

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 SEPTEMBRE 2024

---

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

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

Présents : MMES PITRAU, SAMANOS et MM. ALDANA-DOUAT, BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, GONZALEZ, LABORDE – LAVIGNETTE, MAILHARIN, OLIVE, PONS, TELLIER, BELLEAU, DIRATCHETTE, ELHORGA.

Excusés : MMES LUBERRIAGA, ETCHAMENDY, et MM. ALZURI, ARLA, HIRIGOYEN, INCHAUSPÉ, IRIART, ITHURRALDE, MASSÉ, URRUTIAGUER, SAINTE – MARIE, CURUTCHARRY.

#### Assistaient également :

Mme DIZIER – Direction départementale des territoires et de la mer,  
Mme ESTREM – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
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 PEREZ – Assistante Foncière de l'EPFL Pays Basque,  
Mme LE FRIOUX – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

#### Absent ayant donné procuration :

M. LACASSAGNE a donné procuration à M. OLIVE,  
M. SANBERRO a donné procuration à MME SAMANOS.

M. DARRICARRERE a été désigné secrétaire de séance.

### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 04 Juillet 2024**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 04 Juillet 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 **11 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 **15 563 609,80 €**

<b>Thématique PPI 2024-2028</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	8 115 000,00 €	52,1%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5 738 150,80 €	36,9%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	1 710 459,00 €	11,0%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
<b>Total général</b>	<b>15 563 609,80 €</b>	

**M. OLIVE** commente le rapport.

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

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

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

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

#### 3.1. Commune d'ANGLET – Opération « LES ALIZÉS »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du dispositif partenarial « LOKARRI », qui associe l'EPFL Pays Basque au Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques et à SOLIHA Pays Basque, nous sommes sollicités pour procéder à l'acquisition d'un appartement situé à ANGLET que le propriétaire souhaite vendre en viager occupé.

Cet appartement de 72 m2 se situe dans une copropriété éditée au début des années 1980 à proximité immédiate de nombreux services et d'une importante zone commerciale.

Pour rappel le dispositif LOKARRI a pour objectif prioritaire de maintenir les personnes âgées à leur domicile en contribuant à l'amélioration de leur confort de vie, notamment par le financement et l'exécution de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à l'amélioration du confort thermique.

A la fin de la période de viager, les logements sont destinés après travaux de remise aux normes globale, à être cédés à des jeunes ménages dans le cadre de montages en BAIL Réel Solidaire que l'EPFL propose à travers son activité d'Organisme Foncier Solidaire, Bizitégia.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	Thématique PPI
ANGLET avenue JL Laporte	CL 342 pour 8558 m2	Négociation amiable	Habitat

A l'issue des études de faisabilité, Le Département des Pyrénées Atlantiques et SOLIHA Pays Basque sollicitent l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir cet appartement aux fins de mise en œuvre d'un montage en viager solidaire tel que le propose le dispositif LOKARRI.

**M. FIEUX** commente le rapport.

**M. OLIVE** 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'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par les partenaires du dispositif LOKARRI,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires à la maîtrise du bien ainsi que le cas échéant à son amélioration**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 3.2. Commune de BANCA – Opération « SORHONDO »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BANCA, située au cœur de la vallée des ALDUDES, souhaite mobiliser les services de l'EPFL Pays Basque sur la propriété cadastrée C 0059, C 0699, C 0702, d'une surface de 4 307 m<sup>2</sup>.

En effet, cet ensemble foncier non bâti, situé au Nord du centre Bourg, est aujourd'hui mis en vente par les propriétaires qui viennent de renoncer à leur projet de construction de résidence principale.

L'acquisition de ce bien permettrait de compléter l'offre résidentielle que la commune développe depuis de nombreuses années pour maintenir la dynamique démographique de la vallée. Le projet consiste à proposer des lots à bâtir à des coûts les plus accessibles possible.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
CARRICA	Parcelles C 0059 0699 0702	Négociation amiable	RNU	Habitat

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

**M. FIEUX** commente le rapport.

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

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

\* \* \* \*

### 3.1. Commune de CHERAUTE – Opération « ZAD CENTRE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de CHERAUTE a engagé depuis plusieurs années une politique foncière dynamique dans le but notamment de développer une offre résidentielle destinée aux ménages du territoire.

Dans la perspective des modalités de mise en œuvre du PLUI communautaire et des règles d'application du « ZAN », la commune souhaite compléter et finaliser ses acquisitions dans le secteur de la ZAD centre bourg.

Pour ce faire la commune souhaite solliciter l'EPFL Pays Basque pour procéder à la négociation, l'acquisition et le portage des biens suivants qui représentent une surface totale de 5 402 m2 :

SECTEUR D'INTERVENTION	PARCELLES	SURFACES	Thématique PPI
Centre Bourg	AC 208 209	1317	<i>Habitat</i>
Centre Bourg	AC 302 216 221 220 215	2390	<i>Habitat</i>
Centre Bourg	AC 211 303	815	<i>Habitat</i>
Centre Bourg	AC 218 219	880	<i>Habitat</i>

**M. FIEUX** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de CHERAUTE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**
- **De demander à ce que les modalités conventionnelles lui soient présentées une fois établies**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

## **4. Etat des procédures**

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

#### *4.1.1. Commune d'ANGLET – CENTRE VILLE - Validation lancement de la procédure préalable à la DUP*

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

Par délibération du 12 déc. 2020, la commune d'ANGLET, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité notre intervention pour assurer une veille foncière du secteur dit de Beaulieu/St-Jean, concomitamment aux réflexions pré-opérationnelles qu'elle mène sur ce secteur afin de déterminer les modalités et la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.

Cette intervention pour le compte de la commune d'ANGLET a été validée par délibération n°7 de notre Conseil d'Administration du 21 sept. 2021 sur le périmètre élargi dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE ».

Le périmètre dit du Cœur de Ville fait l'objet depuis plus d'une dizaine d'années d'un suivi foncier et d'acquisitions amiables ou par voie de préemption tant par la Ville, que par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

La commune d'ANGLET :

- contrainte dans ses possibilités de réaliser ou faire réaliser des opérations d'aménagement sur son territoire,
- ayant défini des secteurs de développement et/ou de renouvellement urbain prioritaires sur lesquelles elle initie et pilote des opérations d'aménagement (secteurs Larochevoucauld, secteur Cinq Cantons, secteur Centre-Ville...),
- dotée d'un document d'urbanisme qui lui permettrait d'envisager des opérations de constructions de logements notamment en mixité sociale sous réserve d'une adaptation préalable des règles d'urbanisme,
- constatant une croissance continue de sa démographie et par voie de conséquence de la demande de logements, l'obligeant à mettre en œuvre une politique structurée et dynamique de production de logements en mixité sociale, de commerces et de services,

a pris l'initiative d'engager une future opération d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur dit du Centre Ville désormais desservi par le réseau de transport en commun en site propre de l'agglomération (TramBus).

Les réflexions sur l'aménagement/renouvellement urbain du secteur Centre Ville, est accompagné d'une politique foncière que la commune poursuit depuis plusieurs années.

Ainsi :

- un périmètre d'étude dit « Cœur de Ville » été créé instauré par délibération du Conseil Municipal du 20 sept. 2014 au titre de l'art. L. 111-10 (ancien) du Code de l'Urbanisme ;
- une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) était créé, à la demande de la commune, par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Pays Basque du 21 mai 2022 et instaurant un droit de préemption du bénéfice de la commune d'ANGLET.

L'EPFL Pays Basque a donc procédé à plusieurs acquisitions d'immeubles et parties d'immeubles, majoritairement par voie amiable et quelque fois par exercice du droit de préemption ZAD qui lui avait été délégué.

Il s'agit donc de poursuivre et finaliser la politique foncière de la collectivité sur ce secteur.



Sur ces bases et afin de ne pas perdre tout moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces terrains, la commune d'ANGLET, par délibération de son conseil municipal du 18 sept. 2024, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition des terrains, immeubles et parties d'immeubles inclus dans le périmètre d'intervention foncière, y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *l'EPFL est compétant pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la [...] réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'art. L. 300-1. [...]. Il peut [...] agir par voie d'expropriation* »

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

Parallèlement à la réalisation des procédures préalables à la déclaration d'utilité publique de ces acquisitions par l'EPFL Pays Basque, les services de la commune d'ANGLET vont réaliser les démarches préalables à la réalisation des études de pré programmation urbaines (rédaction des cahiers des charges de consultation avant lancement des procédures de consultations des différents bureaux d'études).

La collectivité dispose d'éléments invariants qui sont autant de fondements de son projet et qui en justifient l'utilité publique. Pourtant, l'ampleur de ce projet, sa complexité et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle rendent nécessaires une maîtrise préalable des terrains d'assiette du projet.

Le projet d'aménagement (plan général d'aménagement, programme global des travaux et des constructions, coût des travaux...) n'étant pas encore défini, notamment dans ses détails opérationnels et programmatiques, la commune d'ANGLET souhaite mettre en œuvre une procédure de DUP dite simplifiée, conformément à L'article R. 112-5 du code de l'expropriation.

Un dossier d'enquêtes conjointes préalable à la DUP établi en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation et à la cessibilité d'une partie des biens compris dans ce périmètre est en cours de constitution par nos services.

Il convient désormais :

- d'accepter la demande d'intervention de la commune d'ANGLET pour poursuivre les acquisitions du terrains et immeubles compris dans le secteur de la ZAD du Centre Ville, et y compris par voie d'expropriation pour ceux compris dans le périmètre ci-annexé ;
- d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et à la cessibilité d'une partie des biens ;
- 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.

Les dossiers ainsi constitués seront soumis à votre approbation avant saisine du Préfet pour demande d'ouverture des enquêtes conjointes

**M. FAUT** commente le rapport.

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

**M. MAILHARRIN** demande quel est le délai que l'on considère suffisant pour réaliser les acquisitions Amiable, au-delà duquel serait privilégié la procédure d'expropriation.

**M. FAUT** répond que lorsque la DUP sera déclarée, on dispose d'un délai de 5 ans prorogeable de 5 ans de plus pour tenter l'acquisition. Il rappelle que cette DUP doit permettre de privilégier les acquisitions amiables.

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

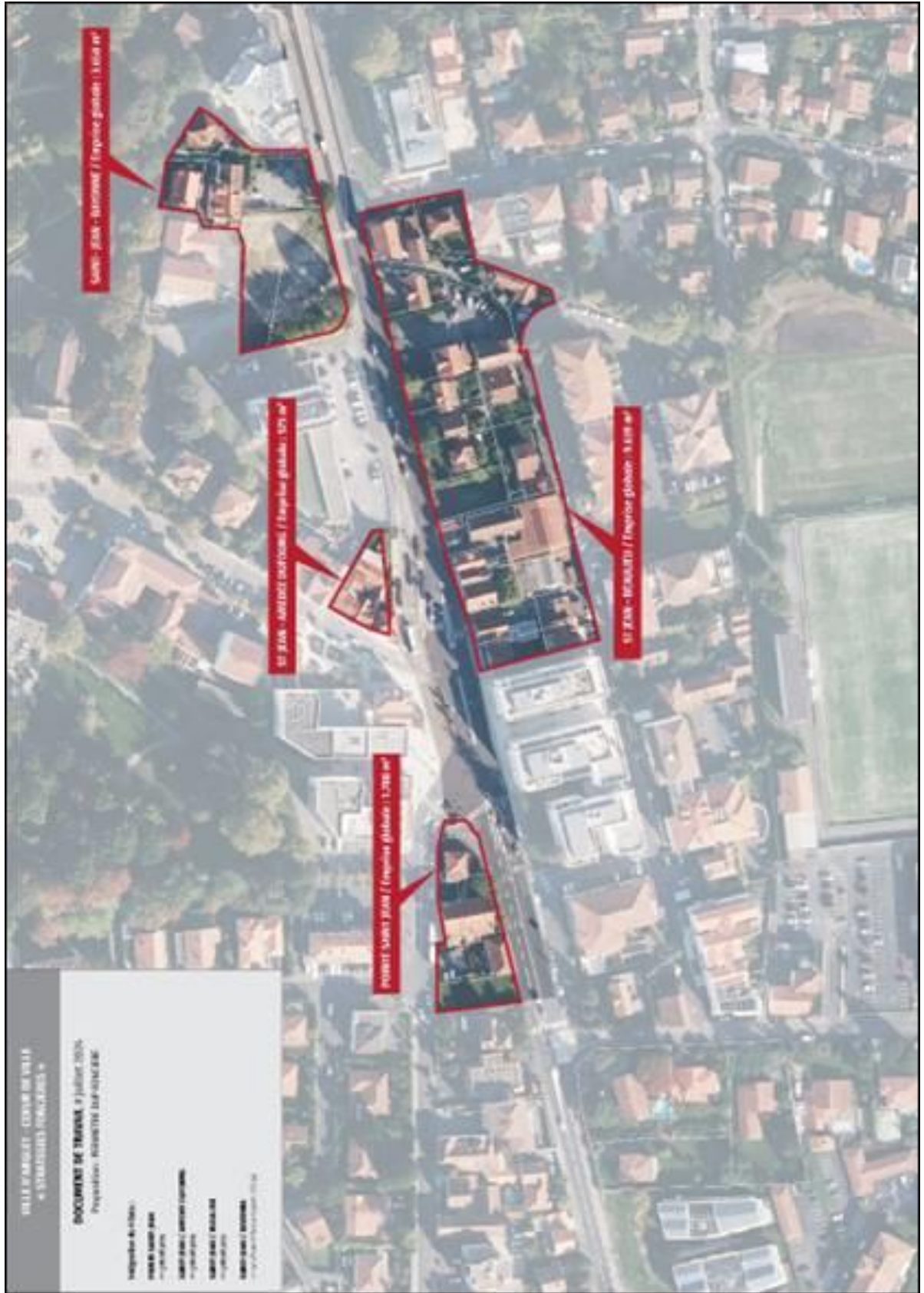
Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'accepter la demande d'intervention de la commune d'ANGLET pour poursuivre les acquisitions du terrains et immeubles compris dans le secteur de la ZAD du Centre Ville, et y compris par voie d'expropriation pour ceux compris dans le périmètre ci-annexé ;**
- **d'approuver la mise en œuvre des procédures préalables à la DUP en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et à la cessibilité d'une partie des biens ;**
- **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 À L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*

## 4.2. Intervention(s) par préemption

### 4.2.1. Commune d'AYHERRE - Opération « CENTRE BOURG » : B402p, 403, 404 et 1404p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°15 du Conseil d'Administration du 28 mai 2024, vous décidez de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat à 100.000,00 € (Cent Mille Euros), comprenant une commission d'agence d'un montant de 15.000,00 € TTC (Quinze Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge du vendeur) exercée par le Directeur par arrêté n°2024-15-P en date du 27 mai 2024 ;
- dans le cas où les propriétaires acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme et de l'absence de recours en annulation de la décision, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, par déclaration d'intention d'aliéner en date du 29/02/2024 déposée en mairie d'AYHERRE le même jour, Me Franck GOMEZ (notaire à HASPARREN) informait la collectivité de l'intention de ses clients de vendre partie de leurs biens sis 125 Elizako Bidea à AYHERRE et cadastrés section B n°402p, 403, 404 et 1404p (cont. cad. : 1.153m<sup>2</sup>) au prix global et forfaitaire de 155.000,00 € (Cent Cinquante Cinq Mille Euros) en ce compris des frais d'agence d'un montant de 15.000,00 € TTC (Quinze Mille Euros Toutes Taxes Comprises).

Ledit arrêté avait été régulièrement :

- signifié au notaire le 30 mai 2024, par acte extrajudiciaire ;
- notifié par LRAR du 28 mai 2024 :
  - o aux acquéreurs évincés, qui en ont individuellement accusé réception le 29 mai 2024 ;
  - o aux propriétaires indivis, qui en ont individuellement accusé réception le 30 mai 2024 .

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

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

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

Les propriétaires étant restés silencieux dans le délai susmentionné, ils sont réputés avoir renoncé à la vente de leurs biens telle qu'elle avait notifiée par la DIA.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;



- mais conformément à la demande de la Commune d'AYHERRE, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 04 juil. 2024, vous décidez :

- de prendre acte de la DIA n°IA 64407 24B0019 adressée à la mairie de MOUGUERRE par Me BENTEJAC (notaire à BORDEAUX-33) ;
- 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 :
  - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
  - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel et selon les informations communiquées par la DIA, il s'agit 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 ;

promis à la vente au prix de 850.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence de 30.000,00 € TTC (Trente Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur.

La visite des biens, expressément acceptée par la venderesse, a été réalisée le 09 juil. 2024 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, du représentant de la venderesse et de l'agent immobilier.



En réponse à notre demande de documents complémentaires, le notaire instrumentaire nous a adressé :

- un courrier précisant qu'aucun avant-contrat de vente n'avait été signé préalablement à la DIA ;
- divers devis relatifs aux travaux de rénovation qui seraient à réaliser.

L'estimation des Services du Domaine n°2024-64407-48525 a été établie le 25 juil. 2024 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », date à laquelle elle était consultable.

Sur ces bases et à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour qui il intervient, Mr le Directeur a donc exercé son droit de préemption ZAD délégué par arrêté n°2024-24-P en date du 06 août 2024, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 07 août 2024 :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 800.000,00 € (Huit Cent Mille Euros), auquel s'ajoutent une commission d'agence sous réserve de l'antériorité et de la régularité du mandat, ainsi que les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par acte extra judiciaire du 08 août 2024 :

- au notaire instrumentaire de la DIA, en sa qualité de mandataire de la venderesse,
- à l'acquéreur évincé ;
- à la venderesse.

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

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

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

Nous n'avons pour l'instant aucune information sur la suite que les propriétaires indivis entendent donner à cette offre d'acquérir.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-24-P en date du 06 août 2024 ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Dans le cas où la venderesse acceptait l'offre de prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, le dossier vous serait à nouveau présenté.

**M. FAUT** commente le rapport.

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

**M. MAILHARRIN** demande si dans un cas comme celui-ci, nous informons le vendeur que l'évaluation des domaines est plus importante.



**M. FAUT** répond par la négative, en précisant que l'avis des domaines n'est communicable que lorsque l'opération est conclue.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-24-P en date du 06 août 2024 ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

4.2.3. *Commune d'ANGLET - Opération « ZAD CENTRE VILLE » : CO 133 (Lot 2)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 24 juin 2024 reçue en mairie d'ANGLET le même jour, Me Stéphane PETGES notaire à CASTETS (40260) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 11 rue du 11 Novembre à ANGLET (64600).

Plus précisément, il s'agit d'un bien à usage d'habitation, d'une surface habitable déclarée de 41,96m<sup>2</sup>, occupé par la propriétaire, constituant le lot n°2 (et les 179/1.000èmes des parties communes) de l'immeuble en copropriété situé 11 rue du 11 novembre à ANGLET (64600), cadastré section CO numéro 133, d'une emprise cadastrale de 313 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 320.000,00 € (Trois Cent Vingt Mille Euros).

Par arrêté du 17 juil. 2024 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 18 juil. 2024, Mr le Maire d'ANGLET nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 18 juil. 2024 par les services de la Ville d'ANGLET.

Une demande de visite a été adressée par LRAR le 01 août 2024 à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR le 01 août 2024 à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.



La visite des biens, expressément acceptée par la venderesse, a été réalisée le 09 août 2024 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, de la venderesse et de l'évaluatrice des Domaines.

Le notaire instrumentaire, par courriel AR 24 reçu le 07 août 2024 nous a transmis copies du compromis de vente, des diagnostics techniques préalables à la vente et l'ERNMT.

L'estimation des Services du Domaine n°2024-64024-54649 a été établie le 12 août 2024, et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Sur ces bases, Mr le Directeur a exercé son droit de préemption ZAD délégué par arrêté n°2024-23-P en date du 04 sept. 2024, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 269.500,00 € (Deux Cent Soixante Neuf Mille Cinq Cents Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été

- signifié par acte extra judiciaire du 06 sept. 2024 au notaire ayant rédigé la DIA ;
- notifié par LRAR du 05 sept. 2024 :
  - o à la propriétaire (qui l'a reçue le 11 sept. 2024) ;
  - o à l'acquéreur évincé (qui l'a reçue le 06 sept. 2024).

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64024 24B0283 adressée par Me Stéphane PETGES (notaire à CASTETS-40) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;
- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-23-P du 04 sept. 2024;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- *plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.*

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

**M. FAUT** commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **prendre acte de la DIA n°64024 24B0283 adressée par Me Stéphane PETGES (notaire à CASTETS-40) ;**
- **prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;**
- **prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2024-23-P du 04 sept. 2024 ;**
- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

4.2.4. CAPB - Commune de CHERAUTE – Dossier « ZAE SOULE-XIBEROA – ZAD Rond Point de Berrogain Laruns » : AB 218

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour laquelle nous sommes déjà intervenus à de nombreuses reprises pour mettre en œuvre sa politique foncière destinée à la création de zones d'activités économiques, a reçu une demande d'acquisition établie le 27 août 2024 et déposée en mairie de CHERAUTE le même jour par Me ETCHEBARNE (notaire à MAULEON-64) d'une parcelle sise au lieudit La Plaine d'En Bas et cadastrée section AB n°218 pour une contenance cadastrale de 8.896m<sup>2</sup>. Cette demande d'acquisition a été numérotée IA DAB 64188 24B0001.

Plus précisément, cette demande d'acquisition concerne une parcelle de terre en forme globale trapézoïdale, plate, non comprise dans la zone constructible définie par la carte communale de la commune de CHERAUTE en vigueur, incluse dans le périmètre de la Zone d' Aménagement Différé.

Le terrain est à ce jour accessible depuis par la départementale n°2 (dite avenue de Barragarry) qu'il borde mais l'accès au terrain devra être préalablement aménagé afin de sécuriser les flux de circulation et l'insertion sur le site. Le terrain est raccordable aux réseaux de viabilisation mais non raccordé.

Le terrain est aujourd'hui à usage agricole et soumis à bail de fermage.

Terrain dit en situation privilégiée.

Le prix demandé est de 35.000,00 € (Trente Cinq Mille Euros).



Par décision du 09 sept. 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 délègueait son droit de préemption ZAD.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 11 sept. 2024 par nos services.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - o par délégation de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
  - o au vu de l'avis des Domaines ;
  - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la 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 64188 24B0001 adressée par à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (titulaire du DPZAD) ;
- 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 sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la demande d'acquisition n°IA 64188 24B0001 adressée par Me ETCHEBARNE (notaire à MAULEON-64) ;**
- **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 ;**





- **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**

\* \* \* \*

#### 4.2.5. Commune de HENDAYE – Secteur « OURISTY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

Pour rappel, il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre :

- à usage de colonie de vacances ;
- d'une surface construite au sol de 265 m<sup>2</sup> ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.850.000,00 €.

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

Par délibération en date du 07 décembre 2023, et après réalisation des procédures préalables, M. le Directeur était autorisé à exercer le droit de préemption :

- par délégation de M. le Maire de la Commune de HENDAYE ;
- au vu de l'avis des Domaines ;
- en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune de HENDAYE ;

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.

Par arrêté du 20 décembre 2023 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter en tant que délégataire du droit de préemption susmentionné le bien :



- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 alinéa c) du Code de l'Urbanisme ;

en proposant le prix de 824.000 € (huit cent vingt-quatre mille euros) pour les parcelles concernées entièrement par le droit de préemption ZAD soit AP numéros 56, 67, 367, 369, 371, 373, 133, 134, 135, 302, 319, 320 d'une emprise cadastrale totale de 25.882 m<sup>2</sup>.

Ledit arrêté a été rendu notamment au visa de l'évaluation du service des Domaines n°2023-64260-85369 en date du 07 décembre 2023 reçue par courrier électronique le même jour.

Ledit arrêté a été signifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 22 décembre 2023 au Conseil Départemental de la Dordogne et réceptionné par ce dernier le 26 décembre 2023. Cette notification comportait une feuille mentionnant l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme précisant entre autres que le propriétaire pouvait « [...] b) maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation [...] ».

Par courrier RAR du non daté mais reçu par l'EPFL Pays Basque le 05 février 2024, le Conseil départemental de la Dordogne informait l'EPFL Pays Basque qu'elle entendait maintenir le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

En application des articles R. 213-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, et en vue de la fixation judiciaire du prix, nos services :

- ont saisi la juridiction compétente en matière d'expropriation par LRAR adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine au propriétaire ;
- ont consigné une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 128.400,00 €.

Le jugement a été rendu le 12 juillet 2024 par le Juge de l'Expropriation sous le numéro 24/21 et reçu à l'EPFL le 16 juillet 2024, ce dernier fixant la valeur de l'ensemble immobilier à la somme de 1.288.860,00 €.

Ledit jugement a été signifié par voie d'Huissier :

- Au commissaire du gouvernement en date du 29 juillet 2024,
- A la partie adverse le 1er août 2024.

Nous vous rappelons qu'une fois le prix fixé par le Juge, le vendeur et l'autorité préemprtrice ont :

- Un mois à compter de la notification du jugement pour faire appel,
- Deux mois à compter de la décision définitive pour accepter le prix fixé par le Juge.

Leur silence vaut acceptation et transfert de propriété au profit du titulaire du droit de préemption.

La renonciation à l'opération dans ce délai de deux mois est possible :

- A l'initiative du vendeur : la remise en vente ultérieure du bien nécessitera une DIA ;
- A l'initiative de l'autorité préemprtrice : elle doit attendre cinq ans à compter de la décision définitive pour exercer à nouveau son droit de préemption si la vente est réalisée au prix fixé par la juridiction en tenant compte, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.

Nous vous informons que le jugement a été porté à la connaissance de la commune de HENDAYE pour laquelle nous intervenons, laquelle n'a pas souhaité faire appel de la décision du jugement.



Le Conseil Départemental de la Dordogne n'a pas fait appel du jugement.

Le jugement est donc désormais définitif depuis le 16 août 2024 pour l'EPFL, et depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024 pour le conseil départemental de la Dordogne.

La suite à donner à ce Jugement par nos services dépendra de la décision éventuelle du CD 24 de renoncer à la vente et sous couvert de l'avis de la Commune de HENDAYE.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de renonciation, un acte authentique doit être dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive, soit au plus tard le 16 novembre 2024 – le non-respect de ce délai n'étant pas sanctionné.

Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la décision définitive, soit au plus tard le 16 décembre 2024 – à défaut le propriétaire pourra librement aliéner-.

Le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du jugement n°21/24 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 12 juillet 2024, fixant le prix du bien immobilier situé à HENDAYE, cadastré section AP n°56, 67, 367, 369, 371, 373, 133, 134, 135, 302, 319, 320 pour une contenance totale de 25.882 m<sup>2</sup> à la somme de 1.288.860,00 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ;
- acquiesce, et donne pouvoir à M. le Directeur pour signer l'acte de cession et payer le prix fixé par la juridiction ou consigner les fonds le cas échéant – si le délai de quatre mois ne peut être respecté, si le propriétaire ne renonce pas à la vente.

**M. DURGUE** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du jugement n°21/24 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 12 juillet 2024, fixant le prix du bien immobilier situé à HENDAYE, cadastré section AP n°56, 67, 367, 369, 371, 373, 133, 134, 135, 302, 319, 320 pour une contenance totale de 25.882 m<sup>2</sup> à la somme de 1.288.860,00 € et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ;**
- **d'acquiescer, et de donner pouvoir à M. le Directeur pour signer l'acte de cession et payer le prix fixé par la juridiction ou consigner les fonds le cas échéant – si le délai de quatre mois ne peut être respecté, si le propriétaire ne renonce pas à la vente.**

- **ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



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

### 5.1. CAPB - Commune de CIBOURE – Opération « ENCAN 2 » : AL 40 (Lot 35)

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 26 août 2024 et enregistrée au SPFE de BAYONNE en date du 29 août 2024 (Réf. : 2024 A 01756).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 8 rue Aristide Bourousse, 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)
-	8 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	40	UA-1a	189
TOTAL						189

Lot n°35 : un appartement situé au deuxième étage comprenant : couloir, salle de bains, deux chambres, cuisine, portant le numéro 6 du plan avec les 95/1.000 des parties communes du dit immeuble.

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 **178.000,00 € (Cent Soixante Dix Huit Mille Euros)**.

Il s'agit d'un appartement de type 2 situé au 2ème étage arrière de l'immeuble, accessible par un escalier commun et comprenant : 1 séjour avec cuisine américaine, 1 chambre, 1 SDB avec WC, 1 cellier.

Le salon et la chambre disposent d'une porte fenêtre donnant sur une toiture terrasse. Cette toiture terrasse n'est pas accessible et est une partie commune de la copropriété. Le revêtement en papier bitumé interdit tout usage de la terrasse. L'accès n'y est autorisé que pour entretien et maintenance de l'ouvrage.

Chauffage : gaz

Revêtement sol : carrelage

Revêtements muraux : peinture ou tapisserie (NB : pierres jointées sur 1 mur du salon)

Revêtements plafonds : peinture sauf au salon : lambris

Vitrage : menuiseries bois, simple vitrage

Surface Habitable déclarée : 39m²

Le bien est occupé par les propriétaires (résidence secondaire).

Pas de garage, ni de parking privatif.



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 indirectement avec le [REDACTED], sise rue Poutillenea à URRUGNE (64122), selon le mandat n°158 en date du 03 Juin 2024. Aussi l'EPFL Pays Basque versera, en sus du prix ci-dessus mentionné, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, la somme de **10.680,00 € TTC** (Dix Mille Six Cent Quatre Vingt Euros Toutes Taxes Comprises).

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 sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### **5.2. CAPB - Commune de CIBOURE – Opération « ENCAN 2 » : AL 286 (Lot 20)**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 22 août 2024 et régulièrement enregistrée au SPFE de BAYONNE le 27 août 2024 (référence 6404P03 2024A 01741).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

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

la fraction suivante :

Lot n°20 : un emplacement de chai d'une superficie de 45 m<sup>2</sup> environ et les 1/21<sup>èmes</sup> des parties communes générales ;

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

Etat général du bien : *il s'agit d'un chai à usage de local de stockage promis à la vente libre d'occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque. La superficie utile du local est de 45m<sup>2</sup> environ. Le bien est construit en mur maçonné et surmonté d'une charpente bois avec couverture tuile (non isolé). Sol béton brut. Porte extérieure bois double battant. Le local dispose d'un compteur électrique.*

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

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

Il est ici précisé que :

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



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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**Mme. SAMANOS** demande si sur tous ces projets, il est prévu des projets d'habitation.

**M. ALDANA** répond qu'il s'agit d'un projet de renouvellement urbain à savoir de refaire un quartier actuellement dans une procédure classée d'intérêt communautaire (habitations, commerces, aire de jeux, etc...) et dont les études de faisabilité ont démarré au mois de Mai.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### **5.3. CAPB - Commune de CIBOURE – Opération « ENCAN 2 » : AL 373 (Lot 12)**

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 09 sept. 2024 et enregistrée au SPFE de BAYONNE en date du 13 sept. 2024 (Réf. : 6404P03 2024 A 01840).

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°12 : 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 **22.500,00 € (Vingt Deux Mille Cinq Cents Euros)**.

Etat général du bien : *il s'agit d'un local à usage de garage de forme rectangulaire, élevé d'un seul niveau en RDC, d'une superficie mesurée de 19,75 m².*

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

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

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

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 sur cette demande.





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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.4. CAPB - Commune d'ANGLET – Secteur JORLIS : AL 341 (Lots 11 à 15, 50 et 54)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°08, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre dit de Jorlis.

Il est précisé que les biens dont il est question sont inclus dans le périmètre à l'intérieur duquel l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration du quartier JORLIS, a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022, au profit de l'EPFL Pays-Basque.

A l'initiative du propriétaire, des discussions ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 11 sept. 2024 et enregistrée au SPFE de BAYONNE en date du 13 sept. 2024 (Réf. : 6404P03 2024 A 01841).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Les biens sont situés à ANGLET (64600), 7bis rue du Pont de l'Aveugle,

dans ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	Hausquette Sud Est	Sol	AY	341	UE2	2.097
<b>TOTAL</b>						<b>2.097</b>

et la moitié indivise d'une bande de terrain à usage d'accès commun cadastré :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	Hausquette Sud Est	Sol	AY	290	UE2	259
<b>TOTAL</b>						<b>259</b>



les fractions suivantes :

Le lot n°11 :

Un parking extérieur dénommé 1 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°12 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 2 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°13 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 3 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°14 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 4 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°15 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 5 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°50 :

Un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté Nord, comprenant : 1 pièce et 1 WC ;  
Avec les 38/1.000èmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales ;  
Avec les 49/1.000èmes de la propriété indivise du sol et des parties communes du bâtiment.  
Accès par les parties communes générales

Le lot n°54 :

Un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté Nord, comprenant : 1 pièce, 1 bureau, 1 salle de douche et 1 WC ;  
Avec les 57/998èmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales.  
Accès par les parties communes générales

Ainsi que lesdites fractions d'immeuble existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Etat général du bien : *il s'agit, dans un ensemble bâti sur terrain propre, en copropriété, élevé de 1 étage + combles partiels sur RDC :*

- *un local d'activités tertiaires (bureaux), sis au RDC de l'ensemble immobilier, dans la bâtiment nommé « Depot » au plan joint en annexe, avec 2 entrées (l'une sur le devant de l'immeuble, et l'autre sur le parking arrière), constituant les lots 50 et 54.*

*Ces locaux sont actuellement réunis. Acquis bruts, ils ont fait l'objet de travaux d'aménagement et de finition en 2019-2020.*

*Ils constituent un « pôle médical ».*

*D'une surface utile de 139,95m<sup>2</sup>, ils se composent de :*

- *6 salles de soins-consultations (dont 3 disposent d'un point d'eau) ;*
- *1 grande salle de 35m<sup>2</sup> env (disposant d'un point d'eau) ;*
- *2 salles d'attente ;*
- *2 WC dont 1 accessible aux PMR ;*
- *1 douche dans une des salles de soins ;*

*et regroupent des professions telles que cabinet de kinésithérapie, d'ostéopathie, de coaching sportif, de sophrologie, de kinésiologie, d'esthétique.*

Revêtement de sol : *parquet flottant PVC (sol souple plastique dans pièces d'eau)*



Revêtement murs : tapisserie partielle et peinture pour le surplus

Menuiseries : alu

Chauffage : chauffage/clim réversible électrique (gainés dans les faux-plafonds)

Faux plafond dans tous les locaux.

Eclairage plafond encastré

- 5 places de stationnement extérieures bitumées constituant les lots 11 à 15, non closes et non couvertes, situées le long de la limite de propriété avec la parcelle cadastrée AY 328.

pour un montant de **340.000,00 €** (Trois Cent Quarante Mille Euros).

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024-64024-34788 dûment établie par le service des Domaines en date du 04 juin 2024.

A titre de conditions particulières, 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 ;
- sera réitérée au plus tôt à partir du 15 fév. 2025 et au plus tard au 31 mai 2025

L'immeuble vendu est un bien bâti achevé depuis plus de 5 ans, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée. Il est vendu libre de toute occupation, location mise à disposition et/ou encombrement.

De convention expresse entre les parties, l'EPFL Pays Basque autorise et accepte que la venderesse démonte et récupère :

- 1 unité intérieure (sur les 7 existantes dans les locaux) ;
- 1 unité extérieure (sur les 2 existantes dans les locaux) ;

formant parties des packs multisplit pompes à chaleur air/air, sans pouvoir en faire quelconque demande de restitution, d'indemnité ou de réduction du prix.

La venderesse s'engage quant-à-elle à procéder à ces récupérations avec tous les soins nécessaires et en reprenant toutes les marques, trous et chocs qui surviendraient lors de cette récupération/démontage.

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**



- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.5. CAPB - Commune d'ANGLET – Secteur JORLIS : AY 341 (Lots 8, 20, 21 et 45 à 47)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 06 novembre 2020 et par délibération n°08, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour assurer une mission de veille foncière à l'échelle du périmètre dit de Jorlis.

Il est précisé que les biens dont il est question sont inclus dans le périmètre à l'intérieur duquel l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration du quartier JORLIS, a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022, au profit de l'EPFL Pays-Basque.

A l'initiative du propriétaire, des discussions ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 13 sept. 2024 et enregistrée au SPFE de BAYONNE en date du 17 sept. 2024 (Réf. : 6404P03 2024 A 01857).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Les biens sont situés à ANGLET (64600), 7bis rue du Pont de l'Aveugle,

dans ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	Hausquette Sud Est	Sol	AY	341	UE2	2.097
<b>TOTAL</b>						<b>2.097</b>

et la moitié indivise d'une bande de terrain à usage d'accès commun cadastré :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	Hausquette Sud Est	Sol	AY	290	UE2	259
<b>TOTAL</b>						<b>259</b>

les fractions suivantes :

Le lot n°08 :

Un local situé côté Nord, Est et Ouest avec toilettes ;

et les 105/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble



Le lot n°20 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 10 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°21 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 11 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°45 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 35 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°46 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 36 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Le lot n°47 :

Un parking situé à l'extérieur dénommé 37 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que lesdites fractions d'immeuble existent avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve.

Etat général du bien : il s'agit, dans un ensemble bâti sur terrain propre, en copropriété, élevé de 1 étage + combles partiels sur RDC :

- un local d'activités tertiaires (bureaux), sis au R+1 de l'ensemble immobilier dont il constitue le lot 8, avec accès depuis l'escalier extérieur Sud.

D'une surface utile de 151,70m<sup>2</sup>, ils se composent de :

- o 1 entrée avec 5 marches donnant accès couloir de distribution/espace de reprographie ;
- o 1 open space (11 postes de travail) ;
- o 1 bloc sanitaire (2 WC séparés et 1 lavabo)
- o 4 bureaux ;
- o 1 salle de réunion avec placards ;
- o 1 salle détente avec évier.

Revêtement de sol :

- o Parquet flottant dans tous les bureaux et circulation ;
- o Sol souple PVC dans les sanitaires et espace de détente ;

Revêtement murs : peinture (partie sur toile fibrée).

Menuiseries : PVC blanc.

Chauffage : chauffage électrique convecteurs muraux.

Climatisation : bloc clim dans la salle de réunion et dans l'open space.

Faux plafond dans tous les locaux.

Eclairage plafond encastré.

Locaux en état d'usage.

- 5 places de stationnement extérieures bitumées constituant les lots 11 à 15, non closes et non couvertes, situées le long de la limite de propriété avec la parcelle cadastrée AY 328.

pour un montant de **370.000,00 €** (Trois Cent Soixante Dix Mille Euros).

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024-64024-59914 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 sept. 2024



A titre de conditions particulières, 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 ;
- au paiement d'une indemnité de perte de loyers pour la période allant du 15 nov. 2024 au 31 déc. 2024, soit la somme globale et forfaitaire, charges comprises, de 3.833,33 € (Trois Mille Huit Cent Trente Trois Euros et Trente Trois Centimes). Cette indemnité de perte de loyers sera réputée intégralement acquise au vendeur quel que soit la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes. Elle lui sera payée par la comptabilité du Notaire en même temps et dans les mêmes conditions que le prix ;

L'immeuble vendu est un bien bâti achevé depuis plus de 5 ans, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée. Il est vendu libre de toute occupation, location mise à disposition et/ou encombrement.

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

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

**M. 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 à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

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

\* \* \* \*

#### 5.6. Commune d'ANGLET – Dispositif LOKARRI – Opération « LES ALIZES » : CL 342 (Lots 35 et 130)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du dispositif partenarial « LOKARRI », qui associe l'EPFL Pays Basque au Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques et à SOLIHA Pays Basque, nous sommes sollicités pour procéder à l'acquisition d'un appartement situé à ANGLET que le propriétaire souhaite vendre en viager occupé.

Cet appartement de 72 m2 se situe dans une copropriété édifiée au début des années 1980 à proximité immédiate de nombreux services et d'une importante zone commerciale.

Pour rappel le dispositif LOKARRI a pour objectif prioritaire de maintenir les personnes âgées à leur domicile en contribuant à l'amélioration de leur confort de vie, notamment par le financement et



l'exécution de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à l'amélioration du confort thermique.

A la fin de la période de viager, les logements sont destinés après travaux de remise aux normes globale, à être cédés à des jeunes ménages dans le cadre de montages en BAIL Réel Solidaire que l'EPFL propose à travers son activité d'Organisme Foncier Solidaire, Bizitégia.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente en viager occupé, signée en date du 18 juillet 2024 et enregistrée au service de la publicité foncière de Bayonne le 26 juillet 2024 (réf 6404P03 2024 A 01567).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET, 43 avenue Jean Léon Laporte,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

<u>DESIGNATION DES PARCELLES</u>						
	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	43 avenue Jean Léon Laporte	Bâti	<u>CL</u>	<u>342</u>	UA	71
<b>TOTAL</b>						<b>71 m<sup>2</sup></b>

Et la fraction suivante :

Lot n°35 : un appartement sis au premier étage composé d'un couloir desservant une cuisine, un salon, WC et salle de bain, deux chambres et débarras, et les 126/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°130 : dans un bâtiment annexe situé sur la copropriété, une place de parking privative et les 10/10000èmes 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. Ensemble immobilier en copropriété comprenant 114 lots (dont 71 d'habitation).

Il s'agit de deux lots de copropriété, à usage d'habitation et de parking. L'appartement d'une superficie de 72 m<sup>2</sup> comprend deux chambres, un salon, une cuisine aménagée, une salle de bain, WC séparé et un débarras. L'appartement est fonctionnel et bien entretenu, l'accès au parking privatif en sous-sol se fait par l'arrière de la copropriété.

Pour un montant global de **cent quatre-vingt-neuf mille trois cent soixante-treize euros et vingt centimes (189 373,20 euros)**. S'agissant d'une acquisition en viager occupé le montant sera payable comme suit : une somme (bouquet) de 180 000 euros (cent quatre-vingt mille euros) versée directement, complété par une rente viagère annuelle de 1 284 euros (mille deux cent quatre-vingt-quatre euros).



L'évaluation du service des domaines a été rendu sous le numéro 2024 64024 38073 en date du 6 juin 2024.

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

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 Jean-Charles CROS notaire à Bayonne).

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.7. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET » - BW 6 et 9 - Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Parmi ces biens, figure l'immeuble sis, 1-3 avenue de l'Interne Jacques Loeb, figurant au cadastre sous les références suivantes :

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





Et notamment la fraction suivante :

**Lot numéro 7 :**

La totalité du rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : boutique, arrière-boutique, cuisine, salle de séjour, une chambre, une salle d'eau,  
Jouissance commune du passage 50 m<sup>2</sup> reliant à l'avenue Loeb,  
Jouissance du jardin situé entre le bâtiment principal et le garage (actuellement une cour bitumée).  
Tantièmes de copropriété : 21 /100<sup>e</sup>

Dans la réalité, le local commercial est séparé de la partie arrière, laquelle est un appartement avec accès indépendant. Le local commercial (pressing) fait environ 55 m<sup>2</sup>. L'appartement environ 40 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un local commercial d'une surface d'environ 55 m<sup>2</sup> composé d'une salle d'accueil, un petit bureau, un WC et un petit local de stockage.

L'EPFL Pays Basque ayant acheté les murs en date du 8 novembre 2023 par devant me LARCHER notaire à BAYONNE.

L'EPFL Pays Basque doit, pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché de la société occupante, pour mettre un terme au bail en date du 10 mai 2004 et négocier les conditions de libération du local et le montant de l'indemnité d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 16 septembre 2024 et enregistré le 18 septembre 2024 sous le numéro 2004 A 01867.

L'indemnité d'éviction due par l'EPFL Pays Basque est égale à la somme globale et forfaitaire de 37.500,00€. Cette somme s'entend toutes causes confondues, notamment la valeur du fonds de commerce considéré.

A laquelle s'ajoutera le remboursement des frais de licenciement que supportera le preneur, et ce, quel qu'en soit leur montant ainsi que les frais de clôture de la société locataire, sur présentation de justificatifs.

A titre indicatif il est ici précisé qu'à ce jour les frais annexe sont évalués à :

- Frais de licenciement de la salariée : 21.194,00 eur
- Frais de clôture de la société : 1.695,00 eur

La présente délibération ne concernant pas l'acquisition d'un bien immobilier, ni le consentement d'un contrat de location, est dispensée de l'avis préalable des Domaines.

La résiliation prendra effet le 30 septembre 2024 ou à une date ultérieure sur accord des parties.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera remboursé selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

**M. DURGUE** commente le rapport.

**Mme SAMANOS** pose la question du nombre d'acquisition restant à faire.

**M. DURGUE** répond qu'il reste 5 propriétaires, cependant beaucoup de ces biens sont occupés à titre commercial ou d'habitation, de ce fait une réflexion est portée pour trouver des solutions.



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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait selon les modalités détaillées ci-dessus ;**
- **d'ajouter le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera remboursé selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**
- **D'autoriser M. le Directeur à signer directement ou par délégation tous les contrats et actes y afférents ;**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.8. Commune de MENDIONDE – Opération « ESKANDA » : A 369, A 922

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.

Aux termes d'une délibération n°3 en date du 04 juillet 2024, l'EPFL Pays Basque a accepté la demande d'intervention de la commune sur les parcelles objet des présentes.

Il est précisé que le bien faisait l'objet d'une mise en vente par l'intermédiaire de [REDACTED] [REDACTED] au prix de 336.000 € et que le bien avait été évalué dans le cadre de la succession réglée en 2023 à la somme de 310.000 €.

L'acquisition de ce bien présente un intérêt majeur pour la commune dans la mesure notamment où son acquisition par un particulier aurait certainement rendu plus complexe l'aménagement futur du centre bourg, le bien étant situé à proximité immédiate de bâtiments communaux et d'équipement publics, notamment en raison de la constructibilité du terrain situé à l'arrière du bâtiment.

En outre, le contexte actuel à l'échelle de la commune et des localités voisines relatif à l'accueil de jeunes enfants nécessitait la maîtrise de ce bien pouvant présenter des caractéristiques le rendant probablement



utilisable à court terme pour des professionnels de la petite enfance. A l'échelle des usagers, le positionnement de ce bien dans ce quartier et la proximité de services publics liés à l'enfance le rend d'autant plus attractif (écoles, équipements sportifs et de loisirs) qu'il bénéficie d'une connexion rapide et aisée à l'axe routier traversant la commune mais aussi de la possibilité d'y stationner des véhicules sur la place, devant l'entrée de la maison.

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 10 septembre 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 MENDIONDE, lieudit lekorne :

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 / CC / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Lekoneko Plaza		A	369	UA	311
	"		A	922	UA	412
<b>TOTAL</b>						<b>723</b>

Etat général du bien :

Maison Basque d'environ 167 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, à rénover, comprenant 6 pièces :

En-rez-de-chaussée, vous trouverez une belle entrée desservant un séjour / salon exposé Sud-Est et une cuisine indépendante avec coin repas.

A l'étage : 5 chambres, salle de bains, salle d'eau, WC indépendant.

Combles aménageables.

Un garage d'environ 39 m<sup>2</sup> et un abri d'environ 23 m<sup>2</sup> complètent ce bien.

Pour un montant global de **DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (290.000,00 eur)**, l'acquéreur devant s'acquitter en sus d'une commission d'agence d'un montant global de 10.000 euros T.T.C.

L'évaluation du service des domaines a été rendue le 15 juillet 2024 sous les références OSE 2023-64377-40558.

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 MENDIONDE et l'EPFL Pays Basque.



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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.9. Commune de BRISCOUS – Opération « BARBATEGUY » : ZC 327

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.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n° 2024-64147-45532 du 04 juillet 2024, par arrêté n°2024-20-P du 22 juillet 2024 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption délégué en acceptant le prix de 272.100,00 € (Deux Cent Soixante Douze Mille Cent Euros) auquel s'ajouteront une commission d'agence de 9.900 euros et les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été signifié par huissier au notaire ayant établi la DIA, à l'ensemble des propriétaires ainsi qu'aux acquéreurs évincés.

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

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les



quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, M. le Directeur procédera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2024-20-P du 22 juillet 2024 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune de BRISCOUS ;
- autoriser M. le Directeur :
  - o en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2024-20-P du 22 juillet 2024 ;**
- **décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune de BRISCOUS ;**
- **autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**

**donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

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

\* \* \* \*



## 6. **Décision(s) de rétrocession**

### 6.1. Commune d'ASCAIN –Opération « OFFICE 64 » - Rue Burdin Bidea : AP 464

Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération en date du 7 juillet 2022, le Conseil d'Administration avait approuvé la demande d'intervention faite par la Commune d'ASCAIN pour engager une démarche de négociation amiable et d'acquisition de la parcelles objet des présentes.
- Par délibération en date du 8 décembre 2022 le conseil d'Administration avait décidé de réaliser l'acquisition et le portage de la parcelle présentement vendue.

La Commune d'ASCAIN souhaitait la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble de logements social sur la parcelle.

Par délibération en date du 8 décembre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé d'acquérir amiablement pour le compte de la Commune d'ASCAIN le terrain cadastré section AP numéros 464 pour une surface totale de 2 180 m<sup>2</sup> au prix de 280.000,00 euros (DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS).

Cette acquisition a été réalisée le 22 décembre 2022 par devant Me Xavier DAMIEN LAGAU-LACROUTS, notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE.

Une convention de portage foncier a été signée sur une durée de 8 ans, avec 4 ans de différé commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.

Depuis, la Commune d'ASCAIN, s'est rapprochée de l'OFFICE 64 de l'Habitat qui a pu finaliser le montage financier pour la réalisation d'environ 20 logements sociaux. La commune d'ASCAIN souhaitant que l'OFFICE 64 réalise l'opération et lance les travaux, a demandé à l'EPFL Pays Basque la cession anticipée du bien au profit de l'OFFICE 64.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande de la Commune d'ASCAIN, de la cession des biens à l'OFFICE 64 selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 20 septembre 2023,
- à signer par son Directeur.

Les modalités de cette cession sont ainsi définies et concernent les parcelles suivantes :  
à ASCAIN, rue Burdin Bidea,

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Rue Burdin Bidea	Sol	AP	464	-	2 180

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



L'ensemble desdits immeubles se compose comme suit :

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

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

Pour un montant global de **280.000,00 euros (DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2024-64065-56535 dûment établie par le service des Domaines en date du 20/08/2024.

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

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

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

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

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par l'OFFICE 64 à L'EPFL Pays Basque les frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir les sommes suivantes, (à parfaire) :

- des frais d'acte et de publication : 3.788,34 €
- des frais de diagnostics établis pour la présente vente : devis à recevoir.

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

La réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition que l'OFFICE 64 de l'habitat ait préalablement délibéré à l'effet d'autoriser son Directeur ou toute personne qui lui serait déléguée à signer ladite promesse d'achat et l'acte authentique réitératif de cette dernière et dans la mesure où les conditions substantielles du contrat n'aient pas été modifiées, notamment le prix.

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

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

Il convient donc de :

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



**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

6.2. Commune d'ARBERATS –Opération « CHATEAU D'ARBERATS » : A 734, 736, 1105, 107, 1109

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°20 du 25 mai 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait d'acquérir une partie du Domaine du Château d'ARBERATS comprenant :

Un ensemble immobilier composé, à savoir :

- D'une bâtisse ancienne dite "Maison aux Arcades" d'environ 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée ;
- D'une maison annexe élevée d'un simple rez-de-chaussée ;
- Diverses parcelles autour en nature de sol, cour, allées, jardins d'agrément avec piscine et pool-house, terres agricoles, bois et taillis.

Figurant au cadastre sous les numéros :

- A 0199 pour 00 ha 27 a 88 ca
  - A 1102 pour 03 ha 10 a 60 ca
  - A 0218 pour 02 ha 83 a 16 ca
  - A 1104 pour 00 ha 63 a 50 ca
  - A 0734 pour 00 ha 29 a 82 ca
  - A 0736 pour 00 ha 38 a 02 ca
  - A 0739 pour 00 ha 44 a 04 ca
- Total surface : 07 ha 97 a 02 ca

Cette acquisition était réalisée pour le compte de la Commune d'ARBERATS-SILLEGUE au prix de **CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS** (179 300,00 EUR) ;

Une convention de portage était signée le 05 février 2024 sur une durée de 12 années avec un remboursement par annuités ;

Aux termes de la délibération du 25 mai 2023, il était décidé par ailleurs, ce qui suit littéralement rapporté :

*« En outre, L'EPFL, sans que ce soit une condition déterminante de la validité l'accord, s'engage, une fois la réitération des présentes effectuée, à rétrocéder une partie du foncier à la SAFER.*

*En effet, une partie du foncier acquis par l'EPFL n'a pas vocation à être conservée ou être rétrocédé à la Commune du fait de sa destination agricole et du projet principal défendu par cette dernière. Il est rappelé notamment, que bien que n'ayant aucun droit ni titre, le propriétaire-agriculteur voisin connu sous le nom de [REDACTED], laisse son troupeau pâturer sur la prairie située au Nord de la propriété.*





Bien que différentes discussions aient eu lieu entre la Commune, la SAFER, l'EPFL et cet agriculteur, il n'est pas du ressort de l'EPFL de revendre directement ces emprises audit agriculteur, l'EPFL n'ayant pas compétence pour sélectionner le meilleur candidat susceptible de maîtriser en propriété ou en fermage ce foncier. Précision est ici apportée que le contexte de négociation particulier (hors la présence directe du vendeur) ne rendait pas possible la cession directe du foncier agricole à l'agriculteur voisin. Dès lors, sitôt la vente intervenue, l'EPFL et la SAFER se rapprocheront afin de déterminer la surface agricole à rétrocéder ainsi que son prix. La SAFER procédera alors à un appel à candidature, selon les procédés qui lui sont propres. »

En vertu de cette délibération, l'EPFL et la SAFER se sont rapprochés.

Une promesse unilatérale de vente a été signée le 14 mai 2024 par l'EPFL, puis le 10 juillet par la SAFER et a été enregistrée au SPF de BAYONNE le 11 juillet 2024 sous la référence A 01445.

La promesse de vente contenant une faculté de substitution, la SAFER, aux termes d'un processus d'attribution via appel de candidatures, s'est substitué un acquéreur en la personne de [REDACTED], aux termes d'une promesse d'achat par substitution en date du 20 juillet 2024.

La lettre de levée d'option par la SAFER a été adressé à l'EPFL en date du 27 août 2024.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à [REDACTED] selon les conditions fixées dans les promesses de vente et d'achat sus-indiquées

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

Sur la Commune ARBERATS-SILLEGUE (64120), diverses parcelles en nature de terre cultivables figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement CC / P.L.U	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
ARBERATS	Sol	A	734	NC	29a 82ca
ARBERATS	Sol		736	NC	38a 02ca
ARBERATS	sol		1105	NC	2ha 54a 92ca
ARBERATS	Sol		1107	NC	42a 02ca
BIDE NAGUSIA	SOL		1109	NC	02ha 53a36ca
<b>TOTAL</b>					<b>6ha 18a 14ca</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 **34.000,00 € (Trente Quatre Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64034-07514 dûment établi en date du 27/02/2024.



En sus du prix l'acquéreur remboursera :

- A la SAFER au titre de sa prestation : la somme de 2.856,00 € TTC
- A l'EPFL au titre du remboursement de la moitié des frais de clôture : la somme de 1.920,00 € TTC

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié par devant Maître Michel JUNQUA-LAMARQUE notaire à ST-PALAIS. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

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. 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 :**

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

6.3. Commune d'HENDAYE – Opération « BELCENIA » : AM 206 et 675

Le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n° 12 du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 06 novembre 2020 il était précisé ce qui suit littéralement rapporté : « Contraint par ses spécificités géographiques et devant répondre en parallèle aux exigences de la loi SRU, la commune d'HENDAYE mène un travail de prospection pour permettre la production de logements locatifs sociaux notamment dans les espaces urbanisés. Dans cette perspective, la commune a ciblé l'immeuble situé « 23 rue Commandant Passicot » pour entreprendre un projet de réhabilitation à vocation résidentielle à travers un montage en bail à réhabilitation.

En parallèle, un foncier complémentaire fléché en emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme « rue Belcénia » nécessite également d'être maîtrisé pour projeter à court terme l'aménagement d'un espace public de quartier et l'amélioration des circulations.

Pour ces motifs, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec les propriétaires (ou ayant(s) droit(s) concerné(s)) des fonciers ciblés en vue de procéder à leur acquisition et leur portage foncier.»

Aux termes de la délibération n° 27 du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 11 décembre 2020 il a été délibéré et décidé d'acquérir, pour le compte de la commune d'HENDAYE les biens ci-dessus,



d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune d'HENDAYE et l'EPFL Pays Basque et en sens d'autoriser Monsieur le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

L'EPFL Pays Basque a acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Claire POPINEAU-LARCHER le 22 décembre 2020.

Une convention de portage foncier a été signée en date du 20 novembre 2020 par la Ville d'HENDAYE et l'EPFL Pays Basque, cette dernière ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession par l'EPFL Pays Basque des biens qu'il a acquis pour le compte de ses membres.

Aux termes de ladite convention il était convenu deux secteurs de portage avec des durées différentes :

NOM SECTEUR	TH. PPI	MODALITES PORTAGE	DUREE PORTAGE	FRAIS DE PORTAGE
23 RUE COMMANDANT PASSICOT	Habitat et mixité sociale	ANNUITES <i>Bail à réhabilitation</i>	20 ANS	1%
RUE BELCENIA	Equip. et infra. publics	ANNUITES	5 ANS	1%

Concernant le 2<sup>e</sup> secteur, figurant au cadastre sous les numéros 206 et 675 de la section AM :

La commune a désigné cette opération « Jardins du centre », projet urbains structurant entre le Bas quartier et le Cœur de Ville, afin de créer un espace public végétalisé entre le bas quartier et rue Haute en créant un jardin public, des cheminements piétons et une zone de stationnement public.

La ville a souhaité une acquisition anticipée avant 2025, date de fin de portage initialement pour ce secteur dans la convention de portage susdite.

Considérant la nécessité d'être propriétaire de ce foncier pour mettre en œuvre son projet, la Commune d'HENDAYE a sollicité de l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée des parcelles cadastrées AM 206 et 675 objets des présentes puis a pris une délibération lors de la séance du conseil municipal en date du 26 juin 2024.

Une erreur matérielle ayant entaché ladite délibération du 26 juin 2024, une délibération rectificative sera prise lors de la séance du 25 septembre 2024 : en effet il a été précisé que le prix de rétrocession serait de 101.276,86 €, alors qu'en réalité il était de 100.000 €, la somme de 1.276,86 correspondant au prorata des frais de notaire déboursés car acquis avec un bien de plus grande importance par l'EPFL.

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

Sur la Commune HENDAYE (64700)

Un terrain sur lequel est implantée une construction à usage de deux garages, figurant au cadastre sous les relations suivantes :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>			
Adresse	Section du cadastre	N° cadastral	Surface (m²)
Rue de Belcenia	AM	206	46
Rue de Belcenia	AM	675	331
TOTAL			377

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 **cent mille euros (100.000,00 €)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64260-18566 dûment établi en date du 11/04/2024.

La Commune a déjà versé à l'EPFL en application de la convention de portage la somme de 80 957,66 euros (**quatre-vingt mille neuf-cent cinquante-sept euros et soixante-six centimes**)

Le solde de rétrocession, soit la somme de 20.319,20 euros (**vingt mille trois cent dix-neuf euros et vingt 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 Commune rembourserait à l'EPFL, par la comptabilité du notaire, dans les mêmes conditions que le paiement du solde du prix de vente, le prorata de taxe foncière.

En revanche les parties ont convenu d'une dispense de production des diagnostics techniques.

A titre de condition suspensive, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être fait qu'à la condition :

- Que la commune d'HENDAYE ait pris une délibération le 25 septembre 2024, rectifiant celle prise le 26 juin 2024, à l'effet d'autoriser son Maire ou toute personne qui lui serait déléguée à signer ladite promesse d'achat et l'acte authentique réitératif de cette dernière
- Que la commune d'HENDAYE ait préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL lui aura adressé et reprenant les modalités sus-indiquées.

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 Claire POPINEAU-LARCHER notaire à BAYONNE. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

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. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



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

### 7.1. Commune de HASPARREN – Délégation de Maitrise d’ouvrage au Col - 44 Rue Jean LISSAR

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

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

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

- par délibération en date du 07/12/2023, le Conseil d’Administration a approuvé la convention de partenariat entre l’EPFL Pays Basque et le COL au sujet de la réalisation d’un projet d’ensemble porté par le COL.

Dans le cadre de ce projet d’ensemble, l’immeuble à réhabiliter comprendra après curetage, la création de 7 logements et la restructuration du rez-de-chaussée en celliers et local commercial avec réserve. Ces travaux incombent à deux maitres d’ouvrage différents :

- L’EPFL Pays Basque pour les travaux de curetage,
- Le COL pour la réalisation de sept logements en BRS (*sur mobilisation de la compétence OFS de l’EPFL Pays Basque*).

Dans un souci de cohérence opérationnelle et administrative entre les différents postes de travaux du projet d’ensemble (*travaux de curetage et de proto-aménagement*), il a été convenu que **l’EPFL Pays Basque délègue la maîtrise d’ouvrage de ces travaux au COL.**

Cette convention de délégation de maîtrise d’ouvrage définit les conditions dans lesquelles le COL, mandataire, réalisera ou fera réaliser les travaux ci-dessous, dans le respect du programme, du calendrier et de l’enveloppe financière annexés.

Pour rappel, les travaux incombant à l’EPFL Pays Basque, qui seront délégués au COL, à savoir, les travaux de curetage (*diagnostic/travaux/honoraires*) sont à ce jour estimés à la somme de 70.844,31 € HT, auquel s’ajoute 3.896,44 € HT correspondant à la rémunération du COL au titre de cette délégation ainsi que 9.696,11 € HT correspondant à des frais de diagnostics et d’études déjà engagés par le COL.

Il convient donc d’autoriser M. le Directeur de l’EPFL Pays Basque à signer la présente convention de délégation de maîtrise d’ouvrage, ainsi que tous les documents afférents à la présente.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à signer la présente convention de délégation de maîtrise d'ouvrage, ainsi que tous les documents afférents à la présente.**

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

\* \* \* \*

#### 7.2. Création de la SAS Foncière des Pyrénées Atlantiques – Validation du Pacte d'Associés et des statuts.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le 29 juin 2020, Bruno Le Maire, alors Ministre de l'Economie et des Finances, a annoncé à l'Assemblée Nationale le déploiement d'un plan en faveur du commerce de proximité, de l'artisanat et des indépendants, qui s'articulerait notamment autour de la création de « 100 foncières partout en France avec l'aide de la Banque des Territoires pour rénover 6000 petits commerces ».

Ces foncières doivent contribuer à la lutte contre la vacance commerciale qui a doublé en France durant les dix dernières années, et à proposer des locaux à loyer modéré aux commerçants et artisans.

Dans ce cadre-là, l'EPFL Pays Basque s'est rapidement saisi du sujet pour travailler et participer à la création d'une foncière qui servirait son territoire d'action.

Après un travail d'investigation et d'analyse de foncières déjà en fonctionnement sur d'autres territoires afin de mieux comprendre le fonctionnement de ces outils, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché de la Banque des Territoires et de son antenne départementale, pour définir les contours de l'outil local.

L'outil a donc été pensé avec les équipes de la Banque des Territoires, de la Société d'Equipe ment des Pays de l'Adour (Société d'Economie Mixte des Pyrénées-Atlantiques) et de l'EPFL Pays Basque, qui sont les trois principaux actionnaires. Deux organismes bancaires ont également quelques parts au capital de la Société (voir ci-après).

Cette foncière a pour forme juridique le statut de Société par Actions Simplifiée (SAS).

Elle a pour objet :

- Etude et sélection de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, de services, d'activités économiques (artisanat, industrie, tertiaire), voire accessoirement de logements dans le cadre d'opérations mixtes,
- Acquisition, la construction, la réhabilitation ou la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits biens immobiliers,
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale,
- La prise de participation par tous moyens dans des sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la Société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apport ou autre,
- La conclusion de toutes conventions de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances



en comptes courants, l'octroi de toutes garanties ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toutes conventions de couverture de taux,

- Plus généralement, toutes opérations juridiques, administratives, mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social principal ci-dessus défini, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La « SAS Foncière des Pyrénées Atlantiques », sa dénomination officielle, a vocation à intervenir sur le département des Pyrénées Atlantiques.

L'EPFL Pays Basque étant un financeur important du projet, des efforts commerciaux de développement d'opérations seront engagés de manière active sur le périmètre du Pays Basque.

La foncière n'intervenant que sur sollicitation d'une Collectivité locale, la Collectivité concernée sera amenée, par convention, à prendre en charge une partie du risque de l'opération, conformément à un règlement d'intervention qui sera validé par le comité de pilotage.

La société sera financée :

Fonds propres et quasi-fonds propres	Capital (apports en numéraire)	SEPA	10 200	100 €	1 020 000 €	
		CDC	9 860	100 €	986 000 €	
		EPFL Pays Basque	6 630	100 €	663 000 €	
		Crédit Mutuel ARKEA	490	100 €	49 000 €	
		CEAPC	340	100 €	34 000 €	
	Montant maximal des avances en compte courant d'associés	SEPA				450 000 €
		CDC				435 000 €
		EPFL Pays Basque				292 500 €
		Crédit Mutuel ARKEA				0 €
		CEAPC				15 000 €

Le capital social est donc fixé à 2 752 000 €.

Le financement total de l'EPFL Pays Basque est 955 500 € (663 000 € en capital et 292 500 € compte courant d'associés).

La société sera représentée par un Président. Les missions du Président comprennent notamment :

- Gestion administrative, comptable, fiscale et vie sociale de la Société,
- Préparation et mise à jour du Plan d'Affaires de la Société,
- Préparation et mise à jour du budget de la Société,
- Comptes rendus réguliers aux Associés concernant la Société et les actifs immobiliers et leur exploitation.

Le Président sera nommé et révoqué par l'AG des Associés. La durée de son mandat est de 3 ans. Il est renouvelable. Les parties conviennent de nommer la SEPA en qualité de Président. Ce dernier ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président de la Société.

Un comité technique est également institué ; son rôle est d'éclairer les décisions collectives des Associés. Il sera obligatoirement saisi sur tout nouveau projet d'investissement, de construction, d'acquisition, de





réhabilitation, toute opération portant sur une participation dans une quelconque entité, toute opération de cession d'actifs, toute actualisation de Plan d'Affaires. Il donne un avis sur la faisabilité de l'opération avant de préciser son avis sur l'engagement de la Société.

Ce dernier est composé de :

- 1 membre désigné de la SEPA,
- 1 membre désigné par la CDC,
- 1 membre désigné par l'EPFL Pays Basque,
- 1 membre désigné par le Crédit Mutuel Arkea,
- 1 membre désigné par la CEAPC.

En fonction de l'ordre du jour, le COTECH pourra inviter toutes personnalités extérieures ou personnalité qualifiées dont la présence sera jugée utile aux réunions.

Le Comité Technique se réunit autant que nécessaire et au moins deux fois par an. Chaque membre du COTECH dispose d'un nombre de voix proportionnel à son pourcentage de détention du capital dans la Société. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix membres du collège des Associés. Les avis du COTECH pourront être soit « Favorable », soit « Défavorable », soit « Ajourné ». L'avis est ensuite porté à connaissance de l'AG des associés par le Président.

Toutes les décisions pourront être prises en assemblée générale.

Par ailleurs, et conformément à l'article L324-10 du Code de l'Urbanisme :

*« Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.*

*Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'Etat dans la région. »*

Aussi, l'article R324-5 précise :

*« Le silence gardé par le préfet de région dans le délai d'un mois après réception des délibérations relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L324-10 vaut approbation tacite.*

*Pendant ce délai, le préfet peut demander au conseil d'administration de délibérer à nouveau en lui indiquant le motif de cette demande. Le délai est alors interrompu. »*

Au-delà,

VU la loi du 18 juillet 1985 modifiée le 02 août 1989 ;

VU la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 relative à l'Orientation pour la Ville ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

VU la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique ;

VU les articles L. 324-1 et suivants et les articles R. 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;



VU l'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2005 portant création de l'EPFL Pays Basque complété par la délibération du Conseil d'Administration du 09 mai 2012 visée par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne en date du 09 mai 2012, portant extension du périmètre de l'EPFL Pays Basque ;

VU les dispositions des articles L. 324-1 et L. 324-6 du Code de l'Urbanisme et des articles 2 et 5 des statuts de l'EPFL Pays Basque, approuvés par arrêté préfectoral n°2005 355-9 du 21 décembre 2005 publié au recueil des actes administratifs du 12 janvier 2006 et modifiés par délibérations de l'Assemblée Générale des 09 novembre 2018 et 08 février 2019 respectivement visées par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne en dates des 12 novembre 2018 et 08 février 2019 portant modification desdits statuts de l'EPFL Pays Basque, modification approuvée par arrêté de M. le Préfet de Région Nouvelle Aquitaine n°R75-2019-04-18-006 du 18 avril 2019 ;

VU le décret n°2011-696 du 20 juin 2011 relatif aux Etablissements Publics Fonciers Locaux publié au Journal Officiel du 22 juin 2011 ;

VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 17 juin 2006 visée par la préfecture le 26 juin 2006 désignant Monsieur Arnaud PORTIER en qualité de Directeur dudit établissement ;

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. DAMESTOY** remarque qu'il s'agit d'une SAS, de ce fait le droit de vote est lié à l'actionnariat. Il fait part de son inquiétude quant à la répartition.

**M. PORTIER** lui répond qu'effectivement dans les statuts la majorité a 75% et que l'EPFL est porteur de part à 24,2%, et n'a de ce fait pas la minorité de blocage. Il avait été évoqué en amont avec les partenaires, la possibilité si cela était souhaité par le Conseil d'Administration de l'EPFL de mettre à 80% la majorité.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette proposition.

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

- **D'approuver la création d'une Société par Actions Simplifiée (SAS), dont la dénomination sociale est « SAS FONCIERE DES PYRENEES ATLANTIQUES », ayant pour actionnaires la Société d'Equipement des Pays de l'Adour, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, le Crédit Mutuel Arkea et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou Charentes telle que présentée,**
- **D'approuver le pacte d'associés de la Foncière des Pyrénées Atlantiques,**
- **D'approuver les statuts de la Foncière des Pyrénées Atlantiques,**
- **D'approuver la fixation d'un capital social à hauteur de 2 752 000 €,**
- **D'approuver la participation à la libération du capital social initial de la Foncière des Pyrénées Atlantiques à hauteur de 663 000 € en vue de sa constitution effective, libéré de moitié au jour de la constitution de la Société,**
- **D'approuver l'avance en compte courant d'associés à hauteur de 292 500 €, libérée après un ou plusieurs appel(s) de fonds du Président de la Société.**



**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h20.**

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

**JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

