

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt quatre

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

Présents : MMES ESPAGNAC, LUBERRIAGA, PITRAU, et MM. BARETS, BUSSIRON, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, LABORDE – LAVIGNETTE, LACASSAGNE, MAILHARIN, MASSÉ, OLIVE, PONS, URRUTIAGUER, SAINT – ESTEVEN, BELLEAU, ELHORGA.

Excusés : MMES ETCHAMENDY, SAMANOS et MM. ALDANA-DOUAT, ARLA, DAMESTOY, DELGUE, INCHAUSPÉ, ITHURRALDE, SANSBERRO, SAINTE – MARIE, DIRATCHETTE, ETCHECAHARRETA.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. PENACQ – SAFER Nouvelle Aquitaine,
M. BERARD - SCOT,
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. 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. DETRE – Chargé de missions SIG de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE FRIOUX – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absent ayant donné procuration :

M. DARRICARRERE a donné procuration à M. GONZALEZ,
Mme. NADAUD a donné procuration à M. MASSE.

M. DARRICARRERE a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 24 Septembre 2024

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 24 Septembre 2024 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision réglementaire :

2.1. BUDGET 2024 : Budget Primitif Décision Modificative n°2

Une Convention entre la Région Nouvelle-Aquitaine et l'EPFL Pays Basque s'est signée le 18/10/2023 pour une aide accordée concernant le projet « Village des Etudiants CAZALIS » sur la commune d'ANGLET. En 2024, versement d'une avance de 50% de la subvention d'investissement soit un montant de 60.000,00 €.

Nous devons reprendre en totalité cette subvention puisque les dépenses éligibles ne portent pas sur des biens de l'actif.

Deux actes en viager seront signés d'ici fin 2024, nous devons donc ouvrir les crédits en investissement.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative n°2 ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°2	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	5.450.314,00 €	0,00 €	5.450.314,00 €
011	Charges à caractère général	44.020.000,00 €	3.279,04 €	44.023.279,04 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.700.000,00 €	0,00 €	1.711.400,00 €
042	Opération d'ordre entre section	143.327.350,00 €	0,00 €	143.327.350,00 €
65	Autres charges de gestion courante	205.000,00 €	0,00 €	205.000,00 €
66	Charges financières	3.341.306,00 €	0,00 €	3.341.306,00 €
67	Charges exceptionnelles	734.634,00 €	56.720,96 €	791.354,96 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €	0,00 €	32.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		198.810.604,00 €	60.000,00 €	198.870.604,00 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	336.629,82 €	0,00 €	336.629,82 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	0,00 €	39.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	175.399.350,00 €	60.000,00 €	175.459.350,00 €
70	Prestations de services	16.267.004,18 €	0,00 €	16.267.004,18 €
73	Produits issus de la fiscalité	4.575.504,00 €	0,00 €	4.575.504,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.116.616,00 €	0,00 €	2.116.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		198.810.604,00 €	60.000,00 €	198.870.604,00 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°2	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	14.555.221,10 €	0,00 €	14.555.221,10 €
040	Opérations d'ordre entre section	175.399.350,00 €	60.000,00 €	175.459.350,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	42.230.634,00 €	332.000,00 €	42.562.634,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	18.045.000,00 €	251.530,00 €	18.296.530,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	11.000,00 €	10.000,00 €	21.000,00 €
23	Immobilisations en cours	0,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	6.500.000,00 €	0,00 €	6.500.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		256.771.205,10 €	703.530,00 €	257.474.735,10 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	5.450.314,00 €	0,00 €	5.450.314,00 €
10	Dotation fonds divers réserves	14.555.221,10 €	0,00 €	14.555.221,10 €
13	Subventions d'investissement	0,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	30.575.494,00 €	0,00 €	30.575.494,00 €
27	Autres Immobilisations financières	20.632.192,00 €	311.530,00 €	20.943.722,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	143.327.350,00 €	0,00 €	143.327.350,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	42.230.634,00 €	332.000,00 €	42.562.634,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		256.771.205,10 €	703.530,00 €	257.474.735,10 €

Le budget total est donc :

- porté à 456.345.339,10 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 198.870.604,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 257.474.735,10 €.

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°2 sur le Budget Primitif telle que présentée ci-dessus.**

- ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Arrivée de M. BARETS

2.2. BUDGET 2024 : Budget Annexe Décision Modificative n°1

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Notre Budget actuel ne nous permettra pas de passer la reprise annuelle des subventions.

En investissement diminution du montant des opérations prévues en BRS et augmentation du montant des travaux.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
002	Déficits antérieurs reportés fonctionnement	93.279,04 €	0,00 €	93.279,04 €
023	Virement à la section d'investissement	709.722,66 €	189 350,00 €	899.072,66 €
011	Charges à caractère général	30.200,00 €	0,00 €	30.200,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	55.000,00 €	0,00 €	55.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	184.000,00 €	0,00 €	184.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		1.072.201,70 €	189.350,00 €	1.261.551,70 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
70	Ventes de produits, prestations de services	80.000,00 €	0,00 €	80.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	8.576,00 €	189 350,00 €	197.926,00 €
77	Produits exceptionnels	983.625,70 €	0,00 €	983.625,70 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		1.072.201,70 €	189.350,00 €	1.261.551,70 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n°1	Total
DEPENSES				
040	Opérations d'ordre entre section	8.576,00 €	189.350,00 €	197.926,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	2.132.192,00 €	0,00 €	2.132.192,00 €
20	Immobilisations incorporelles	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	1.500.000,00 €	- 400.000,00 €	1.100.000,00 €
23	Immobilisations en cours	1.000.000,00 €	400.000,00 €	1.400.000,00 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		4.690.768,00 €	189.350,00 €	4.880.118,00 €
RECETTES				
040	Opérations d'ordre entre section	184.000,00 €	0,00 €	184.000,00 €
001	Report excédents antérieurs	1 527 845,34 €	0,00 €	1 527 845,34 €
021	Virement de la section de fonctionnement	709.722,66 €	189 350,00 €	899.072,66 €
13	Subventions d'investissement	1.022.592,00 €	0,00 €	1.022.592,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	1.246.608,00 €	0,00 €	1.246.608,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		4.690.768,00 €	189.350,00 €	4.880.118,00 €

Le budget total est donc :

- porté à 6.141.669,70 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 1.261.551,70 €, et en section d'investissement à hauteur de 4.880.118,00 €.

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

M. PORTIER commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

- **ADOPTE A L'UNANIMITE**

* * * *



2.3. TSE 2025 : Débat préalable et proposition du CA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°2 de notre Assemblée Générale du 13 décembre 2019, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA), de fixer le montant de la TSE pour 2020, à 6.243.560,00 € (population estimée à 312.178 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **336.526 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2025 serait donc de 6.730.520,00 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2025, arrêté à 6.730.520,00 €.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

* * * *

Arrivée de M. LABORDRE - LAVIGNETTE

2.4. Budget 2025 : Débat d'Orientations Budgétaires

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

Budget Principal :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Les **Chap.73 et Chap.75** déterminent le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 7 rétrocessions devraient avoir lieu en 2025, pour un montant de **2.208.000 €**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, on les estime à la somme de **780.000 € HT**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, se monterait à **1.100.000€ HT**.

Pour les **Chap.73 et Chap.75**, les décisions prises par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2025 à 6.730.520 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2024 à **6.677.120 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en trois chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **29.020.000€ dont 25.000.000€** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénales uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2025 à la somme de **1.760.000€**.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2025**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **56.200.000 €**, en 5 prêts à taux fixes (entre 0.69% et 3.91%) et 4 prêts à taux variables (Index E3M flooré à 0 + 0,98%). Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2025 est d'au moins de **1.427.000 € (ce montant sera plus élevé en raison des prêts à taux variables)**.



- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
- Au 1^{er} janvier 2024 le montant des emprunts consolidés s'élève à **56.200.000 €**.
- En 2024, 4 contrats de prêts ont été signés pour un montant de **30.000.000 € dont 5.000.000 € sera mobilisé avant décembre 2024**, les **25.000.000 € restant seront mobilisés avant 2026**.
- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2025, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **14.500.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser d'ici le 31/12/2024).

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque. A cela s'ajoutent les montants liés aux acquisitions de matériels informatiques, de mobiliers (**Chap.21**) et de logiciels informatiques (**Chap.20**).

Au **1^{er} janvier 2025**, le montant des prêts consolidés sera de **56.200.000€**, cela représentera pour l'exercice 2025, un remboursement de capital de **3.451.000 €**.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

Budget Annexe propre à l'activité de Bizitegia :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres fixent le niveau des recettes en section de fonctionnement :

- **Chap.70** dans lequel figure le montant des redevances et des loyers, soit la somme de **40.041€**.
- **Chap.77** définit le montant apporté par le Budget Général de l'EPFL Pays Basque et le montant des BRS signés ;

Au niveau du **Chap.77**, si l'on se conforme aux opérations en réflexion par Bizitegia en 2025, nous devrions prévoir un montant de l'ordre **413.000 €**.

- Dépenses de Fonctionnement :



Celles-ci se forment en deux chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **30.200 €**.
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Celles-ci seraient arrêtées pour l'année 2025 à la somme de **55.000€**.

- Recettes d'Investissement :
 - **Chap.013** : Subventions d'investissement pour un montant de **1.109.685 €**.
 - **Chap.016** : Prêt GAIA auprès de la Banque des Territoires pour un montant de **1.700.000€**.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par trois chapitres, le **Chap.20**, le **Chap.21** et le **Chap.23** dans lequel figure le montant des biens portés par Bizitegia ainsi que les travaux et les études liés aux opérations réalisées par notre OFS.

Au **Chap.20** pour un montant de **50.000 €** pour la prise en charge de frais d'études.

Au **Chap.21** nous devrions avoir un montant de **850.000 €** correspondant aux charges foncières mises en stock par Bizitegia sur l'exercice à venir.

Au **Chap. 23** il est prévu un montant de **550.000 €** permettant de faire face aux études et travaux devant être engagés préalablement à la mise en place des BRS Opérateurs.

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

M. PORTIER commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Arrivée de M. HIRIGOYEN

3. PPI 2024-2028 : Bilan des acquisitions engagées et réalisées

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Comme demandé par les administrateurs et préalablement à toute analyse d'une sollicitation d'intervention, il vous est présenté la synthèse des engagements d'acquisition validées par le Conseil d'Administration afin d'analyser le rythme de consommation du PPI 2024-2028, par thématique d'action.

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **15 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 **17 313 083,00 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	8 864 473,20 €	51,2%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6 448 150,80 €	37,2%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 000 459,00 €	11,6%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	17 313 083,00 €	

M. OLIVE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *



4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune de BIARRITZ : LOKARRI – Opération « Avenue d'Etienne »

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 bien immobilier situé à BIARRITZ que la propriétaire souhaite vendre en viager occupé.

Cet appartement de 56.52 m2 se situe dans une petite copropriété de 2 logements à proximité immédiate de nombreux services.

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, BIZITEGIA.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	Thématique PPI
BIARRITZ Av d'Etienne	AC 472 pour 408 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.

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

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.4. Commune de BIARRITZ : LOKARRI – Opération « AVENUE D'ETIENNE » : AC 472 (lot 2)

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 BIARRITZ que la propriétaire souhaite vendre en viager occupé.

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, BIZITEGIA.

Les négociations ont été entamées avec la 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 16 octobre 2024 et enregistrée au service de la publicité foncière de Bayonne le 18 octobre 2024 (réf. 2024 A 02109).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ, 38 avenue d'Etienne :

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 RNU / PLU / €€	Contenance cadastrale (m ²)
	38 avenue d'Etienne	Sol	AC	472	UB	408
TOTAL						408

la fraction suivante :

Lot 2 : un appartement sur deux niveaux, à aménager, accessible par une entrée commune avec le lot n° 3 et comportant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine, un séjour, placard, un WC à aménager
 - Au premier étage : deux pièces à aménager
- Le droit à la jouissance exclusive d'une petite cour de 4 m².

Le droit d'aménager en terrasse :

- Le pan de toiture située au-dessus du rez-de-chaussée du lot (pour 5 m²)
- L'extrémité Ouest de la toiture terrasse (pour 4,5 m²) au droit du lot.

Le tout situé à l'angle Sud-ouest de la partie de l'immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, sous réserve des autorisations administratives, des règlements en vigueur, et de réaliser les travaux dans les règles de l'art.

Etant ici précisé que le premier étage se compose actuellement de : deux chambres, dont une avec placard, une salle d'eau avec WC.



Et les cent soixante-cinq millièmes (165/1000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Etat général du bien : conforme à la désignation ci-dessus.

Précision étant ici faite que dans le titre de propriété, il est déclaré une surface dite « Loi Carrez » de 57,84 m².

Bon état, bien entretenu.

Pour un montant global de **141.960,00 € (Cent Quarante-Et-Un Mille Neuf Cent Soixante Euros)**. S'agissant d'une acquisition en viager occupé le montant sera payable comme suit : une somme (bouquet) de 70.000,00 euros (Soixante-Dix Mille Euros) versée directement, complétée par une rente viagère annuelle de 7.200,00 € (Sept Mille Deux Cent Euros).

L'évaluation du service des domaines a été rendu sous le numéro 2023-64122-30751 en date du 22 mai 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 François CHALVIGNAC, Notaire à BIARRITZ).

M. DURGUE commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir en viager, dans le cadre du dispositif partenarial dit « LOKARRI » les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant et conformément aux termes de la convention partenariale signée préalablement entre l'EPFL, le Département des Pyrénées-Atlantiques et SOLIHA.**
- **D'autoriser M. Le Directeur à administrer, gérer et le cas échéant disposer dudit bien y compris par acte à titre onéreux, en fonction de l'évolution du statut juridique de ce dernier en particulier lors de la survenance du décès du crédientier ou de l'abandon de son droit d'usage et d'habitation.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

Départ Mme ESPAGNAC



5. Etat des procédures

5.1. Intervention(s) par préemption

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 24 sept. 2024, vous décidez :

- 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, d'autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Ledit arrêté avait 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.

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 ».

La propriétaire étant restée silencieuse dans le délai susmentionné, elle est réputée avoir renoncé à la vente de son bien telle qu'elle avait été notifiée par la DIA.

Par conséquent, je vous propose :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**



- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'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

* * * *

Le point 5.1.2 est retiré de l'ordre du jour

* * * *

5.1.2. Commune d'ANGLET - Dossier « ZAD CENTRE VILLE » : CO 128 (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 04 oct. 2024 reçue en mairie d'ANGLET le même jour, Me BENTEJAC, Notaire à BORDEAUX (33200) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 27 avenue Dufourg à ANGLET (64600).

Plus précisément, il s'agit d'un bien à usage professionnel, d'une surface utile déclarée de 53,91 m², occupé par bail commercial, constituant le lot n°1 (et les 380/1.000èmes des parties communes) de l'immeuble en copropriété situé 27 avenue Dufourg à ANGLET (64600), cadastré section CO numéro 128, d'une emprise cadastrale de 84 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 150.000,00 € (Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoute des frais d'agence d'un montant de 12.000,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 16 oct. 2024 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Maire d'ANGLET nous délègueait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Cet arrêté de délégation nous a été notifié par LRAR postée le 18 oct. 2024, reçue par nos services le 21 oct. 2024.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 21 oct. 2024 par nos services.

Une demande de visite a été adressée par LRAR de l'EPFL Pays Basque 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 par LRAR de l'EPFL Pays Basque 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.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de Mr le Maire d'ANGLET ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la Commune d'ANGLET ;
- 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 DIA n°64024 24B0467 adressée par Me BENTEJAC (Notaire à BORDEAUX) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;
- *plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.*

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64024 24B0467 adressée par Me BENTEJAC (Notaire à BORDEAUX) ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.3. *Commune de BAYONNE – Dossier « MAUBEC » : BI 27p2*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Etude de Me Stéphane PETGES, notaire à CASTETS (40260), a transmis à la commune de BAYONNE une déclaration d'intention d'aliéner un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial, d'une surface construite au sol de 278 m², d'une surface utile de 318,10 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, situé 99 rue Maubec, cadastré section BI numéro 27p2 et d'une emprise cadastrale de 278 m².

Cette DIA, signée en date du 20 août 2024, a été réceptionnée en Mairie de BAYONNE le même jour et enregistrée sous le numéro 064102 24 B 0267.

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, par arrêté du 15 octobre 2024, reçu par la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain renforcé pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Le prix mentionné dans la DIA est de 510.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 31.200,00 € à la charge de l'acquéreur.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 16 octobre 2024 par nos services.

Une demande de visite de ces biens a été signifiée le 17 octobre 2024 par voie d'huissier au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de visite de ces biens a été signifiée le 17 octobre 2024 par voie d'huissier au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.



Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous demandons de :

- prendre acte du dépôt de la DIA n° 064102 24 B 0267 adressée par Me PETGES, Notaire à CASTETS ;
 - de prendre acte de la délégation droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la CAPB à notre profit ;
 - plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque sitôt la délégation du droit de préemption effectuée :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
- 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. MOULUN commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du dépôt de la DIA n° 064102 24 B 0267 adressée par Me PETGES, Notaire à CASTETS ;**
- **de prendre acte de la délégation droit de préemption urbain renforcé de M. le Président de la CAPB à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque sitôt la délégation du droit de préemption effectuée :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**



ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET » : Parcelle BW 7

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 octobre 2024 et enregistrée le 16 octobre 2024 (Réf. 2024 A 02093).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	5 avenue de l'Interne Jacques Loeb	Sol	BW	7	-	250

pour un montant global de **500.000,00 €** (Cinq Cent Mille Euros).

Il s'agit d'une maison hébergeant actuellement une activité commerciale, sur RDC + 1 étage, d'environ 140 m². L'ensemble de la maison est loué, et compte tenu de l'activité qui y est exercée, a été aménagé pour répondre aux normes de sécurité incendie et accessibilité handicapé (rampe, toilettes...).

S'agissant d'un bien à usage commercial, les pièces consistent en : salle d'accueil/réception, salles de classes pour les élèves en soutien scolaire, sanitaires, WC, petite cuisine.

Un escalier en colimaçon permet d'accéder à l'étage.

Une cave en sous-sol est accessible par une trappe.

Le tout est en bon état d'entretien.

A l'extérieur, la parcelle est utilisée à usage de parking et un garage figure en fond de parcelle.

Le bien est occupé par bail commercial.



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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2023-64102-76147 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 décembre 2023.

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, 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 de Veille Foncière signée le 20 novembre 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la 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 de Veille Foncière signée le 20 novembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.2. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET » : Parcelle BW 16 (Lots 2 et 5)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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



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

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 octobre 2024 et enregistrée le 16 octobre 2024 (Réf. 2024 A 02092).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
	15 av. Raymond de Martres	Sol	BW	16	-	275

les fractions suivantes :

Lot 2 : une cave au sous-sol, occupant l'angle Sud-Ouest de l'immeuble, d'une surface de 14 m², d'une hauteur inférieure à 1,80 m, accessible depuis les parties communes.

Avec les 12/1.000èmes des parties communes ;

Lot 5 : un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface privative (loi Carrez) de 48 m², accessible directement depuis l'Avenue Raymond de Martres.

Avec les 212/1.000èmes des parties communes.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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 **180.000,00 €** (Cent Quatre-Vingt Mille Euros).

Lot 5 : Il s'agit d'un bâtiment en rez-de-chaussée, composé d'un local commercial d'une superficie de 48 m², de trois petits bureaux, d'un espace d'accueil, d'un WC, d'une kitchenette.

Lot 2 : il s'agit d'une cave au sous-sol de 14 m², hauteur inférieure à 1m80, accessible depuis les parties communes.

Le bien est libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

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, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, 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 de Veille Foncière signée le 20 novembre 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la 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 de Veille Foncière signée le 20 novembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.3. CAPB - Commune de BAYONNE – Opération « MONTALIBET » : Parcelle BW 240, 243 (Lot 6)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

Pour optimiser l'insertion de la ligne T2 du Tram'bus dans le tissu urbain constitué, il est dès lors envisagé un ambitieux projet de renouvellement urbain visant à la recomposition d'une façade urbaine le long de



l'axe et dans son épaisseur, et comportant des aménagements d'espaces publics qualitatifs, et avec une programmation multifonctionnelle propre à favoriser l'intensification urbaine.

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 18 octobre 2024 et enregistrée le 23 octobre 2024 (Réf. 2024 A 34493).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m ²)
AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	240	-	343
AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	243	-	17
TOTAL					360

Lot n°6 : au rez-de-chaussée, un appartement comprenant un séjour-salle à manger, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec W.C., un débarras, et les 122/1.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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 **165.000,00 €** (Cent Soixante-Cinq Mille Euros).

Il s'agit d'un lot dépendant d'un ensemble immobilier connu sous le nom de « Marie Stella » consistant en un bâtiment à usage d'habitation, et terrain attenant.

L'appartement dispose d'une entrée indépendante par un petit portillon au Sud de la parcelle.

L'appartement est de type studio d'une surface d'environ 36 m² habitable, accessible par un petit jardin et portillon indépendant, en RDC, composé de : entrée, séjour-salon, coin cuisine, puis chambre indépendante, salle de bains et WC.

Le bien a été entièrement rénové, bénéficie d'un petit jardin, à l'opposé de l'avenue Raymond de Martres, artère très fréquentée.

L'appartement est en bon état, et se situe à l'opposé de la voie principale (Raymond de Martres) ce qui limite les nuisances sonores.

Le bien est occupé par bail d'habitation.

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



S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, 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 de Veille Foncière signée le 20 novembre 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la 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 de Veille Foncière signée le 20 novembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 24 septembre 2024, vous décidez de :

- 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.

Pour rappel, cette demande d'acquisition concernait 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 dite du « Rond-Point de Berrogain-Laruns ».

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 était de 35.000,00 € (Trente Cinq Mille Euros).

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n° 2024-64188-66567 du 27 septembre 2024, par arrêté n°2024-25-P du 15 octobre 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 35.000,00 € (Trente-Cinq Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 16 octobre 2024 au notaire ayant établi la DIA et à l'ensemble des propriétaires.

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 procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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°2024-25-P du 15 octobre 2024 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2024-25-P du 15 octobre 2024 ;**



- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.6. CAPB - Commune de CIBOURE – Opération « ZAD DE L'ENCAN 2 » : AM 334 et 510 (lot 48)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec des propriétaires et ayants droits de certains des biens concernés et ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire du lot n°48 de la copropriété dite de Marinela Extension, sise 16 av. Delaunay à CIBOURE et incluse, dans l'ilot 7 de la ZAD.

Cet accord s'est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 14 oct. 2024 et enregistrée le 18 oct. 2024 (Réf. 2024 A 02108).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'ensemble immobilier ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500) :

- 16 av. Gabriel Delaunay,

un ténement d'immeubles en bordure du domaine de la SNCF et du lotissement de Marinela-Extension, consistant en un groupe de cinquante-trois garages particuliers édifiés sur une parcelle de terrain d'une contenance de 1.870 m² formant le lot UN (01) du lotissement Itsasokoa et Marinela extension regroupé

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 (m ²)
	16 av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	334	UC/UB	1.510
	Av. Gabriel Delaunay	Sol	AM	510	UC	360
TOTAL						1.870



Le lot de copropriété suivant :

Lot n°48 : un garage particulier portant le numéro quarante-huit (48), et les 1/53^{ème} des parties communes générales.

Ainsi que la(les)dite(s) fraction(s) d'immeuble 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 de **20.000,00 € (Vingt Mille Euros)**.

Il s'agit d'un local à usage de garage, élevé d'un seul niveau en RDC, mitoyen de 2 côtés, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Les murs sont maçonnés et la façade sur rue comporte une porte métallique basculante. La toiture est composée d'une charpente bois et couverte de tuiles. Ce garage n'a fait l'objet d'aucun aménagement intérieur (pas d'étagère fixée au mur, pas d'électricité, pas d'eau).

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 €.

Les négociations et accords ont été conclus directement entre les parties, sans l'intervention de tiers ou agent immobilier.

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de 5 années, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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 propriétaire des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente et de leur éventuel renouvellement. Ces frais seront remboursés par la comptabilité du Notaire, au propriétaire sur présentation de la(des) copie(s) de la(des) facture(s) acquittée(s).

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



7. **Décision(s) de rétrocession**

7.1. CAPB - Commune de HASPARREN –Opération « MINOTZ »

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°20 du 27 janvier 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- d'acquérir pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens sis lieu-dit « Minotz », à HASPARREN et cadastrés section D n°963p, 964 et 965, au prix de 373.000,00 € ;
- d'assurer le portage :
 - o sur une durée de 4 (quatre) années avec un remboursement par annuités ;
 - o avec un taux de frais de portage de 1% HT sur le capital restant dû ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

L'EPFL Pays Basque a donc acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Anne DARMENDRAIL (notaire à HASPARREN) le 04 octobre 2022 (et publié au SPFE de Bayonne le 15 décembre 2022, Vol. 2022P n°16983) au prix global et forfaitaire de 373.000,00 € (hors frais d'acte).

Puis une convention de portage foncier, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 16 juin 2023 et fixait la durée de portage à 4 ans commençant à courir à la date d'acquisition, avec remboursement du capital par annuités constantes.

Par courrier en date du 03 novembre 2023, reçu par nos services le 10 novembre 2023, la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous sollicitait pour engager la rétrocession anticipée de ces parcelles.

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

A HASPARREN, Lieudit Minotz,

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)</i>						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	PLU/€/RNU	Surface vendue (m ²)
-	Ihintzia	Pré	D	964	1AUY	10.470
-	Ihintzia	Pré	D	965	1AUY	3.430
	Ihintzia	Pré	D	2077	1AUY	19.895
TOTAL						33.795

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

au prix global de **373.000,00 € (Trois Cent Soixante-Treize Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2023-64256-88043 dûment établi en date du 22 janvier 2024.



Etat général du bien :

Un terrain à bâtir à usage de prairie.

Libre d'occupation.

Classées au Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la commune en zone 1AUY.

Non viabilisées mais raccordables directement aux réseaux de viabilisation.

La CAPB a déjà versé à l'EPFL en application de la convention de portage signée le 16 juin 2023, la somme de 93.617,41 € (Quatre-Vingt-Treize Mille Six Cent Dix-Sept Euros et Quarante-et-Un Centimes).

Précision étant ici faite que sur la somme initialement déboursée par l'EPFL soit 373.000 €, les frais suivants ont été rajoutés savoir :

Frais de géomètre pour 1.469,64 €

Frais de notaire pour 5.271,55 €

Le solde de rétrocession, soit la somme de 286.123,78 € (Deux Cent Quatre-Vingt-Six Mille Cent Vingt-Trois Euros et Soixante-Dix-Huit 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.

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

- Que la Communauté d'Agglomération Pays Basque ait pris une délibération à l'effet d'autoriser son Président ou toute personne qui lui serait déléguée à signer ladite promesse d'achat et l'acte authentique réitératif de cette dernière
- Que la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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 vendu étant du terrain à bâtir, la vente des parcelles susmentionnées est taxable sur la marge. L'EPFL Pays Basque ne réalisant pas de marge sur la revente de son patrimoine, la TVA sur la vente sera égale à 0,00 €.

Cette rétrocession se fera par acte notarié par devant Maître Anne DARMENDRAIL, Notaire à HASPARREN. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la CAPB.

Il convient donc de :

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *



7.2. CAPB - Commune de BAYONNE –Opération « Rive Droite Adour »

Le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'un ensemble d'immeubles formant le secteur de projet dit de Rive Droite Adour à BAYONNE aux motifs et objectifs suivants :

« mener l'intervention foncière inscrite dans le projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de Bayonne Rive Droite Adour qui vise à réorganiser le quartier de la gare en matière :

- *de logement,*
- *de commerce de proximité,*
- *de mise en place d'un pôle multimodal qui permettra de garantir durablement la qualité de l'accès et de la desserte de la métropole littorale basque. »*

Par délibération de son conseil d'administration du 24 sept. 2009, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention présentée par la CAPB et décidait d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords, d'acquisitions et de portages.

Par arrêté préfectoral n°11-56 du 24 oct. 2011 (prorogé par arrêté préfectoral n°16-27 du 31 juil. 2016), l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur Rive Droite Adour sur le territoire de la commune de BAYONNE était déclarée d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays Basque.

Suite aux acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque, par délibérations du Conseil Communautaire listées ci-dessous, Mr le Président de la CAPB était autorisé à signer les conventions de portage relatives aux acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque :

- délibération du 05/10/2009 : convention de portage du « 9-10 quai de Lesseps » (avenant n°1 – cf. délibération du 31/08/2010 et avenant n°2 – cf. délibération du 15/02/2013) ;
- délibération du 31/08/2010 : convention de portage du « 10bis quai de Lesseps » (avenant n°1 – cf. délibération du 21/01/2014 et avenant n°2 – cf. délibération du 16/12/2015) ;
- délibération du 25/02/2011 : convention de portage du « 16-17 quai de Lesseps » ;
- délibération du 04/11/2011 : convention de portage du « 11 rue neuve / lot n°35 » ;
- délibération du 04/11/2011 : convention de portage du « 13 quai de Lesseps » ;
- délibération du 18/04/2011 : convention de portage du « 11 rue neuve / lot n°33 » ;
- délibération du 15/02/2013 : convention de portage du « 11 rue neuve / lot n°21 » ;
- délibération du 14/06/2013 : convention de portage du « 14 quai de Lesseps » ;
- délibération du 14/06/2013 : convention de portage du « 9bis quai de Lesseps » (avenant n°1 – cf. délibération du 21/01/2014) ;
- délibération du 08/04/2015 : convention de portage du « 15 quai de Lesseps » ;
- délibération du 16/12/2015 : convention de portage du « 13bis place Sainte Ursule » ;
- délibération du 23/03/2016 : convention de portage du « 7-8 quai de Lesseps » ;
- délibération du 19/12/2017 : convention de portage du « 18-18bis quai de Lesseps ».

Pour se conformer au règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 et globaliser les relations conventionnelles entre la CAPB et l'EPFL Pays Basque au sujet de ses interventions dans l'opération « PEM Rive Droite Adour », les portages fonciers ont été regroupés au sein d'une seule et même convention d'action foncière.

Dans ces conditions, les conventions de portage listées ci-dessus ont été annulées et remplacées par la convention d'action foncière (CAF) dénommée « PEM Rive Droite Adour » signée par l'EPFL Pays Basque et la CAPB le 19 déc. 2019, fixant la durée de portage des biens situés dans l'îlot dit « Quai de Lesseps » à 15 années commençant à courir à la date de la première des acquisitions.



Le portage des biens situés dans l'îlot dit « Quai de Lesseps » arrivant à son terme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque demande à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder les parcelles qu'il porte pour son compte.

Il s'agit donc désormais de décider de la rétrocession des biens à la CAPB selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 23 oct. 2024,
- à signer par son Président,
- ci-après annexée.

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

à BAYONNE (64100) :

- Quai de Lesseps,

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit - adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m ²)
1	13 pl. Ste Ursule	Sol	BI	236	UA	46
2	15 pl. Ste Ursule	Sol	BI	235	UA	727
3	9 quai de Lesseps	Sol	BI	240	UA	888
4	16 rue Ste Ursule	Sol	BI	241	UA	406
5	10b quai de Lesseps	Sol	BI	242	UA	448
6	13 quai de Lesseps	Sol	BI	243	UA	417
7	14 quai de Lesseps	Sol	BI	244	UA	414
8	15 quai de Lesseps	Sol	BI	245	UA	430
9	17 quai de Lesseps	Sol	BI	246	UA	1.235
10a	18 quai de Lesseps	Sol	BI	247	UA	1.557
10b	18b quai de Lesseps	Sol	BI	249	UA	23
10c	Quai de Lesseps	Sol	BI	250	UA	1.163
TOTAL						7.754

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.

pour un montant global de **12.043.342,14 € (Douze Millions Quarante Trois Mille Trois Cent Quarante Deux Euros et Quatorze Centimes)**.

Il est ici précisé que sur le prix de la présente promesse d'achat, soit la somme de 12.043.342,14 €, la CAPB a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention d'action foncière signée le 19/12/2019 (et des conventions antérieures qu'elle a remplacées), la somme de 11.800.828,88 € € (Onze Millions Huit Cent Mille Huit Cent Vingt-Huit Euros et Quatre Vingt Huit Centimes).



Le solde de rétrocession, soit la somme de 242.513,26 € (Deux Cent Quarante Deux Mille Cinq Cent Treize Euros et Vingt-six Centimes) sera payé par la CAPB sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé des estimations :

- n°2024-64102-70296 pour l'immeuble 1 dûment établie par le service des Domaines en date du 17/10/2024 ;
- n°2024-64102-70295 pour l'immeuble 2 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70297 pour l'immeuble 3 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70298 pour l'immeuble 4 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70299 pour l'immeuble 5 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70300 pour l'immeuble 6 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70301 pour l'immeuble 7 dûment établie par le service des Domaines en date du 17/10/2024 ;
- n°2024-64102-70302 pour l'immeuble 8 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70303 pour l'immeuble 9 dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024 ;
- n°2024-64102-70304 pour les immeubles 10a, 10b et 10c dûment établie par le service des Domaines en date du 22/10/2024.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Maitre Maritchu JAUREGUI, Notaire à BAYONNE) sous conditions préalables que le Président de la CAPB, spécialement autorisé par délibération de son Conseil Permanent, ait préalablement signé la promesse d'achat qui lui a été adressée par nos services.

A titre de conditions suspensives, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition que :

- la CAPB rembourse à l'EPFL Pays Basque les frais d'établissement des diagnostics techniques préalables au présent achat, savoir le montant principal et forfaitaire de 19.380,00 € TTC (Dix Neuf Mille Trois Cent Quatre Vingt Euros Toutes Taxes Comprises) auquel pourraient s'ajouter des prélèvements et analyse sur matériaux susceptibles de contenir de l'amiante à 35,00 € HT (Trente Cinq Euros Hors Taxes) l'unité. Cette somme sera versée via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix, sur présentation d'une facture acquittée par l'EPFL Pays Basque ;
- la CAPB rembourse à l'EPFL Pays Basque les frais de réalisation des audits énergétiques qui s'avèreraient obligatoires du fait du classement d'un ou de plusieurs logements en catégorie « F » ou « G » par les Diagnostics de Performance Energétique (DPE), ou « E » si la vente intervenait après le 01/01/2025. Ces frais seront remboursés directement par la CAPB à l'EPFL Pays Basque, hors comptabilité du notaire, sur présentation d'une facture acquittée par le l'EPFL Pays Basque.

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la CAPB.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA et les biens vendus étant des BIENS BÂTIS DEPUIS PLUS DE 5 ANS, la vente est exonérée de l'application de la TVA.

Il convient donc de :

- valider la rétrocession telle que présentée ;
- valider la promesse d'achat ci-annexée ;



- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent dès que la CAPB aura préalablement signé la promesse d'achat susmentionnée.

M. FAUT commente le rapport.

M. MAILHARRIN demande quel est le projet de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque ?

M. LACASSAGNE répond que la plan guide est cours de définition. Il s'agira de multiactivité (bureaux, logements, activités) en prenant en compte le réchauffement climatique.

Mme EMERAND précise qu'il avait été fait le choix de ne pas mettre en place de réflexion projet dans le cadre de l'acquisition mais d'être dans une logique d'acquisition du foncier progressivement sans définition de projet.

Le Président propose de délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **de valider la promesse d'achat ci-annexée ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent dès que la CAPB aura préalablement signé la promesse d'achat susmentionnée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune d'UREPEL – Secteur Gaineko Karrika - Cofinancement d'une étude de programmation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'UREPEL, après avoir engagé une démarche interventionniste sur son territoire, sollicite l'EPFL Pays Basque pour le cofinancement d'une étude stratégique d'aménagement du secteur Gaineko Karrika, lui permettant de disposer d'une stratégie foncière et d'une vision opérationnelle à court, et moyen terme.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, propriétaire de plusieurs biens dans ce secteur, a pour mission d'apporter à ses adhérents une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement de leur territoire.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028, l'EPFL Pays Basque a reconduit la mise en œuvre d'un fonds d'études permettant notamment d'alimenter les réflexions préalables aux acquisitions foncières ainsi que les stratégies opérationnelles.

Conformément à son règlement d'intervention, l'EPFL Pays Basque cofinancera cette démarche à hauteur de 25% du coût de l'étude, plafonnée à 5 000 € HT. Cette étude sera par ailleurs financée par la CAPB et la commune.

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'approuver l'engagement d'une étude cofinancée par la commune d'UREPEL, l'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération Pays Basque, conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.2. Commune de CIBOURE – 11 Avenue Gabriel DELAUNAY [REDACTED] - Autorisation à Ester en Justice.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n° 08 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite de l'Encan.

Dans le cadre de ce projet, l'EPFL Pays Basque a acquis en date du 30 mars 2022, les lots n°1, 3, 4 à 10 et 18 constitutifs d'un bâtiment à usage industriel, commercial et artisanal et places de parking situés 11 avenue Gabriel DELAUNAY (parcelle cadastrée section AL n°401) pour un montant de 300.000,00 €.

Le bien est en partie loué au profit de la [REDACTED] ayant son siège à CIBOURE 11 avenue Gabriel Delaunay, immatriculée au [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un bail suivant acte reçu par Maître SALHA, notaire à SAINT JEAN DE LUZ, le 14



février 2017 établi conformément au statut des baux commerciaux pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 15 janvier 2017 pour se terminer le 14 janvier 2026.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de mille six cent trente-huit euros et trente-six centimes (1 638,36 euros). Le loyer est convenu payable le premier de chaque mois. La partie louée concerne les lots 1, 3, 5, 6, 7, 8 et 9

Malgré les différentes relances effectuées par la trésorerie de Bayonne en charge des recouvrements des impayés ainsi qu'une saisie sur compte bancaire de la société susmentionnée en date du 09 juillet 2024 d'un montant de 2 563,07 €, aucun autre versement n'a été effectué par le locataire.

La dette s'élève au 05/10/2024 à un montant de 30 061,93 euros

Afin d'engager la résiliation judiciaire du bail commercial, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 15h15.

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

VENDREDI 6 DÉCEMBRE 2024

