver la nécessité de proroger les effets de la DUP n°16-12 du 20 avr. 2016 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la prorogation des effets de la DUP n°16-12 du 20 avr. 2016 pour 5 années supplémentaires ;



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

A notre demande et par arrêté n°21-13 du 14 avr. 2021, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prorogé jusqu'au 20 avr. 2026, les effets de la DUP prononcée par arrêté préfectoral du 20 avr. 2016.

Cet arrêté n°21-13 a été :

- publié dans un journal d'annonce légale diffusé dans le département ;
  - affiché aux tableaux d'affichage :
    - o de l'EPFL Pays-Basque ;
    - o de la mairie de BAYONNE ;
- pendant un délai de 2 mois.

Il convient désormais de poursuivre les procédures administratives en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité, précédé de l'enquête parcellaire.

Cette enquête parcellaire a pour objet de :

- définir avec exactitude les immeubles à acquérir et si nécessaire exproprier ;
- vérifier l'identité des propriétaires ainsi que toutes personnes possédant un droit sur ces immeubles.

Dans notre cas, il s'agit des parcelles sises à BAYONNE et cadastrées section BM n°5, 6, 9, 16, 17, 95, 225 à 227 et 238 à 241.

Le dossier d'enquête comprend :

- une notice de présentation ;
- un plan parcellaire ;
- l'état parcellaire (ou liste des propriétaires).

Il convient désormais :

- de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire ;
  - à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
  - d'être régulièrement informé du déroulé de cette procédure ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

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

- **de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**

- à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire ;
  - à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
  - d'être régulièrement informé du déroulé de cette procédure ;
- plus généralement, 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

\* \* \* \*

4.1.3. *Commune d'ANGLET – Secteur JORLIS – Cité Productive Cœur d'Agglomération : Enquête Parcellaire n°2*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 27 janv. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque décidait de :

- de prendre acte des conclusions et de l'avis assorti d'une recommandation, tels qu'établis par Mr le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;
- de confirmer l'intérêt général et l'utilité publique de ces acquisitions, tel qu'ils ressortent du dossier d'enquête et de l'exposé des motifs et considérations annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à solliciter de Mr le Préfet, la déclaration d'utilité publique de l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des immeubles nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées au projet de restructuration et développement du quartier de Jorlis sur les communes de BAYONNE et d'ANGLET ;
- d'autoriser, plus généralement, M. le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération.

A notre demande et par arrêté n°22-08 du 14 mars 2022, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré d'utilité publique « l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de BAYONNE et d'ANGLET ».

Cet arrêté n°22-08 a été :

- publié dans un journal d'annonce légale diffusé dans le département ;
- affiché aux tableaux d'affichage :
  - o de l'EPFL Pays-Basque ;
  - o des mairies de ANGLET et de BAYONNE ;
 pendant un délai de 2 mois.

Depuis, plusieurs acquisitions ont été réalisées amiablement et des négociations se poursuivent sur d'autres biens compris dans le périmètre de DUP.

Pour 2 tènements, les discussions n'aboutissent pas alors même que les propriétaires sont/étaient vendeurs :

- l'un des deux a fait l'objet d'une préemption en révision de prix suivie d'une procédure de fixation judiciaire du prix, aboutissant à une retrait de la vente par le propriétaire comme l'y autorise l'art. R. 213-10-c du C.Urba ;
- l'autre a consenti une promesse à un promoteur sans qu'aucune DIA n'ait été déposée à ce jour.

Un désaccord sur le prix persiste. Le risque qu'un autre projet, contraire aux objectifs poursuivis par la CAPB et fondant l'utilité publique de l'opération future, demeure.



Ces deux tènements, par leur localisation, leur dimension et leurs caractéristiques sont utiles à la réalisation des objectifs définis par la Communauté d'Agglomération pour cette future opération.

Pour ces raisons entre autres et lors de sa séance du 22 mai 2024, le Comité de Pilotage de cette opération future a décidé qu'une enquête parcellaire puisse être réalisée sur ces tènements en vue de les acquérir, y compris et si la nécessité l'exige, par voie d'expropriation.

Il convient désormais de poursuivre les procédures administratives en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité, précédé de l'enquête parcellaire.

Cette enquête parcellaire a pour objet de :

- définir avec exactitude les immeubles à acquérir et si nécessaire exproprier ;
- vérifier l'identité des propriétaires ainsi que toutes personnes possédant un droit sur ces immeubles.

Dans notre cas, il s'agit des parcelles sises à ANGLET et cadastrées section AX n°452, section AY n°43 et 301.

Le dossier d'enquête comprend :

- une notice de présentation ;
- un plan parcellaire ;
- l'état parcellaire (ou liste des propriétaires).

Il convient désormais :

- de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
  - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire ;
  - à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
  - d'être régulièrement informé du déroulé de cette procédure ;
- plus généralement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays-Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements

**M. FAUT** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer.

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

- **de valider la poursuite de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **d'approuver le dossier d'enquête parcellaire tel que présenté ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur :**
  - **à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire ;**
  - **à engager tous moyens pour mettre en œuvre cette phase administrative ;**
  - **d'être régulièrement informé du déroulé de cette procédure ;**



- **plus généralement, 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**

\* \* \* \*

#### **4.2. Intervention(s) par préemption**

Le point 4.2.1 est retiré de l'ordre du jour.

\* \* \* \*

#### **4.2.1. CAPB -Commune d'ANGLET – Opération « JORLIS » : AX 498 – Retrait de la vente.**

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

Aux termes de la délibération n°17 du 28 mai 2024, le Conseil d'Administration décidait 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.

Cet arrêté a été signifié par acte extra judiciaire du 31 mai 2024, à la propriétaire.

Il est porté à votre connaissance, ce jour, le courrier LRAR daté du 06 juin 2024, reçu le 11 juin 2024 qui nous a été adressé par Me CHAMBORD (avocat) agissant en sa qualité de mandataire de la [REDACTED] et par lequel il nous informe que :

- « (...) En application de l'article L. 213-7 du Code de l'Urbanisme, la [REDACTED] entend renoncer à la mutation. »

Cette décision a pour effet de mettre un terme à la procédure d'acquisition des terrains objets de la DIA.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision du vendeur de renoncer à l'aliénation de la parcelle cadastrée AX n°498 après fixation du prix par arrêt n°24/01649 de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations, tel qu'il en est autorisé par l'art. L. 213-7 du Code de l'Urbanisme ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

**M. FAUT** commente le rapport.



Le Président propose de délibérer.

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

- **prenne acte de la décision du vendeur de renoncer à l'aliénation de la parcelle cadastrée AX n°498 après fixation du prix par arrêt n°24/01649 de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations, tel qu'il en est autorisé par l'art. L. 213-7 du Code de l'Urbanisme ;**
- **retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

4.2.2. *Commune de MOUGUERRE – GEA – Opération « ZAD Z.I » : AD 135*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064407 24B0019 datée du 14 mai 2024 reçue en mairie de MOUGUERRE le même jour, Me Edouard BENTEJAC (notaire à BORDEAUX) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre un bien sis 2 avenue Bordaberri à MOUGUERRE (64990) et cadastré AD 135 (cont. cad. : 6.000 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit, selon les informations communiquées par la DIA, d'un bien :

- bâti sur terrain propre ;
- élevé de 2 niveaux ;
- d'une emprise bâtie au sol de 1.860m<sup>2</sup> ;
- à usage principal d'entrepôt ;
- partiellement occupé par bail commercial ;
- devant faire l'objet de travaux de rénovation.

Ce bien compris dans le périmètre de la ZAD dite Zone Industrielle de Mouguerre, renouvelée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 29 juin 2019.

Le prix mentionné dans la DIA est de 850.000,00 € (Huit Cent Cinquante Mille d'Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence de 30.000,00 € TTC (Trente Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur.

Par décision du 20 juin 2024 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègue son droit de préemption ZAD.

Une demande de visite du bien a été adressée par LRAR du 26 juin 2024 par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA, en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.



Une demande de pièces complémentaires (Etat des risques, Etude G1...) a été adressée par LRAR du 26 juin 2024 par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire et au notaire ayant établi la DIA, en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée le 26 juin 2024 sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » par nos services.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la demande d'acquisition n° IA 64407 24B0019 adressée par Me BENTEJAC (notaire à BORDEAUX) à la mairie de MOUGUERRE ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

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

- **de prendre acte de la demande d'acquisition n° IA 64407 24B0019 adressée par Me BENTEJAC (notaire à BORDEAUX) à la mairie de MOUGUERRE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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.**

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

\* \* \* \*



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 30 avril 2024 par Maître Clément PATOIR, Notaire à HENDAYE (64), présentée en Mairie de BRISCOUS le même jour, et concernant la vente de biens bâtis sur terrain propre, d'une surface habitable totale déclarée de 156m<sup>2</sup> à usage d'habitation, appartenant à l'indivision [REDACTED], libre d'occupation, non grevé de droits réels ou personnels, situés 3 place de la Mairie à BRISCOUS, cadastré section ZC numéros 327, d'une contenance cadastrale totale de 477 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 272.100,00 euros (Deux Cent Soixante Douze Mille Cent Euros), auquel s'ajoutent une commission d'agence de 9.900 euros et les frais d'acte ;

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

Nous sommes dans l'attente de la délégation par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, du 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 ;

Le prix mentionné dans la DIA est de 272.100,00 € commission d'agence de 9.900 euros en sus du prix.

Une demande de pièces complémentaires (Etat des risques, Etude G1...) et une demande de visite ont été adressées par le service foncier de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014 en attendant la délégation du droit de préemption au profit de l'EPFL.

Une demande d'avis des Domaines déposée sur la plateforme dématérialisée « demarches-simplifiees.fr » par le service foncier de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la déclaration d'intention d'aliéner adressée par le notaire à la mairie de BRISCOUS ;
- 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.

**M. DURGUE** commente le rapport.



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

Le Président propose de délibérer.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

4.2.4. *CAPB -Commune d'ARCANGUES - Opération « MENDIBISTA » : AT 143*

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 24 mai 2024 par Maître Benoît LAPORTE, Notaire à BAYONNE (64), présentée en Mairie d'ARCANGUES le même jour, et concernant la vente de biens bâtis sur terrain propre, d'une surface habitable totale déclarée de 150m<sup>2</sup> à usage d'habitation, appartenant à [REDACTED], libre d'occupation, non grevés de droits réels ou personnels, situés 30 chemin Mendibista à ARCANGUES, cadastré section AT numéros 143, d'une contenance cadastrale totale de 2.623 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 480.000,00 euros (Quatre Cent Quatre Vingt Mille Euros), auquel s'ajoutent les frais d'acte et une commission d'agence immobilière d'un montant de 28.800 euros ;

La Commune d'ARCANGUES 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 27 juin 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 ;

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

Une demande de pièces complémentaires sera adressée par LRAR de l'EPFL Pays Basque au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

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



Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

Dans le cas où la préemption est exercée au prix en application de l'art. R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme le dossier vous serait présenté à nouveau.

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Plus largement, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

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

**M. MOCORREA** ajoute des éléments d'information sur le dossier

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*



### 4.3. Procédures contentieuses

#### 4.3.1. CAPB – Commune de BIARRITZ - Secteur dit Milady : BR 133 et BW 32 – REQUETE EN REFERE SUSPENSION

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°20 du 28 mai 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait acte 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 s'est déroulée le 12 juin 2024 et l'EPFL Pays Basque était représenté par Me Gautier DREVET (Cabinet PINTAT Avocats). A l'issue des débats, le Juge des Référés :

- reportait la date de clôture d'instruction ;
- autorisait les parties à déposer pièces complémentaires et note en délibéré.

A la vue des mémoire, débats en audience et pièces complémentaires, le juge des référés, par ordonnance n°2401291 du 28 juin 2024, a décidé de :

- « art. 1 : la requête de [REDACTED] est rejetée ;
  - art. 2 : les conclusions présentées par l'EPFL du Pays Basque sur le fondement de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative sont rejetées ;
  - art. 3 : la présente ordonnance sera notifiée à [REDACTED] et à l'EPFL du Pays Basque.
- Copie en sera adressée pour information à la Société Alternative Foncière ».*

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'ordonnance n°2401291 ci-dessus visée rendue par le juge des référés ;
- 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.

La requête n°2400973 demandant l'annulation de l'arrêté de préemption est toujours pendante par devant le Tribunal Administratif. L'audience n'a à ce jour pas encore été fixée. Nous vous tiendrons informés des suites données à cette procédure.

**M. FAUT** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer.



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

- **prendre acte de l'ordonnance n°2401291 ci-dessus visée rendue par le juge des référés ;**
- **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.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

4.3.2. *CAPB – Commune d'ANGLET- Opération « JORLIS » : AX 498 – REQUETE EN ANNULATION*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du Conseil d'Administration en date du 15 sept. 2022, l'EPFL Pays Basque décidait :

- de prendre acte de la requête n°2201588 enregistrée au Tribunal Administratif de PAU ;
- de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYs de LYON (69) ;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Pour rappel, par cette requête, le propriétaire de l'immeuble bâti sur terrain propre cadastré AX 498 à ANGLET et sur lequel l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué en révision de prix, a sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- d'ANNULER l'arrêté n°2022-14-P de l'EPFL Pays Basque en date du 13 avr. 2022 ;
- la mise à la charge de l'EPFL Pays-Basque, de la somme de 1.500,00 € en application des dispositions de l'art. L. 761-1 du CJA.

Cette requête nous a été communiquée par le Tribunal Administratif, via la plateforme TELERECOURS (message réceptionné le du 04 août 2022).

Par délibération n°12 du Conseil d'Administration de ce jour, l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de la décision du vendeur de renoncer à l'aliénation de la parcelle cadastrée AX n°498 après fixation du prix par arrêt n°24/01649 de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations, tel qu'il en est autorisé par l'art. L. 213-7 du Code de l'Urbanisme ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

Nous vous informons que par mémoire du 11 juin 2024, déposé au Tribunal Administratif de PAU le même jour, le requérant a indiqué au Tribunal que son client entendait se désister purement et simplement de sa requête.

Par mémoire du 18 juin 2024, déposé au Tribunal Administratif de PAU le même jour, l'EPFL Pays Basque demandait au Tribunal de constater le désistement pur et simple du requérant.



Par ordonnance n°2201588 du 28 juin 2024, le Tribunal Administratif de PAU ordonnait :

- art. 1er : il est donné acte du désistement d'instance et d'action de la [REDACTED] ;
- art. 2 : il est donné acte du désistement de l'EPFL Pays Basque de ses conclusions présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- art. 3 : la présente ordonnance sera notifiée à la [REDACTED] et à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque.

Cette ordonnance met donc un terme à la procédure engagée devant le Tribunal Administratif de PAU par [REDACTED] contre l'EPFL Pays-Basque.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision de la requérante de se désister de la procédure qu'elle avait engagée (requête n°2201588 du 04 août 2022) ;
- prenne acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2201588 du 28 juin 2024) ;
- de constater le terme de cette procédure.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

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

- **de prendre acte de la décision de la requérante de se désister de la procédure qu'elle avait engagée (requête n°2201588 du 04 août 2022) ;**
- **de prendre acte de la décision du Tribunal Administratif de PAU donnant acte du désistement (ordonnance n°2201588 du 28 juin 2024) ;**

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

\* \* \* \*

#### *4.3.3. Commune de HASPARREN- Opération « ARTEETA » – Contentieux Bornage*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 06 mai 2021, l'EPFL Pays Basque validait la sollicitation d'intervention de la Commune d'HASPARREN, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « ARTEETA ».

Par délibération n° 28 du 21 septembre 2021, l'EPFL Pays Basque approuvait l'acquisition des parcelles situées à HASPARREN et actuellement cadastrées sous les numéros 2855, 2857, 2862 et 2864 pour une contenance cadastrale totale de 1ha 82a 15ca.

Précision est ici faite qu'aux termes de l'acte authentique réitératif de l'accord dressé par Me GOMEZ notaire à HASPARREN le 22 octobre 2021, le vendeur conservait entre autres la propriété des parcelles désormais cadastrées :

- section F numéro 2856 lieudit Hoditea pour une contenance de deux ares vingt-cinq centiares (00ha 02a 25ca),
- section F numéro 2860 lieudit Hoditea pour une contenance de un are quatre-vingt-onze centiares (00ha 01a 91ca)



Aux termes d'un acte d'huissier en date du 17 juin 2024, l'EPFL Pays Basque a été assigné à comparaître devant la Chambre de proximité du Tribunal judiciaire de BAYONNE le 02 septembre 2024, en tant que propriétaire.

En effet, il ressort de l'assignation qu'il existe un contentieux entre les [REDACTED], propriétaires limitrophes et les [REDACTED], propriétaires des parcelles F 2856 et F 2860, au sujet desdites parcelles.

Il ressort également de l'assignation qu'une tentative de conciliation a échoué, et qu'afin de procéder à un bornage judiciaire pour fixer les limites divisoire des fonds, conformément aux dispositions de l'article 646 du Code Civil, il est nécessaire d'appeler en la cause plusieurs propriétaires limitrophes des parcelles querellées dont l'EPFL Pays Basque.

L'EPFL Pays Basque a sollicité le concours d'un avocat inscrit au barreau de BAYONNE à l'effet d'assurer sa défense, notamment dans les opérations d'expertise.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de cette assignation devant le tribunal judiciaire de BAYONNE ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.
  
- **M. DURGUE** commente le rapport.

*Le Président propose de délibérer sur cette demande.*

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

- **de prendre acte de cette assignation devant le tribunal judiciaire de BAYONNE ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**
  
- **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 5. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

### 5.1. Commune de SAMES – Opération « CENTRE BOURG » : E 798

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAMES a engagé des réflexions sur le développement et l'aménagement du secteur dit du CENTRE BOURG.

Cette réflexion vise notamment à créer des réserves foncières afin de réaménager le secteur du gymnase et de créer un cheminement sécurisant le déplacement des habitants et du groupe scolaire de la commune.

Le terrain concerné est situé dans la ZAD du centre bourg créée en 2015 et fait l'objet d'un emplacement réserve (n°4) en vue de la création d'un équipement public.

Pour cela, la commune a mobilisé quelques outils du territoire à sa disposition et a notamment demandé l'appui de l'EPFL Pays Basque pour la négociation foncière, puis le cas échéant l'acquisition et le portage foncier.

Aux termes d'une délibération n°7 en date du 20 avril 2018, l'EPFL Pays basque a accepté la demande d'intervention de la commune sur un ensemble de parcelles dont la parcelle objet des présentes.

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 18 juin 2024 et en cours d'enregistrement au service de la publicité foncière de Bayonne.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à SAMES, lieudit le Bourg :

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> )
	LE BOURG		E	798	AU	2.523
<b>TOTAL</b>						<b>2.523</b>

Etat général du bien : terrain d'une emprise cadastrale de 2.523m<sup>2</sup>, situé à l'ouest du gymnase actuel. Le bien est libre d'occupation.

Ce terrain est classé dans la zone AU (zone à urbaniser à vocation dominante habitat) à proximité immédiate avec le Bourg.

La parcelle fait l'objet d'un emplacement réservé à vocation d'équipement public

La parcelle est actuellement desservie par une voirie étroite.

Pour un montant global de **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 eur)**.



L'évaluation du service des domaines n'a pas été nécessaire eu égard au prix de vente qui ne dépasse pas le seuil obligatoire.

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 de SAMES 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 (Me Hélène LAMAISON notaire à MERIGNAC).

**M. DURGUE** commente le rapport.

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

**M. FIEUX** ajoute des éléments d'information sur le dossier

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

#### **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

Le point 5.2 est retiré de l'ordre du jour.

\* \* \* \*

#### **5.2. Commune d'URRUGNE – Opération « ISTILLARTIA » : AH 37 ET 387**

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

La commune d'URRUGNE mène une politique d'actions foncières interventionniste sur son territoire. Elle s'intéresse notamment au bâti existant pour participer à la mission de « faire la ville sur la ville », et à ce titre, reste à l'écoute de toute opportunité pour mener à bien ses politiques publiques. A cet égard, l'annonce de la mise en vente de l'ancienne boulangerie du centre-bourg historique situé dans la maison dénommée « Istillartia » a attiré l'attention communale. En effet, maîtriser ce foncier



serait l'occasion pour la commune de participer à la revitalisation de ce local commercial à la localisation stratégique.

Pour cela, la commune ambitionnerait de mobiliser quelques outils du territoire à sa disposition et a notamment demandé l'appui de l'EPFL Pays Basque pour la négociation foncière, puis le cas échéant l'acquisition et le portage foncier.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024 et en cours d'enregistrement au service de la publicité foncière de Bayonne.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à URRUGNE, rue Dongaitz Anaiak,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>						
	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Rue Dongaitz Anaiak	Bâti	<u>AH</u>	<u>37</u>	UA	260
	Rue Dongaitz Anaiak	Bâti	<u>AH</u>	<u>383</u>	UA	83
<b>TOTAL</b>						<b>343 m<sup>2</sup></b>

Et la fraction suivante :

Lot n°3 : au rez de chaussée un local à usage commercial composé d'un dégagement, d'un magasin, d'une réserve, d'un second dégagement, d'un W.C., de deux pièces à usage de fournil, d'un second W.C., d'un coin lavabo et de deux débarras.

Et les 369/980èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°4 : au rez-de-chaussée, une pièce à usage de rangement.

Et les 10/980èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Ainsi que ladite fraction d'immeuble existe avec 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 :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.

Il s'agit de deux lots de copropriété, actuellement à usage de boulangerie (commerce) et de fournil.

Le mesurage CARREZ figurant dans le titre de propriété du PROMETTANT fait état, concernant le lot 3, d'une superficie pour le commerce de 61,05 mètres carrés, pour le fournil de 107,90 mètres carrés et pour la terrasse de 60,20 mètres carrés ; et concernant le lot 4 : d'une superficie approximative de 10,50 mètres carrés

Soit une surface totale pour les deux lots de 179,45 mètres carrés.

L'état du bâti extérieur est bon.



Pour un montant global de **trois cent quatre-vingt-dix mille euros (390.000,00 eur)**.

L'évaluation du service des domaines a été rendu sous le numéro 2024 64545 22318 en date du 15 avril 2024.

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 (Me Chalvignac notaire à Biarritz).

**M. DURGUE** commente le rapport.

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

**M. PORTIER** ajoute des éléments 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, y compris par délégation.**

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

\* \* \* \*

#### **5.3. Commune d'URRUGNE – Opération « ENTRÉE BOURG » : BX 70 et 74**

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 en cours d'enregistrement au service de la publicité foncière de Bayonne.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à URRUGNE lieudits Ounamendya et Ounabaita:

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 / €€ / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	Ounamendya	Sols	BX	70	1AU	4.682
	Ounabaita	Sols	BX	74	1AU	8.760
TOTAL						13.442

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

Etat général du bien :

Il s'agit d'un terrain en nature de prairies, proche du bourg avec une exposition plein Sud et actuellement exploitées par un agriculteur

Pour un montant global de DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS **(2.100.000,00 EUR)**.

L'évaluation du service des domaines a été rendu sous le numéro 2023-64545-93038 en date du 15 janvier 2024

Aux termes d'un courrier en date du 27 juin 2024, la Commune d'URRUGNE a demandé à l'EPFL Pays basque de prendre l'engagement de rétrocéder le bien objet des présentes dans les conditions fixées à l'article 150 U II 8° du CGI, cet engagement ayant pour effet d'exonérer le vendeur de toute taxation en matière de plus-value immobilière.

Ainsi le BENEFICIAIRE s'engage dans l'acte à recevoir par Me YARZABAL Notaire à ST-PEE-SUR-NIVELLE 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°.

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 objet de cette promesse de vente est effectuée à charge pour le BENEFICIAIRE, de procéder au remboursement auprès du(des) PROMETTANT(S) des frais liés à l'établissements des diagnostics techniques préalables à la vente savoir :

- L'étude de sol G1 réalisée sur la partie non bâtie si celle-ci est exigée par le notaire rédacteur,

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,

- 2) L'EPFL PAYS BASQUE s'engage également à rembourser au PROMETTANT, les frais de géomètre nécessaires à l'établissement éventuel d'un plan de bornage. 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,

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 YARZABAL notaire à ST-PEE-SUR-NIVELLE).

**M. DURGUE** commente le rapport.

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

**M. PORTIER** ajoute des éléments 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, y compris par délégation de signature.**

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

\* \* \* \*



#### 5.4. Commune de MAULEON-LICHARRE – Opération « LES EVENTS » : AL 197 et 198

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**La commune de MAULEON LICHARRE**, lauréate de l'appel à candidature du dispositif Petite Villes de Demain, souhaite engager une politique de revitalisation de son centre-ville en proposant notamment une offre de logements durablement accessibles. Pour ce faire, la commune désire mettre en œuvre une politique foncière en assurant notamment la maîtrise foncière des biens nécessaires et a ainsi sollicité l'appui de l'EPFL Pays-Basque pour l'accompagner dans ses démarches.

Après avoir instauré un périmètre de ZAD lui permettant d'intervenir en préemption le cas échéant, la commune a repéré un certain nombre d'opportunités au premier rang desquelles figure l'immeuble « les Events », ci-dessous plus amplement désigné. La maîtrise de ce bien permettrait de développer une offre en accession sociale à la propriété et présente un fort intérêt pour la commune.

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire de cet immeuble et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 13 juin 2024 et enregistrée au service de la publicité foncière de Bayonne le 17 juin 2024 (réf. : 6404P03 2024 A01211).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

L'immeuble ci-après désigné, situé à MAULEON-LICHARRE (64130), 6 rue Jean Baptiste Heugas,

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 / €€/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	6 rue Jean Baptiste Heugas	Sols	AL	197	Ua	371
			AL	198	Ua	553
<b>TOTAL</b>						<b>924</b>

Et les fractions suivantes :

Lot n°1 : au rez-de-chaussée, un local à usage professionnel, d'une superficie totale arrondie de 164 m<sup>2</sup> comprenant : hall d'entrée, salle d'attente, deux pièces à usage de bureaux, deux pièces à usage de radio, une pièce à usage de laboratoire, toilettes, dégagement, débarras et toilettes.

Et les 251/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°2 : au rez-de-chaussée, un local à usage professionnel, d'une superficie totale arrondie de 50 m<sup>2</sup>, comprenant : une entrée, une salle d'attente, deux pièces à usage de bureaux.

Et les 77/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°3 : au 1<sup>er</sup> étage, un appartement d'une superficie totale arrondie de 160 m<sup>2</sup>, comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, salon, deux chambres, dégagement, deux débarras, wc, et toilettes.

Et les 245/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°4 : au 1<sup>er</sup> étage, un appartement d'une superficie totale arrondie de 48 m<sup>2</sup>, comprenant : dégagement, salle d'eau, cuisine, une chambre.



et les 74/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°5 : au 2<sup>ème</sup> étage, un appartement d'une superficie totale arrondie de 160 m<sup>2</sup>, comprenant : dégagement, cuisine, séjour, trois chambres, salon, deux débarras, W.C.  
et les 245/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°6 : au 2<sup>ème</sup> étage, un appartement d'une superficie totale arrondie de 49 m<sup>2</sup>, comprenant : dégagement, cuisine, deux chambres et W.C.  
et les 75/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Dans la cour :

Lot n°7 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 4/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°8 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 4/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°9 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 3/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°10 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 3/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°11 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 3/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°12 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 3/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°13 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 14 m<sup>2</sup>,  
et les 5/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°14 : une aire de stationnement, d'une superficie arrondie de 14 m<sup>2</sup>,  
et les 5/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°15 : un transformateur, d'une superficie arrondie de 11 m<sup>2</sup>,  
et les 3/1.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 *immeuble principal en R+2 d'une surface d'environ 630 mètres carrés et un bâti à l'arrière en très mauvais état de 130 mètres carrés.*

*L'immeuble est dans un état très vétuste (présence d'infiltrations d'eau, décrochement de plafonds dû à la présence d'eau, menuiseries simples vitrages, traces d'humidités visibles sur les murs).*

*Et sur la parcelle AL 198, un bâti annexe en fond de parcelle très dégradés (absence de plancher, seul les murs extérieurs sont présents).*

*Toitures et zinguerie sont à reprendre entièrement.*



*Le rez-de-chaussée de 150 mètres carrés environ était occupé par un cabinet de radiologie. Cette partie du bâtiment est en état d'usage mais vétuste. Présence de climatisation sur une partie du bâtiment, chauffage électrique et fenêtres double vitrage.*

*Les autres parties du bâtiment sont extrêmement dégradées.*

Pour un montant global de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 eur).

L'évaluation du service des domaines a été rendu sous le numéro 2024-64371-96796 en date du 4 mars 2024.

Il est ici précisé que la promesse de vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention du jugement d'homologation de la procédure de prescription acquisitive pour les lots numéros NEUF (9) à QUATORZE (14) pour permettre à la [REDACTED], l'acquisition de la propriété desdits lots par prescription acquisitive.

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 de MAULEON LICHARRE 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 auprès de Maître Michel HAU-PALE notaire à MAULEON-LICHARRE.

**M. MOULUN** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

#### **ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*



## 5.5. CAPB - Commune de CIBOURE – ZAD de l'Encan 2 : AL 373 (lot 7)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 15 juin 2024 et enregistrée en date du 19 juin 2024 (Réf. : 2024 A 01245).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 15 avenue Errepira, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	15 av. Errepira	Sol	AL	373	UCa-2a	1.950
TOTAL						1.950

Lot n°7 : une construction à usage de garage particulier, et les 1/100<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier, et des charges de copropriété y attachées

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

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

Il s'agit d'un local à usage de garage de forme rectangulaire, élevé d'un seul niveau en RDC, d'une superficie de 15m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

A titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au remboursement auprès du vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente..

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 et au taux de portage défini au règlement d'intervention en vigueur.

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.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6. Question(s) Diverse(s)

### 6.1. CAPB - Commune de SAINT ETIENNE DE BAIGORRY – ZAE KURUTXETA – F 865 et 1471

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°43 du 13 déc. 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB),
- d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord,
- de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau,
- de valider la modalité de portage de 8 ans par annuités proposée par l'EPFL Pays Basque à l'échelle du secteur d'intervention,
- d'approuver les termes de la Convention de Portage « KURUTXETA » actant les modalités partenariales avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.

Puis une convention d'action foncière (CAF), ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la CAPB et l'EPFL Pays Basque le 10 janv. 2020 et fixait la durée de portage à 8 (huit) années commençant à courir à la date de la première des acquisitions.

Après négociations avec les propriétaires, un accord amiable a été trouvé et l'EPFL Pays Basque a acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me Jérôme GOUFFRANT (notaire à SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY) le 23 août 2022 (publié au SPFE de Bayonne le 07 sept. 2022, Vol. 2022P n°12353) au prix global et forfaitaire de 216.000,00 € (hors frais d'acte).

La CAPB, ayant finalisé le montage de son projet et souhaitant lancer prochainement les travaux, a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée des parcelles qu'il avait acquises.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la CAPB selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 19 juin 2024 par son Président spécialement autorisé par son Conseil Permanent, et enregistrée en date du 26 juin 2024 (Réf. 2024 A 01304).

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

à SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY (64430) :

- Lieu dit Kurutcheta,

lesdites parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	Irey	Pré	F	865	UY	2.020
-	Kurutcheta	Pré	F	1471	UY – A	11.496
<b>TOTAL</b>						<b>13.516</b>



ainsi que lesdites parcelles existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

au prix global de **216.000,00 € (Deux Cent Seize Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2024-64477-07936 dûment établie par le service des Domaines en date du 04 mars 2024.

Etat général du bien : il s'agit de deux parcelles en nature de pré :

- séparées par un ancien lit de cours d'eau (qui n'existe plus, le cours d'eau ayant été dévié en amont) ;
- accessibles directement par une voie ouverte à la circulation publique (chemin rural dit de la Boissellerie) ;
- à usage de prairies ;
- à la topographie légèrement pentue pour la parcelle C 865 et les 2/3 Nord de la parcelle C 1471. Le surplus de cette parcelle a une topographie plus marquée (pente Sud/Nord) ;
- libre de toute location,
- classées au Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la commune
  - o en zone UY (totalité de la parcelle C 865 et partie de la parcelle C 1471) pour une surface estimée à 10.116m<sup>2</sup> ;
  - o en zone A (pour le surplus de la parcelle C 1471) pour une surface estimée à 3.400m<sup>2</sup> ;
- non viabilisées mais raccordables directement aux réseaux de viabilisation ;
- traversées d'Est en Ouest par une ligne électrique aérienne

La CAPB a déjà versé à l'EPFL en application de la Convention d'Action Foncière signée le 10 janv. 2020, la somme de 27.418,35 € (Vingt Sept Mille Quatre Cent Dix Huit Euros et Trente Cinq Centimes).

Le solde de rétrocession, soit la somme de 188.581,65 € (Cent Quatre-vingt Huit Mille Cinq Cent Quatre-vingt Un Euros et Soixante Cinq Centimes) sera versé par la comptabilité du notaire instrumentaire 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 la CAPB à l'EPFL Pays Basque des frais d'acte et de publication que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes soit la somme globale de 3.346,82 € (Trois Mille Trois Cent Quarante Six Euros et Quatre Vingt Deux Centimes).

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

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié par devant Maître Jérôme GOUFFRANT notaire à SAINT ETIENNE DE BAIGORRY. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la CAPB.

Il convient donc de :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.



**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**

\* \* \* \*

**6.2. CAPB - Commune de BAYONNE - RGA – BM 213**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°21 du 04 nov. 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- d'acquérir pour le compte de l'Agglomération Côte Basque-Adour, les biens sis à 15 rue Balichon, à BAYONNE et cadastrés section BM n°213, au prix de 290.000,00 € ;
- d'assurer le portage :
  - o sur une durée de 8 (huit) années avec un remboursement par annuités ;
  - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

L'EPFL Pays Basque a donc acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Pierre DOUMEIZEL (notaire à BAYONNE) le 12 décembre 2016 (et publié au SPFE de Bayonne le 20/12/2016, Vol. 2016P n°11718) au prix global et forfaitaire de 290.000,00 € (hors frais d'acte).

Puis une convention de portage foncier, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 28 décembre 2017 et fixait la durée de portage à 8 ans commençant à courir à la date d'acquisition, avec remboursement du capital par annuités constantes.

Le portage arrivant à son terme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a demandé à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder ce bien.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la CAPB selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 19 juin 2024 par son Président spécialement autorisé par son Conseil Permanent, et enregistrée en date du 26 juin 2024 (Réf. 2024 A 01305).

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

BAYONNE (64100) :

- 15 rue Balichon,

ladite parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement €€/ PLU	Surface vendue (m²)
15 rue Balichon	Sol	BM	213	UDa	221
<b>TOTAL</b>					<b>221</b>



ainsi que ladite parcelle existe avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

au prix global de **290.000,00 €** (Deux Cent Quatre-vingt Dix Mille Euros).

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64102-02713 dûment établi en date du 11/03/2024.

Etat général du bien : : *Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, construit en 1931 selon données cadastrales, élevé d'un niveau sur RDC et comportant :*

- *au RDC : un garage d'env. 100m<sup>2</sup> de surface utile ;*
- *à l'étage : 1 logement d'env. 100m<sup>2</sup> de surf. habitable ;*

*ainsi qu'un jardin d'agrément situé au Sud de la construction, le long du Boulevard dit du BAB.*

*La construction est accolée, par sa façade Nord à celle construite sur la parcelle riveraine cadastrée section BM n°212.*

*Le RDC du bien et le jardin avait été mis à disposition d'une entreprise du bâtiment pendant la construction de l'ensemble immobilier hébergeant l'agence Pôle Emploi de BAYONNE.*

*L'appartement du R+1 a été squatté. Il est vétuste.*

*Les façades sont taguées.*

*L'ensemble est libre d'occupation*

La CAPB a déjà versé à l'EPFL en application de la convention de portage signée 28 déc. 2017, la somme de 257.537,21 € (Deux Cent Cinquante Sept Mille Cinq Cent Trente Sept Euros et Vingt et Un Centimes).

Le solde de rétrocession, soit la somme de 32.462,79 € (Trente Deux Mille Quatre Cent Soixante Deux Euros et Soixante Dix-Neuf Centimes) sera payé par la comptabilité du notaire instrumentaire sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire chargé de la vente, 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.

Etant ici précisé qu'il a été convenu entre les parties que la CAPB rembourserait à l'EPFL, par la comptabilité du notaire, dans les mêmes conditions que le paiement du solde du prix de vente, les sommes suivantes :

- *des frais d'acte et de publication que ce dernier eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes le 12/12/2016 soit 4.328,25 € TTC ;*
- *des frais d'établissement des diagnostics techniques préalables au présent achat soit 381,00 € TTC ;*
- *frais d'établissement de l'audit énergétique soit 690,00 € TTC.*

soit un total de 5.399,25 € ( Cinq Mille Trois Cent Quatre-vingt Dix-neuf Euros et Vingt Cinq Centimes).

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014. Le bien étant un bien bâti depuis plus de cinq ans, la vente n'est pas soumise à la taxation de la TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié par devant Maître Rodolphe VIGOUROUX GUEGUEN notaire à Bayonne. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la CAPB.

Il convient donc de :

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



**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer.

**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. Commune de SAINT JEAN DE LUZ – Opération « LEHENA et BIGARENA » - Avenant Bail Réhabilitation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié en date du 22 novembre 2021, l'EPFL Pays Basque et l'association SOLIHA ont signé un bail à réhabilitation portant sur deux maisons d'habitation situées au 25 rue Axular à SAINT JEAN DE LUZ et cadastrées AZ 355 et AZ 356 (Maison LEHENA et Maison BIGARENA) ainsi que sur une cour commune cadastrée AZ 357.

Ce bail a été signé pour une durée de 42 ans afin de permettre au preneur SOLIHA de procéder à des travaux de réhabilitation et assurer la production de logements sociaux conformément aux articles L.252-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La durée de 42 ans avait été initialement calculée sur un coût d'opération estimé à 580 300 Euros TTC.

Compte tenu cependant de l'augmentation du coût des travaux, SOLIHA a finalement réalisé cette opération pour un montant total de 622 1170 Euros TTC (soit une hausse de 7 %) et a sollicité l'EPFL Pays Basque pour obtenir une prolongation d'une durée de six ans du bail à réhabilitation.

Cette prolongation lui permettrait effectivement d'amortir le surcoût des travaux par des recettes locatives supplémentaires versées pendant cette période de six ans supplémentaires.

La durée totale du bail serait ainsi fixée à 48 ans au lieu de 42 ans et se terminerait par conséquent le 21 novembre 2069 au lieu du 21 novembre 2063.

Cette demande de prolongation est parfaitement recevable puisque les dispositions applicables prévoient que le bail à réhabilitation peut être conclu pour une durée minimale de 12 ans pouvant être porté jusqu'à 99 ans, s'agissant d'un bail longue durée.

Il faut savoir par ailleurs que la Commune de SAINT JEAN DE LUZ, qui est intervenante à l'acte en sa qualité de futur propriétaire du bien concerné, n'est pas opposée à cette prolongation de durée et a d'ores et déjà délibéré en ce sens.

Pour la parfaite information du Conseil d'Administration, il convient enfin de préciser que le bail à réhabilitation daté du 22 novembre 2021 prévoit expressément la possibilité d'une prolongation de sa durée par avenant.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer par avenant la prolongation du bail à réhabilitation daté du 12 novembre 2021 pour une durée de six ans supplémentaires.

**M. VISSIERES** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer par avenant la prolongation du bail à réhabilitation daté du 12 novembre 2021 pour une durée de six ans supplémentaires.**



## **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 7.2. CAPB - Commune de BAYONNE – RDA – Avenant Protocole Résiliation Bail Commercial et Promesse Bail Commercial – ALLIANCE FORME

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays-Basque, à la demande de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour (devenue Communauté d'Agglomération Pays-Basque au 01 janv. 2017), a acquis l'ensemble immobilier cadastré BI 240 à BAYONNE dans le cadre de l'opération dite de BAYONNE Rive Droite Adour (acte du 27/02/2009).

Lors de cette acquisition, l'immeuble était partiellement occupé. Si l'EPFL Pays-Basque a procédé à des indemnisations pour cessation d'activités et libération de locaux commerciaux, il reste encore à ce jour un occupant commercial, une salle de sport-école de danse.

Afin de libérer ledit immeuble dans le but de l'affecter à l'opération pour laquelle il a été acquis, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché depuis plusieurs années de l'occupant commercial, [REDACTED], exerçant sous l enseigne [REDACTED], qui a sollicité une relocalisation de son activité (option privilégiée à la cessation d'activités).

La Communauté d'Agglomération ainsi que la Ville de BAYONNE, soucieuses du devenir de cette entreprise, ont recherché des locaux susceptibles d'y transférer l'activité à relocaliser. A cet effet, elles nous ont mis en contact avec le propriétaire du RDC de la résidence MARINADOUR.

Ainsi et après plusieurs rencontres, l'hypothèse d'une relocalisation de l'activité « Salle de sport-Ecole de danse » dans cet ensemble immobilier pouvait satisfaire aux intérêts de chacune des parties concernées :

- pour la collectivité : proposer une offre dans un secteur de la ville qui en est dépourvu ;
- pour l'exploitante : conserver un outil de travail à développer dans un périmètre attractif (rés. Marinadour, Hôtel 4 étoiles, quartier des Arènes) ;
- pour l'EPFL Pays Basque : satisfaire à ses obligations de bailleur.

Les négociations ont donc été menées avec le propriétaire et ont abouti à un accord amiable pour l'acquisition du lot n° 11.043 : Un local à usage d'activité commerciale, situé au niveau rez-de-chaussée Ainsi qu'un local technique, dénommé « Déchets 1 / Déchets 2 », situé au niveau rez-de-chaussée, et les 100/1160èmes des parties communes générales

Pour un montant de 900.000,00 € HT

L'acquisition de ce bien a été réalisé en date du 13 décembre 2021, par devant Me Sabine BORIS (notaire à Bayonne – 64). La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2021-64102-48975 dûment établie par le service des Domaines en date du 07 juil. 2021.

Etant précisé que l'EPFL Pays Basque, en sa qualité d'autorité expropriante, a procédé à l'acquisition et la gestion de ce bien, sur ses fonds propres (délibération n°33 en date du 09 juillet 2021)



Dans ce cadre, il a été proposé à [REDACTED] de procéder à la résiliation amiable de son contrat de bail actuel et à la signature d'un nouveau bail commercial portant sur le local susmentionné.

La résiliation amiable du bail commercial actuel interviendrait sans aucun versement d'indemnité, en contrepartie de la prise en charge par l'EPFL Pays Basque des travaux d'aménagement du nouveau local. Le montant prévisionnel des travaux est actuellement de 678.000,00 € HT.

Le montant du loyer portant sur ce nouveau local serait progressif les trois premières années et serait fixé à la somme de 3 500 Euros par mois (hors taxes et hors charges) la première année, 4 000 Euros par mois (hors taxes et hors charges) la deuxième année et 4 500 Euros par mois (hors taxes et hors charges) la troisième année.

Afin de garantir les engagements respectifs des deux parties, par délibération n° 35 en date du 04 juillet 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer l'acte de résiliation du bail commercial actuel et la promesse du nouveau bail commercial portant sur le local dit de Marinadour.

Ces actes ont été signés par devant Me Fabien SOULE-THOLY (notaire à Bayonne) avec le concours de Me POPINEAU-LARCHER (notaire à Bayonne) le 22 février 2024.

Pour des questions juridiques, et notamment d'assujettissement à la TVA, [REDACTED] va créer une société [REDACTED] qui sera signataire du nouveau bail commercial. Ce bail autorisera ladite société à sous-louer des créneaux horaires à [REDACTED] pour son activité d'école de danse.

Afin de prendre en compte ces modifications, il convient de rédiger et de signer un avenant à la promesse de bail commercial et un avenant à la résiliation du bail commercial actuel.

Il vous est proposé aujourd'hui d'autoriser M. le Directeur à :

- Signer l'avenant à la résiliation du bail commercial actuel ;
- Signer l'avenant à la promesse de bail commercial ainsi que le bail commercial définitif.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **D'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à :**
  - o **Signer l'avenant à la résiliation du bail commercial actuel ;**
  - o **Signer l'avenant à la promesse de bail commercial ainsi que le bail commercial définitif.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



### 7.3. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET »

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

Pour rappel, le secteur dit de MONTALIBET à BAYONNE, situé sur les avenues Raymond de Martres et Interne Jacques Loeb entre le stade Jean Dauger et l'hôpital de Bayonne, va être fortement impacté par le projet de Tram'Bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour (SMPBA).

Les dernières réflexions menées par le SMPBA prévoient en effet un élargissement significatif de l'avenue Raymond de Martres dans cette section de la voie. L'emprise actuelle est nettement insuffisante pour accueillir dans de bonnes conditions l'ensemble des modes de déplacement et préserver du stationnement.

Pour mettre en œuvre ce projet d'intérêt communautaire, impulsé de concert par la Commune de BAYONNE, la SMPBA et la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'EPFL Pays Basque a été mobilisé notamment pour maîtriser les emprises foncières nécessaires à l'élargissement de l'accueil de la ligne 2 du Tram'bus en site propre.

En date du 8 décembre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a pris acte de la décision de préemption au prix (850 000,00 €) du bien bâti cadastré BS 130, à usage d'habitation et commercial, d'une surface construite au sol de 121 m<sup>2</sup> et d'une surface utile ou habitable déclarée de 186 m<sup>2</sup>. Ce bien, situé à l'extérieur du périmètre d'intervention mais dans le même quartier, a été acquis en vue de la maîtrise foncière des biens situés à l'intérieur du périmètre d'intervention via la relocalisation d'activité et/ou le relogement.

Pour concrétiser une telle opération, et ainsi répondre à la motivation inscrite dans le cadre de la préemption de ce bien, l'EPFL Pays Basque, en tant que propriétaire, s'est rapproché des services de la CAPB pour mettre en place un procédé opérationnel.

Il a été convenu que :

- La CAPB, en tant que commanditaire, pilote cette opération,
- La SPL Pays Basque produit des études de faisabilité (capacitaire et financière) :
  - Evaluation des besoins sur la base des caractéristiques des biens actuels des cibles,
  - Elaboration de plusieurs scénarios en fonction du niveau de performance énergétique visé et des éventuelles extensions (surélévation ou non du bâti en arrière de parcelle et place du stationnement dans l'opération),
  - Définition du coût global des travaux (travaux, honoraires maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, assurances, éventuelles investigations techniques complémentaires, ...),
  - Définition du coût global de l'opération permettant de définir le prix de revient de chaque bien (appartements et locaux commerciaux).
- La CAPB, la SPL PB et l'EPFL PB rencontrent « officiellement » les cibles pour leur présenter concrètement les possibilités qu'offrent le bien réhabilité (caractéristiques des biens avec quelques premières images de synthèse permettant aux cibles de se rendre compte du rendu, et le prix de vente de chaque bien. En parallèle, il sera nécessaire de déterminer la valeur foncière de leur bien situé au sein du périmètre du TRAM'BUS.  
Une contractualisation avec les cibles précisant un calendrier, le niveau de qualité et autres prestations éventuelles sera alors requis,
- Vente du bien à [REDACTED] opérateur qui aura alors la charge de la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- Achat des biens situés dans le périmètre TRAM'BUS des personnes cibles par l'EPFL Pays Basque et vente des biens rénovés aux personnes cibles par HSA.



Il est rappelé ici que cette opération doit en premier lieu concourir à la maîtrise foncière des biens situés à l'intérieur du périmètre du projet Tram'bus.

**M. MOULIA** commente le rapport.

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

Le président propose de délibérer sur cette proposition de rapport.

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

- **de prendre acte de ce point d'étape en vue de la maîtrise foncière de cette opération.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 10h20.**

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

**MARDI 24 SEPTEMBRE 2024**

