

# PROCÈS VERBAL

---

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 06 DÉCEMBRE 2024

---

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

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

Présents : MMES LUBERRIAGA, ETCHAMENDY, SAMANOS, et MM. BARETS, BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, ITHURRALDE, LABORDE – LAVIGNETTE, LACASSAGNE, MAILHARIN, OLIVE, SANSBERRO, TELLIER, BELLEAU, ELHORGA.

Excusés : MME NADAUD, PITRAU et MM. ALDANA-DOUAT, ALZURI, ARLA, INCHAUSPÉ, PONS, URRUTIAGUER, SAINT – ESTEVEN, SAINTE – MARIE, DIRATCHETTE.

### Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,  
M. PARIS – Maire de MASPARRAUTE,  
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. MÉHEUT – 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. VISSIÉRES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,  
Mme CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mme EMERY – Assistante de gestion de L'EPFL Pays Basque,  
Mme GROCQ – Assistante de gestion de L'EPFL Pays Basque,  
Mme LE FRIOUX – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

M. SANSBERRO a été désigné secrétaire de séance.

### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 24 Octobre 2024**

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

\* \* \* \*

## 2. Décision réglementaire :

### 2.1. BUDGET 2024 : Budget Primitif Décision Modificative n°3

Dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement, le CGCT rend nécessaire les dotations aux provisions et la reprise pour créances douteuses.

La notion de créances douteuses recouvre les restes à recouvrer en recettes de plus de deux ans.

Le montant de ces créances s'élève à 98.705,64 €.

Le taux minimum de provision pour créances douteuses est de 15%.

Provisions faites en 2022 et 2023 pour un montant total de 17.667,00 €.

Proposition ajustement de la provision :

- Complément de la provision pour un montant de 9.210,02 € ;

- Reprise de la provision pour un montant de 12.071,18 €.

Pas de contraction entre la reprise et le complément pour bien distinguer les opérations et avoir un suivi précis au niveau des comptes de tiers par le Comptable Public.

La reprise de la provision sera inscrite sur la décision modificative n°3 du Budget Principal.

Nous allons également modifier les crédits votés.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative n°3 ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°3	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	5.450.314,00 €	69.759,00 €	5.520.073,00 €
011	Charges à caractère général	44.023.279,04 €	0,00 €	44.023.279,04 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.700.000,00 €	10.000,00 €	1.710.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	143.327.350,00 €	- 2.098.987,00 €	141.228.363,00 €
65	Autres charges de gestion courante	205.000,00 €	0,00 €	205.000,00 €
66	Charges financières	3.341.306,00 €	- 1.070.500,00 €	2.270.806,00 €
67	Charges exceptionnelles	791.354,96 €	- 50.000,00 €	741.354,96 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	32.000,00 €	0,00 €	32.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>		<b>198.870.604,00 €</b>	<b>- 3.139.728,00 €</b>	<b>195.730.876,00 €</b>

RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	336.629,82 €	0,00 €	336.629,82 €
013	Atténuations de charges	39.000,00 €	8.700,00 €	47.700,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	175.459.350,00 €	0,00 €	175.459.350,00 €
70	Prestations de services	16.267.004,18 €	- 3.160.500,00 €	13.106.504,18 €
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 €
78	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0,00 €	12.072,00 €	12.072,00 €
<b>TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT</b>		<b>198.870.604,00 €</b>	<b>- 3.139.728,00 €</b>	<b>195.730.876,00 €</b>

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°3	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	14.555.221,10 €	0,00 €	14.555.221,10 €
040	Opérations d'ordre de transfert entre section	175.459.350,00 €	0,00 €	175.459.350,00 €
041	Opérations patrimoniales	42.562.634,00 €	-21.000.000,00 €	21.562.634,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	18.296.530,00 €	0,00 €	18.296.530,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	21.000,00 €	0,00 €	21.000,00 €
23	Immobilisations en cours	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	6.500.000,00 €	1.500.000,00 €	8.000.000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>		<b>257.474.735,10 €</b>	<b>- 19.500.000,00 €</b>	<b>237.974.735,10 €</b>

RECETTES

001	Report excédents antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	5.450.314,00 €	69.759,00 €	5.520.073,00 €
10	Dotations fonds divers réserves	14.555.221,10 €	0,00 €	14.555.221,10 €
13	Subventions d'investissement	60.000,00 €	0,00 €	60.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	30.575.494,00 €	6.449.506,00 €	37.025.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	20.943.722,00 €	- 2.920.278,00 €	18.023.444,00 €
040	Opérations d'ordre de transfert entre section	143.327.350,00 €	- 2.098.987,00 €	141.228.363,00 €
041	Opérations patrimoniales	42.562.634,00 €	-21.000.000,00 €	21.562.634,00 €
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>257.474.735,10 €</b>	<b>- 19.500.000,00 €</b>	<b>237.974.735,10 €</b>

Le budget total est donc :

- porté à 433.705.611,10 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 195.730.876,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 237.974.735,10 €.

**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°3 sur le Budget Primitif telle que présentée ci-dessus.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.2. BUDGET 2024 : Budget Annexe – OFS - Subvention d'équilibre

Afin de faire face aux dernières dépenses de l'année et de respecter le principe de l'équilibre budgétaire, il est proposé au Conseil d'Administration le versement par le Budget Principal d'une subvention d'équilibre au Budget Annexe.

Le montant de la subvention pour l'exercice 2024 était de 150.000,00 €, il reste un solde à verser de 56.720,96€.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'autoriser le versement du solde de la subvention d'équilibre du Budget Primitif 2024 au Budget Annexe 2024 pour un montant de 56.720,96€.

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

- **à l'unanimité d'autoriser le versement du solde de la subvention d'équilibre du Budget Primitif 2024 vers le Budget Annexe 2024 pour un montant de 56.720,96 €.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.3. BUDGET 2025 : Budget Primitif 2025

Monsieur le Président présente le projet de budget pour l'exercice 2025.

Ce budget total de **467.665.306,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **202.735.306,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **264.930.000,00 €**

Fonctionnement

➤ **Dépenses**

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	3.003.000,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	40.520.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	1.760.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	155.015.000,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	170.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	1.981.306,00 €
Chap. 67	Charges exceptionnelles	251.000,00 €
Chap. 68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	35.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>DEPENSES FONCTIONNEMENT</b>	<b>202.735.306,00 €</b>

➤ **Recettes**

Chap. 013	Atténuations de charges	50.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	177.739.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	18.119.286,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	4.628.904,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	2.121.616,00 €
Chap. 76	Produits financiers	50.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	26.500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>RECETTES FONCTIONNEMENT</b>	<b>202.735.306,00 €</b>



## Investissement

### ➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	177.739.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	38.397.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	44.683.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	31.000,00 €
Chap. 23	Immobilisations en cours	50.000,00 €
Chap. 26	Participations et créances rattachées à des participations	500.000,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	3.500.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>264.930.000,00 €</b>

### ➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	3.003.000,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	50.015.000,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	18.500.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	155.015.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	38.397.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>264.930.000,00 €</b>

**M. PORTIER** commente le rapport.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce projet de Budget Primitif 2025.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET PRIMITIF DE 2025 :**

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

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

\* \* \* \*

## 2.4. Budget Annexe 2025 : OFS BIZITEGIA

Monsieur le Président présente le projet de Budget Annexe pour l'exercice 2025

Il est convenu de procéder au vote du Budget annexe « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire » qui permettra d'assurer le suivi budgétaire et comptable de cette activité.

Ce budget total de **4.350.937,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **803.226,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **3.547.711,00 €**.

### *Fonctionnement*

#### ➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	305.026,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	30.200,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	55.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	413.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		<b>803.226,00 €</b>

#### ➤ Recettes

Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	200.185,00 €
Chap. 70	Ventes de produits, prestations de services	40.041,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	563.000,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		<b>803.226,00 €</b>

### *Investissement*

#### ➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	200.185,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre entre section	20.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	50.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	2.377.526,00 €
Chap. 23	Immobilisations en cours travaux	900.000,00 €
TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT		<b>3.547.711,00 €</b>

#### ➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	305.026,00 €
Chap. 13	Subventions d'investissement	1.109.685,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	1.700.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	413.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre entre section	20.000,00 €
TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT		<b>3.547.711,00 €</b>

**M. PORTIER** commente le rapport.

Monsieur le Président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce Budget Annexe 2025 pour « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire ».

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET ANNEXE 2025 – OFS BIZITEGIA :**

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

2.5. Mobilisation Emprunts : Choix des prêts

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu les articles L 5211-6, L 5211-10, L 1618-1, L 1618-2 et R 1618-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, Conformément à la délibération n°2 du Conseil d'Administration de l'EPFL PAYS BASQUE en date du 22 juin 2011,

Le Conseil d'Administration a donné délégation au Directeur, pendant toute la durée de son mandat, pour procéder, dans les limites fixées ci-après, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget et de passer à cet effet les actes nécessaires.

D'autres parts et dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Investissement, l'EPFL Pays Basque s'est donné comme objectif d'acquérir pour 105 M€ de foncier bâti ou non bâti d'ici fin 2028. La structure a besoin de mobiliser des enveloppes de financement conséquentes.

C'est pour cette raison qu'une consultation d'organismes prêteurs a été lancée pour un montant total de l'emprunt de 30.000.000,00 €, le Directeur avec l'accompagnement du Directeur de Stratégies Locales ont consultés et reçus pour présentation des besoins de l'EPFL les banques suivantes : Arkéa, Caisse d'Epargne, Banque Postale, Société Générale, Crédit Agricole, Banque des Territoires, Crédit Coopératif.



Voici les Banques retenues :

Banques retenues		Arkéa	Caisse d'Epargne	Société Générale	Crédit Agricole
<b>Montant retenu</b>		7 000 000 €	12 000 000 €	5 000 000 €	6 000 000 €
<b>Commission d'engagement</b>		7 000 €	5 600 €	-	6 000 €
<b>Phase de mobilisation</b>	<b>Option revolving</b>	oui	oui	oui	oui
	<b>Durée mobilisation</b>	jusqu'au 30/03/2026	jusqu'au 13/05/2026	jusqu'à fin 2024	jusqu'au 03/05/2027
	<b>Indexation proposée</b>	Euribor 3 mois moyenné	Euribor 3 mois	Euribor 1, 3,6 mois	Euribor 3 mois moyenné
	<b>Marge sur index</b>	1,10%	+ 0,79%	+ 0,70%	+ 1,39%
<b>Phase de consolidation</b>	<b>Durée maximum</b>	15 ans	15 ans	15 ans	15 ans (3+12)
	<b>Indexation proposée</b>	Au choix : taux fixe ou Euribor 12 mois	Au choix : taux fixe ou Euribor 3, 6 ou 12 mois	3,91% annuel	Au choix : taux fixe / Euribor 3 mois / TF bonifié
	<b>Marge sur index</b>	+1,07%	+1,27%		+1,39%
	<b>Cap ou floor sur index</b>	floor à 0% sur l'index	floor à 0% sur l'index		floor à 0% sur l'index
	<b>Facturation des intérêts</b>	annuelle	trimestrielle, semestrielle ou annuelle selon index choisi	annuel	annuel
	<b>Type d'amortissement</b>	progressif	progressif, constant, sur mesure, in fine	progressif	linéaire trimestriel

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de prendre acte de ces informations.

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

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **16 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 **18 283 083,00 €**

<b>Thématique PPI 2024-2028</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	8 989 473,20 €	49,2%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6 448 150,80 €	35,3%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	2 845 459,00 €	15,5%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
<b>Total général</b>	<b>18 283 083,00 €</b>	

**M. OLIVE** commente le rapport.

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

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

##### 4.1. Commune de BRISCOUS – Opération « LARRALDEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération en date du 17/05/2021, le Conseil municipal de BRISCOUS a adopté un référentiel foncier qui identifie les fonciers présentant des enjeux de maîtrise foncière. Dans le cadre de cette démarche, le secteur dit « LARRALDEA » a été ciblé au vu de sa localisation et de sa vocation. Déjà fléché à vocation d'équipement dans l'ancien PLU communal, la destination de ce site a été confirmée dans les démarches du Plan Local d'Urbanisme du Pays de Hasparren approuvé en février 2020.

Dans la perspective de pouvoir initier un projet d'aménagement d'ensemble, la commune entend désormais solliciter l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition et le portage du foncier intégré dans le périmètre de l'OAP dite « ECOLE ». Marquant l'entrée de bourg Sud, ce secteur d'une superficie de 13.540 m<sup>2</sup>, se situe en prolongement direct des groupes scolaires implantés dans la commune. L'objectif poursuivi est double :

- créer une réserve foncière qui permettra progressivement de répondre notamment aux besoins de renforcement des équipements scolaires,
- requalifier l'entrée de bourg Sud en lien avec l'aménagement de nouveaux équipements (*voirie, liaisons douces, espaces publics, stationnements...*).

Pour assurer la maîtrise publique du secteur dit « LARRALDEA » et se donner les moyens d'étudier les conditions de réalisation d'un projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à l'acquisition du bien et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	Parcelle	Surface	Zonage PLUi
LARRALDEA	ZV 29	13.540 m <sup>2</sup>	Zone U

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### 4.2. Commune de LARRAU – Opération « BORTILLIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**La commune de LARRAU** souhaite réorganiser son offre de services publics en concentrant dans son cœur de bourg les locaux de la Mairie (accueil du public, archives,) et l'école.

Par ailleurs la commune souhaite créer un local destiné à accueillir une activité professionnelle liée à l'agriculture locale.

Dans cette perspective, la commune souhaite saisir une opportunité importante qui concerne un ensemble foncier bâti et non bâti composé d'une maison et d'un terrain non attenant de 190 m2.

Cet ensemble foncier, qui se situe au cœur du centre bourg, est mis à la vente par ses actuels propriétaires qui ont par ailleurs sollicité la commune pour connaître son éventuel intérêt.

Compte tenu de l'enjeu que représente la maîtrise publique de cette propriété, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter les biens concernés

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
Centre Bourg	Parcelles E 1269 et E 163	Négociation amiable	RNU	Mixité usages

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

**M. FIEUX** commente le rapport.

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

▪ **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

## 5. Etat des procédures

### 5.1. Intervention(s) par préemption

#### 5.1.1. *Commune d'ANGLET – ZAD CENTRE VILLE : CO 133 ( lot 2)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 24 septembre 2024, vous décidez 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.*

Pour rappel, par déclaration d'intention d'aliéner en date du 24/06/2024 déposée en mairie d'ANGLET le même jour, Stéphane PETGES (notaire à CASTETS-40260) informait la collectivité de l'intention de sa cliente de vendre son 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 n°133, d'une emprise cadastrale de 313 m<sup>2</sup>, au prix global et forfaitaire de 320.000,00 € (Trois Cent Vingt Mille Euros).

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 avait 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).

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 ».*

Par lettre recommandée électronique du 04 nov. 2024, réceptionnée le même jour, Me PETGES, Notaire à CASTETS (40), représentant la propriétaire, nous informait qu'elle « souhaitait maintenir le prix figurant dans sa déclaration, à savoir la somme de 320.000,00 € et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ».

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 du 19 novembre 2024 adressée au secrétariat de cette juridiction à laquelle ils ont joint un mémoire en double exemplaire ;
- ont adressé copie de cette saisine à la propriétaire.

Par un arrêté n°2024-27-C du 26 nov. 2024, Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de consigner une somme équivalente à 15% de l'évaluation faite par le service des Domaines, soit 40.425,00 €.

Cette consignation a été réalisée en date du 02 déc. 2024 comme certifiée par récépissé de la CDC (numéro de dossier 3472945 – numéro d'opération 250100847634). Notification dudit récépissé de consignation a été faite à Mme le Juge de l'Expropriation et à la propriétaire le 05 déc. 2024 par LRAR de l'EPFL Pays Basque.

Nous sommes désormais dans l'attente :

- du mémoire en réponse de la propriétaire préemptée ;
- de l'ordonnance de transport sur les lieux et de fixation de l'audience.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la demande de la propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 19 novembre 2024 ;
- prendre acte de la consignation exercée en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme ;
- donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;
- demander que le dossier soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.

**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 de la propriétaire de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;**
- **de prendre acte de la saisine de la juridiction en matière d'expropriation en date du 19 novembre 2024 ;**
- **de prendre acte de la consignation exercée en application de l'art. L. 213-4-1 du Code de l'Urbanisme ;**
- **de donner tous pouvoirs au Directeur ou toute personne qu'il mandatera (négociateur ou avocat) pour représenter l'EPFL Pays Basque lors du transport sur les lieux ainsi qu'à l'audience ;**
- **de demander que le dossier soit présenté à nouveau dès que le prix fixé par le Juge sera connu, afin notamment de décider de la suite qui sera donnée à cette procédure.**

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

\* \* \* \*



5.1.2. Commune d'ANGLET - ZAD CENTRE VILLE : CO 421 ( lots 201 à 203 et 301 à 303)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 23 octobre 2024 reçue en mairie d'ANGLET le même jour, Me FRANCESETTI (Notaire à BAYONNE-64100) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre un ensemble de biens sis 20 avenue de Bayonne à ANGLET (64600).

Plus précisément, il s'agit d'un ensemble de locaux déclarés entièrement libres d'occupation, location et/ou mise à disposition quelconque constituant 6 lots d'un immeuble bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété, situé 20 avenue de Bayonne à ANGLET, cadastré section CO numéro 421, d'une emprise cadastrale de 1.500m<sup>2</sup> :

- le lot 201 et les 490/10.000èmes des parties communes, situé dans le bâtiment B, à usage commercial, d'une surface utile déclarée de 25 m<sup>2</sup> ;
- le lot 202 et les 473/10.000èmes des parties communes, situé dans le bâtiment B, à usage commercial, d'une surface utile déclarée de 30 m<sup>2</sup> ;
- le lot 203 et les 1.014/10.000èmes des parties communes, situé dans le bâtiment B, à usage d'habitation, d'une surface habitable déclarée de 54,10 m<sup>2</sup> ;
- le lot 301 et les 591/10.000èmes des parties communes, situé dans le bâtiment C, à usage commercial, d'une surface utile déclarée de 73 m<sup>2</sup> ;
- le lot 302 et les 405/10.000èmes des parties communes, situé dans le bâtiment C, à usage commercial, d'une surface utile déclarée de 73 m<sup>2</sup> ;
- le lot 303 et les 1.064/10.000èmes des parties communes, situé dans le bâtiment C, à usage commercial, d'une surface utile déclarée de 60 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 756.000,00 € (Sept Cent Cinquante Six Mille Euros) auquel s'ajoute des frais d'agence d'un montant de 44.000,00 € TTC (Quarante Quatre Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 31 octobre 2024 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le 04 novembre 2024, Mr le Maire d'ANGLET nous délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été adressée par LRAR du 26 novembre 2024 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.

Cette demande de visite a été reçue :

- le 29/11/2024 par la propriétaire ;
- le 02/12/2024 par le notaire ayant rédigé la DIA.

Une demande unique de communication de documents par LRAR du 26 novembre 2024 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.

Cette demande de pièces complémentaires a été reçue :

- le 29/11/2024 par la propriétaire ;
- le 02/12/2024 par le notaire ayant rédigé la DIA.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 29 novembre 2024 par nos services.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - par délégation de Mr le Maire d'ANGLET ;
  - au vu de l'avis des Domaines ;
  - 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 24B0502 adressée par Me FRANCESETTI (Notaire à BAYONNE) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;
- prendre acte des demandes, par LRAR du 26 nov. 2024, de visite et de pièces complémentaires adressées à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA ;
- demander à ce que ce dossier soit présenté à nouveau dès que Mr le Directeur aura exercé le droit de préemption délégué ;
- 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 24B0502 adressée par Me FRANCESETTI (Notaire à BAYONNE) ;**
- **prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Maire d'ANGLET à notre profit ;**
- **prendre acte des demandes, par LRAR du 26 nov. 2024, de visite et de pièces complémentaires adressées à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA ;**
- **demandeur à ce que ce dossier soit présenté à nouveau dès que Mr le Directeur aura exercé le droit de préemption délégué ;**
- **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.**

#### **ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*

5.1.3. *Commune de CIBOURE – RD 810 : AH 396 (lots 1, 3, 6 à 9)*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 064189 24 00085 datée du 1<sup>er</sup> octobre 2024 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Me Vincent FAGOAGA (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre un ensemble de biens constituant 6 lots d'un immeuble sis 60 avenue Jean Jaurès à CIBOURE et cadastré AH 396 (cont. cad. 685 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit de :

- 2 appartements constituant :
  - o le lots 1 (et les 183/1.000èmes des parties communes) situé au rez-de-chaussée, d'une surface habitable déclarée de 52,80 m<sup>2</sup> ;
  - o le lot 3 (et les 449/1.000èmes des parties communes) situé au premier étage ; d'une surface habitable déclarée de 124,40 m<sup>2</sup> ;



- 4 places de stationnement extérieures constituant les lots 6 à 9 (et pour chacune d'elles les 6/1.000èmes des parties communes)

Entièrement libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition, dans un immeuble bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété, situé 60 avenue Jean Jaurès à CIBOURE, cadastré section AH numéro 396, d'une emprise cadastrale de 685 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 340.000,00 € auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 30.000,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté n°64-2023-12-13-00005 du 13 décembre 2023 et en application de l'art. 55 de la loi SRU et de l'art. L. 302-9-1 du CCH, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé la carence de la commune de CIBOURE, laquelle a transmis la DIA à la Préfecture de PAU.

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

- les articles L. 302-5 à L. 302-9-1-2 et R. 302-14 à R. 302-26 du CCH ;
- l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 149 de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 dite loi ALUR ;
- l'arrêté préfectoral n°64-2023-12-13-00005 du 13 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du CCH ;

et par arrêté n°64-2024-11-26-00009 du 26 novembre 2024, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus en vue de permettre à la collectivité de disposer d'un tènement foncier permettant à terme de développer une opération d'aménagement et de construction, et ainsi de réaliser des logements sociaux financés par un(des) prêt(s) aidé(s) de l'Etat, eu égard aux besoins non satisfaits de la commune de CIBOURE par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de rattrapage notifiés à la commune de CIBOURE, en application du 1er alinéa de l'art. L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation dans le cadre du bilan triennal 2017-2019.

Une demande de visite de ce bien a été signifiée par acte extra judiciaire du 29 novembre 2024 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été signifiée par acte extra judiciaire le 29 novembre 2024 et par l'EPFL aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 29 novembre 2024, pour avis, au service des Domaines.

Par lettre recommandée électronique reçue le 29 novembre 2024, l'étude du notaire instrumentaire nous faisait part de l'accord des propriétaires pour une visite et nous transmettait copies du compromis de vente et des diagnostics techniques préalables à la vente.

La visite des biens a été réalisée le 05 décembre 2024 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, de l'agent immobilier mandaté par les propriétaires et de l'évaluatrice des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
  - o par délégation de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;
  - o au vu de l'avis des Domaines ;
  - o en vue d'acquérir ce terrain pour le compte de la commune de CIBOURE ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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, que ce soit devant la juridiction administrative ou devant la juridiction judiciaire.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064189 24 00085 adressée par Me FAGOAGA ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques 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.

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

**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°064189 24 00085 adressée par Me FAGOAGA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;**
- **plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

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

\* \* \* \*

5.1.4. CAPB - Commune de BAYONNE – Dossier « CADRAN NORD EST » : AI 73

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064102 24 B0333 datée du 10 octobre 2024 reçue en mairie de BAYONNE le même jour, Me Yon ALONSO (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 73 avenue Henri de Navarre à BAYONNE (64100) et cadastré AI 73 (cont. cad. 724 m<sup>2</sup>).



Plus précisément, il s'agit d'un bien :

- à usage de terrain à bâtir ;
- situé dans un lotissement ;
- libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 186.100,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 13.900,00 € à la charge de l'acquéreur.

Par décision du 29 novembre 2024 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 03 décembre 2024 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 03 décembre 2024 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 03 décembre 2024, pour avis, au service des Domaines.

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.

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, que ce soit devant la juridiction administrative ou devant la juridiction judiciaire.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 24 B 0333 adressée par Me Yon ALONSO ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

**M. DURGUE** 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°064102 24 B 0333 adressée par Me Yon ALONSO ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - **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**

\* \* \* \*



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

### 6.1. CAPB - Commune d'ESPES-UNDUREIN – Dossier « ZAE SOULE-XIBEROA – ZAE D'ESPES » : ZC 239

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Création et/ou de Réaménagement des Zones d'Activités Economiques du Pays Basque, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a sollicité l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir les parcelles, parties de parcelles ou immeubles nécessaires à l'ensemble de son projet global.

En ce qui concerne la Zone d'Activités d'ESPES, les négociations ont été entamées avec les propriétaires d'une parcelle et ont abouti à un accord amiable.

Rappel est ici fait que l'EPFL Pays Basque, dans le cadre de ce projet de ZAE d'Espès, a déjà acquis le bien cadastré section ZC n°99 par acte reçu par Me Cécile ETCHEBARNE (notaire à MAULEEON LICHARRE) en date du 26/08/2022.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 nov. 2024 et enregistrée le 02 déc. 2024 (Réf. 2024 A 02457).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Urupera Handia	Terre	ZC	239	1AUy	26.310

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

Pour un montant global de **250.000,00 €**.

Il s'agit de : *une parcelle de terre en forme de 'U', classée en zone 1AUy au PLU de la commune de ESPES-UNDUREIN (suite à une modification de ce document d'urbanisme par délibération de la CAPB du 20 mars 2021), destiné à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation de développement économique, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

*Le terrain est desservi par la départementale n°11 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 au profit d'une agricultrice (qui est l'une des indivisaires).*

Le bien est occupé par bail agricole mais est promis à la vente libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition. Les vendeurs justifieront du renoncement à exploiter ce terrain par le preneur et feront leur affaire de toute indemnité qui pourrait être la conséquence de cette renonciation, sans pouvoir en demander le remboursement à l'EPFL Pays Basque.

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°2024-64214-41835 dûment établie par le service des Domaines en date du 17 juin 2024.

L'immeuble vendu est un terrain à bâtir mais les propriétaires indivises n'ayant pas la qualité d'assujetties, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette dernière 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 portage 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 de portage 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**

\* \* \* \*

6.2. Commune de BEHASQUE LAPISTE – ZAD cœur de Village : ZB 64 et 217p

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 07 juil. 2017 et par délibération n°04, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de BEHASQUE-LAPISTE, membre de notre EPFL, pour négocier et acquérir par voie amiable, plusieurs biens situés au cœur du centre bourg de la commune. Ces biens sont compris dans le périmètre de la ZAD dit Cœur de Bourg, depuis sa création par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prise par son Conseil Communautaire en date du 20 mars 2021.

Les négociations ont abouti à un accord amiable avec une propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 08 nov. 2024 et enregistrée le 19 nov. 2024 (Réf. 2024 A 02351).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Zonage CC/PLU	Inclus dans périmètre ZAD	Surface vendue (m²)*
7 rue de l'Eglise	Sol	ZB	64	z. const.	Oui	827
Eglise	Pré	ZB	217p1	z. const.	Oui	2.200*
Eglise	Pré	ZB	217p2	z. non const.	Oui	550*
<b>TOTAL</b>						<b>3.577*</b>

\* surface estimée à parfaite par mesurage géomètre

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

pour un montant global et forfaitaire de **270.000,00 €**.

Il s'agit de : *une propriété bâtie sur terrain propre, à usage principal d'habitation composé :*

- *d'un bâtiment principal élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, avec toiture à 4 pentes (charpente bois et couverture tuiles). Il est composé :*
  - o *au RDC : entrée, cuisine, salle à manger, salon, garage/atelier ;*
  - o *au R+1 : 4 chambres, une salle de bain, un grenier (accessible directement de l'extérieur par une rampe) ;*
- *une borde accolée au bâtiment principal (appelée : « La Borde ») avec accès côté cimetière, orientée Sud-Ouest, d'une superficie de 51m<sup>2</sup> env. et d'un grenier de 20m<sup>2</sup> env. ;*
- *surplus à usage de jardin d'agrément, orienté Sud et Est.*

*Au Sud du bâtiment « La Borde », auvent couvert pour garage, petit four à bois et local de rangement*

*Selon les données cadastrales, le bien aurait été bâti en 1700. Il est en état d'usage même si des travaux de rénovation notamment de revêtements muraux, des sanitaires et de la cuisine sont à prévoir. La propriété, desservie par les réseaux publics, est située au cœur du village, entre l'église et le fronton.*

*Selon mesurage sur plan cadastral :*

- *emprise totale au sol des constructions : 312m<sup>2</sup>*
- *emprise au sol du bâtiment principal : 200m<sup>2</sup>*
- *emprise au sol du bâti annexe : 52m<sup>2</sup>*
- *emprise au sol des autres bâtis : 56m<sup>2</sup>*

*Selon déclaration fiscale, pour le bâti principal :*

- *surface habitable : 150m<sup>2</sup>*
- *surfaces annexes : 58m<sup>2</sup> dont 38m<sup>2</sup> de grenier et 20m<sup>2</sup> de garage*

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 ;*
- *de faire procéder par un géomètre expert, à sa charge exclusive, à la division et l'arpentage préalables de la parcelle cadastrée section ZB n°217.*

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus indirectement avec le concours de l'agence AMIKUZE IMMOBILIER, sise 25 rue Thiers à SAINT-PALAIS, selon le mandat n° 1199 en date du 10 avril 2024, et son avenant n°1 en date du 24 oct. 2024. Aussi la venderesse versera à réception du prix ci-dessus mentionné, directement à l'Agence Immobilière susnommée, la somme de 16.000,00 € TTC (Seize Mille Euros Toutes Taxes comprises).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024-64106-87029 dûment établie par le service des Domaines en date du 02 déc. 2024.

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 pour la commune de BEHASQUE-LAPISTE, 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 BEHASQUE-LAPISTE et l'EPFL Pays Basque.

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. BELLEAU** 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 BEHASQUE-LAPISTE, 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 portage à signer entre la Commune de BEHASQUE-LAPISTE 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. Commune d'ANGLET – ZAD CENTRE VILLE – CO 128 (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 24 octobre 2024, vous décidiez 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.*

Pour rappel, il s'agit d'un bien à usage professionnel, d'une surface utile déclarée de 53,91 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2024-64024-77365 du 07 novembre 2024, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption ZAD délégué par arrêté n°2024-26-P du 20 nov. 2024 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, en acceptant le prix de 150.000,00 € (Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 12.000,00 € TTC, ainsi que les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 21 novembre 2024 au propriétaire ainsi qu'au notaire instrumentaire.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle fasse l'objet d'un recours et soit 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, Mr 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 d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix de Mr le Directeur par arrêté n°2024-26-P du 20 novembre 2024 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune d'ANGLET ;
- 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.

Après avoir ouï l'exposé, le Président propose à l'assemblée de délibérer.

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

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2024-26-P du 20 novembre 2024 ;**
- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune d'ANGLET ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - o **en cas de non recours contre la décision de préemption, à signer l'acte d'acquisition et à payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à 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**

\* \* \* \*

#### 6.4. Commune d'ANGLET – ZAD CENTRE VILLE – CO 168 (lot 2)

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 à 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 ».

Des négociations ont été entamées à l'initiative de la propriétaire d'un lot compris dans l'immeuble en copropriété bâti sur la parcelle cadastrée section CO n°168, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE - Beaulieu/St-Jean » et la ZAD Centre-Ville créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 22/05/2022.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, de la propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 27 nov. 2024 et enregistrée le 02 déc. 2024 (Réf. 2024 A 02456).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 2 rue des Forges, 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)
	2 rue des Forges	Sol	CO	168	UA2	378
<b>TOTAL</b>						<b>378</b>

la fraction suivante :

Lot n°2 : dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un studio comprenant une grande pièce principale, une cuisine et une remise.  
Observation faite qu'à la suite des aménagements réalisés par les propriétaires précédents, l'appartement dont s'agit se compose de entrée, cuisine équipée, salle d'eau, chambre, salon,  
et les 147/1.000èmes des parties communes générales ;  
et les 605/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.

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 et forfaitaire de **135.000,00 €**.

Il s'agit de : *dans un immeuble en copropriété (bâti sur terrain propre), d'un appartement situé au RDC du bâtiment B de l'ensemble immobilier dont il constitue le lot 2.*

*L'appartement, de type 2, comprend :*

- 1 cuisine avec fenêtre sur rue ;
- 1 séjour sans fenêtre avec petit cellier ;
- 1 chambre avec velux,
- 1 salle de douche avec meuble vasque et WC (sans fenêtre),
- 1 cagibi sous escalier accessible depuis la chambre.

*L'appartement est accessible directement depuis la rue des Forges.*

Revêtement des murs : peinture,

Revêtements des plafonds : toile de verre peinte



Revêtements de sols : carrelage dans la cuisine et la SDD, parquet flottant pour le surplus,  
Chauffage : électrique (radiants muraux)  
ECS : cumulus électrique (situé dans le cagibi sous escalier).  
NB : pas de stationnement privatif, pas de desservi par le réseau de gaz de ville

La surface CARREZ du logement est de 37,35m<sup>2</sup> selon mesurage réalisé par le cabinet AD EXPERT le 26/09/2024.

Le bien est vétuste et peu entretenu. Des travaux de rafraîchissement importants seraient à prévoir, ainsi qu'une reprise des installations électriques.

Le bien est occupé par contrat de location de logement nu soumis au titre 1er de la loi du 6 juillet 1989, signé le 01 juil. 2016 pour une durée de 3 (trois) années et reconduit tacitement depuis.

Le loyer mensuel mentionné dans le contrat est de 450,00 € (Quatre Cent Cinquante Euros) auquel s'ajoutent des charges prévisionnelles (consommation d'eau, taxe d'ordures ménagères) d'un montant de 25,00 € (Vingt-Cinq Euros) par mois.

La venderesse déclare que le loyer n'a jamais été revalorisé et qu'il s'élève toujours à 450,00 € (Quatre Cent Cinquante Euros) auquel s'ajoutent des charges prévisionnelles (consommation d'eau, taxe d'ordures ménagères) d'un montant de 25,00 € (Vingt-Cinq Euros) par mois.

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

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 bâti 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 pour la commune d'ANGLET, cette dernière 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 Portage à signer entre la Commune d'ANGLET 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 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 de Portage 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**

\* \* \* \*

## 6.5. CAPB - Commune de BIARRITZ – ZAD DE L'IRATY 2 : AP 33

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 15 déc. 2017 et par délibération n°06, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Ville de BIARRITZ, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre de la ZAD dite de Iraty instaurée à BIARRITZ par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque 21 juil. 2017.

Par délibération de son Conseil Communautaire en date du 09 juillet 2022, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), en accord avec la Commune de BIARRITZ, s'est dotée de la maîtrise d'ouvrage du projet urbain d'Iraty et s'acquittera de l'ensemble des frais inhérents aux portages fonciers à compter de cette date.

Enfin et par délibération de son Conseil Communautaire n°42 du 01 juil. 2023, la CAPB créait la ZAD dite de Iraty 2, y instaurait un droit de préemption et se déclarait bénéficiaire dudit droit de préemption.

Des négociations ont abouti à un accord amiable avec le propriétaire d'un bien compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 25 nov. 2024 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 02 déc. 2024 (Réf. 2024 A 02455).

### Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

L'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64990) 9 allée du Moura, figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	9 all. du Moura	Sol	AP	33	Zone UC	730
<b>TOTAL</b>						<b>730</b>

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

pour un montant de **352.000,00 €** (Trois Cent Cinquante-Deux Mille Euros).

Il s'agit de : *une maison d'habitation individuelle, construite sur terrain propre, en maçonnerie traditionnelle avec toiture à 2 pentes en charpente bois et couverture tuile.*

*Elevée d'un niveau en rez-de-chaussée avec combles non aménagés au-dessus, la maison est composée d'une entrée, 1 séjour/salle à manger, (1 cuisine avec porte fenêtre donnant accès à l'arrière, 2 chambres, 1 salle de douche, 1 WC séparé.*

*Revêtements muraux : tapisseries murales dans toutes les pièces à l'exception de la cuisine (peinture murale et crédence faïencée) et la salle de douche (faïence murale sur 1,80m et peinture pour le surplus)*

*Revêtements sols : parquets bois dans toutes les pièces à l'exception de la cuisine, la salle de douche et les WC (carrelage faïencé) ;*

*Production ECS : chaudière gaz*

*Garage attenant, sol brut de béton, non isolé.*

*Surplus à usage de jardin d'agrément.*

*Surface habitable déclarée : 82m<sup>2</sup>.*

*Propriété desservie directement depuis l'allée du Moura*

La propriété souffre des outrages du temps : avant-toits abimés et percés, gouttières percées, nombreuses traces d'humidité dans les pièces Ouest (tapisseries tachées et partiellement décollées). Le bien a également été squatté.



Le prix convenu entre les parties tient compte de l'état dégradé du bien.

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

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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2023-64122-91132 dûment établie par le service des Domaines en date du 18 mars 2024.

Le vendeur n'étant pas assujéti à l'application de la TVA et le bien vendu étant un immeuble bâti depuis plus de 5 années, la vente n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Portage 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 de portage 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**

\* \* \* \*

#### 6.6. 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 [REDACTED] ;
- 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 [REDACTED] 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, [REDACTED] 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 préemptrice 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 préemptrice : 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 [REDACTED] 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.

Dans l'hypothèse où il n'y a 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 peut librement aliéner.

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

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 et n'a pas souhaité renoncer à la vente.

Nous vous informons également que le CD 24 n'a pas fait appel du jugement ni renoncé à la vente dans les délais qui lui étaient impartis.

La vente du bien interviendra par-devant Me MEDEIROS Notaire à PERIGUEUX le 12 décembre 2024, dans le délai requis pour procéder au paiement du prix.

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 ;
- prenne acte de l'expiration de toutes les voies de recours possibles, entérinant ainsi l'accord de toutes les parties quant aux conditions de la vente fixées par la juridiction compétente,
- 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 pouvait être respecté, et tout acte et pièces qui en serait la conséquence, notamment toutes délégations de pouvoirs.

**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 ;**
- **de prendre acte de l'expiration de toutes les voies de recours possibles, entérinant ainsi l'accord de toutes les parties quant aux conditions de la vente fixées par la juridiction compétente,**
- **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 pouvait être respecté, et tout acte et pièces qui en serait la conséquence, notamment toutes délégations de pouvoirs.**

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

\* \* \* \*

Monsieur BUSSIRON quitte la séance

\* \* \* \*

#### **6.7. Commune de BIDART – Dossier « TROIS COURONNES » : AP 302**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°09 du Conseil d'Administration du 06 mars 2020, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de BIDART un ensemble de parcelles comprises dans le périmètre d'intervention foncière « TROIS COURONNES ».

Les négociations ont été entamées avec la propriétaire d'une parcelle et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 novembre 2024 et enregistrée le ... décembre 2024 (réf. 2024 A ...).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Classement PLU/€€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
4b rue de l'Eglise	Sols	AP	302	UA2	190
<b>TOTAL</b>					<b>190</b>

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

Le montant global de cette acquisition est de **875.000,00 €** (Huit Cent Soixante-Quinze Mille Euros).

Il s'agit d'une maison de 174 m<sup>2</sup> dont 106,58 m<sup>2</sup> en loi Carrez, construite en 2011, sur trois niveaux :

- Au rez-de-chaussée : un garage spacieux de 61,65 m<sup>2</sup> ;
- Au premier étage : un salon séjour de 45 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte, menant à une terrasse exposée sud de 85 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une chambre parentale avec salle d'eau et WC séparé ;
- Au deuxième étage : deux chambres avec rangements, une salle de bain et un espace flexible pouvant servir de bureau.

La maison est bien entretenue et dispose de fenêtres en PVC double vitrage et de volets roulants en PVC ainsi que d'un chauffage assuré par un poêle à bois.

L'entrée en jouissance sera différée. Il est convenu entre les parties que la venderesse conservera la jouissance des locaux à titre gratuit pendant :

- une durée maximale de 6 mois à compter de l'acte authentique, non renouvelable, exclusivement pour son usage personnel si l'acte authentique se signe avant le 31 mars 2025,
- Une durée maximale de de 3 mois à compter de l'acte authentique, non renouvelable, exclusivement pour son usage personnel si l'acte authentique se signe avant le 30 juin 2025,

En cas de signature après le 30 juin 2025, aucun différé de jouissance ne sera accordé au vendeur.

Il est ici précisé que les négociations et accords sont conclus indirectement avec le concours de l'agence OLAIZOLA, sise 18 rue Jean Bart à BIARRITZ, selon le mandat n°1183 en date du 31 octobre 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 **40.000,00 € TTC** (Quarante Mille Euros Toutes Taxes Comprises).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024 – 64125 - 38422 dûment établie par le service des Domaines en date du 03 juillet 2024

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

S'agissant d'un foncier stratégique situé dans le secteur dit « TROIS COURONNES », sur la commune de BIDART, la Commune 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 12 mars 2020 entre la Commune 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.

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

**M. PORTIER** apporte des précisions 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 BIDART, 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 12 mars 2020 entre la Commune de BIDART et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**6.8. CAPB - Commune de BAYONNE – MONTALIBET : Parcelles BW 232 et 235**

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 ».

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 22 novembre 2024 et enregistrée le 29 novembre 2024 (Réf. 2024 A 02424).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
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> )
	9 av. Interne Jacques Loeb	Sol	BW	232	-	550
			BW	235		47

Lot n°20 : un appartement situé au rez-de-chaussée, composé de : entrée avec placard, une chambre avec dressing, dégagement, une salle de bains, un WC, une cuisine donnant sur terrasse, et un séjour donnant sur terrasse.

Et la jouissance exclusive et privative d'un jardin.

Et les 169/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°22 : un appartement au premier étage composé de : entrée avec placard, séjour donnant sur balcon et terrasse, cuisine donnant sur terrasse, un W.C., une salle de bains, et une chambre avec placards, dégagement, débarras.

Et les 162/1.000èmes des parties communes générales.

Lot n°26 : dans la cour, un emplacement à usage de parking portant le numéro 26 sur le plan

Et les 6/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot n°31 : un emplacement à usage de parking portant le numéro 31 sur le plan.

Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.



Lot n°32 : un emplacement à usage de parking portant le numéro 32 sur le plan.  
Et les 6/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision étant ici faite que le **PROMETTANT** déclare que les lots 20 et 22 ont été réunis et forment désormais un appartement en duplex.

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

pour un montant global de **495.000,00 €**

#### Etat général du bien :

Il s'agit d'un appartement de type duplex, situé au rez-de-chaussée et au premier étage, d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, ainsi que 3 places de stationnement.

Au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, un séjour salle à manger avec une cuisine ouverte, un WC indépendant, une grande cave en sous-sol, un jardinet.

Au 1<sup>er</sup> étage : un dégagement avec coin bureau, deux chambres, une salle d'eau, un WC indépendant, une salle de bain.

L'état général du bien est très bon.

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

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.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024 - 64102 - 78479 dûment établie par le service des Domaines en date du 05 décembre 2024.

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

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

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

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

**M. DURGUE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

## **ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### 6.9. CAPB - Commune de BAYONNE – MONTALIBET : Parcelles BW 15

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 les propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 03 décembre 2024 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

<b>DESIGNATION DES PARCELLES</b>						
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> )
	17 avenue Raymond de Martres	Sol	BW	15	-	360

pour un montant global de **725.000,00 €** (Sept Cent Vingt-Cinq Mille Euros).

Il s'agit d'un bien composé de deux appartements à usage d'habitation, loués, ainsi que d'un local commercial (pompes funèbres) également loué.

Local commercial de 69 m<sup>2</sup> et deux appartements : l'un d'une surface de 33 m<sup>2</sup> et un appartement d'une surface de 101 m<sup>2</sup> dont 18 m<sup>2</sup> de grenier.

L'appartement situé au rez-de-chaussée d'une surface de 33 m<sup>2</sup> se compose d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle bain avec WC. Le bien est dans un assez bon état et nécessiterait des travaux de rafraîchissement.

L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage se compose d'un grand séjour, d'une cuisine, de deux chambres, un balcon d'une grande superficie et un grenier mansardé. L'appartement est en bon état.

Présence d'un parking devant la maison.

Terrain à l'arrière en nature de jardin.

Le bien est occupé par deux baux d'habitation et un 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 des vendeurs, 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°2024-64102-79593 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 novembre 2024.

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**

\* \* \* \*

#### 6.10. Commune d'IBAROLLE – BITCHIKOA PECOTCHIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du Conseil d'Administration du 28 mai 2024, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune d'IBAROLLE un ensemble de parcelles comprises dans l'opération « BITCHIKOA PECOTCHIA ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 25 novembre 2024 et enregistrée le 29 novembre 2024 (réf. 2024 A 02423).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m <sup>2</sup> )
A 289	Etchebestaldia	Terres	C03	2 050
C 51	Arapide co Bordaldia	Terres	C03	10 210
C 52		Terres	C03	2 400
C 63		Prés	C01	550
C 64		Bâti	C01	795
C 65		Prés	C01 / C03	1 370
C 66		Prés	C01	845
C 67		Prés	C01 / C03	6 350
C 68	Hirour Guereciette	Terres	C01 / C03	2 460
C 77	Hirour Guereciette	Terres	C03	4 430
C 79	Hirour Guereciette	Prés	C03	2 390
C 299	Arapide co Bordialia	Landes	C01	64
C 301		Landes	C01	140
C 303		Terres	C01	460
C 304		Landes	C01	335
C 305		Landes	C03	430
<b>TOTAL</b>				<b>35 459</b>

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

Le montant global de cette acquisition est de **245.000,00 €** (Deux Cent Quarante-Cinq Mille Euros).

Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation datant de 1760, d'une surface habitable d'environ 160 m<sup>2</sup> qui nécessite d'important travaux pour être habitable, une ancienne étable attenante d'environ 130m<sup>2</sup>. La partie bâtie est complétée par une bergerie en mauvais état d'une superficie d'environ 63 m<sup>2</sup>. L'ensemble des terrains représente une superficie cadastrale totale de 3 ha 54 ares et 59 centiares.

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024 – 64267 - 48316 dûment établie par le service des Domaines en date du 27 juillet 2024

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 la commune d'IBAROLLE, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M. MOULUN** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

6.11. Commune de BAYONNE – Secteur MAUBEC – BI 27p2 – Lots 3 et 4

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- 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.

Pour rappel, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial, d'une surface construite au sol de 278 m<sup>2</sup>, d'une surface utile de 318,10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n°2024-64102-75941 du 07 novembre 2024, par arrêté n°2024-28-P du 26 novembre 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 ZAD délégué en acceptant le prix de 510.000,00 € (Cinq Cent Dix Mille Euros) auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 31.200,00 € T.T.C. ainsi que les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été signifiée par voie d'huissier le 27 novembre 2024 au propriétaire ainsi qu'au notaire instrumentaire.

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 BAYONNE 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°2024-28-P du 26 novembre 2024 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune de BAYONNE ;
- 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. MOULUN** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix de M. le Directeur par arrêté n°2024-28-P du 26 novembre 2024 ;**
- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune de BAYONNE ;**
- **d'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 ;**
- **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**

\* \* \* \*

## 7. **Décision(s) de rétrocession**

### 7.1. Commune d'ORDIARP – Opération « PRESBYTERE » : Rétrocession à HSA

Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°25 du 11 décembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- d'acquérir pour le compte de la Commune d'ORDIARP, le bien sis 5026 route de Garaïbie et cadastré section AV n°82, au prix de 50.000,00 € ;
- d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la commune d'ORDIARP et l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser M. 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 Christophe GOURGUES (Notaire à MAULEON-LICHARRE) le 22 février 2021 (publié au SPFE de BAYONNE le 17 mars 2021, Vol. 2021P n°3840) au prix global et forfaitaire de 50.000,00 € (hors frais d'acte).

Puis une convention d'action foncière (CAF), ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Commune d'ORDIARP et l'EPFL Pays Basque le 01 déc. 2021 et fixait la durée de portage à 8 années avec 4 ans de différé de paiement commençant à courir à la date de la première acquisition.

La commune a sollicité l'OPH Habitat Sud Atlantic pour réaliser des études de faisabilité dans le but de réhabiliter le bien afin d'y créer 2 logements locatifs sociaux.

A la vue de ces études, l'OPH HSA a décidé, par délibération de son Bureau en date du 10 oct. 2024, d'acquérir le bien et de lancer les procédures préalables à la réalisation de l'opération.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent l'immeuble suivant :

à ORDIARP (64130), 5026 route de Garaïbie,

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 P.L.U / €€	Surface vendue (m²)
	5026 route de Garaïbie	Sol	AV	82	RNU	315
<b>TOTAL</b>						<b>315</b>

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

au prix global de **50.000,00 € (Cinquante Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64424-81234 dûment établi en date du 07 nov. 2024.

Le prix de la présente vente, soit la somme de **50.000,00 € (CINQUANTE MILLE EUROS)**, sera versée comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

### Etat général du bien :

*Un ancien presbytère daté de 1908 (selon données cadastrales) élevé d'un étage et combles sur rez-de-chaussée comprenant :*

- *au rez-de-chaussée : un couloir traversant distribuant à gauche une pièce de vie avec cuisine et souillarde et à droite une pièce à usage de bureau ;*
- *à l'étage : un palier desservant quatre chambres , WC et salle de bain accessibles par une coursive extérieure ;*
- *des combles non aménagés et une chambre mansardée.*

*Il existe aussi un WC en rez-de-jardin à l'extérieur accolé à l'arrière de la maison.*

*Surplus à usage de jardin d'agrément*

*L'accès à la maison se fait par la parcelle riveraine AV 81.*

*Ensemble bâti sur terrain propre, hors d'état d'usage et nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.*

Outre le prix mentionné ci-avant, [REDACTED] remboursera à l'EPFL Pays Basque les frais d'acte et de publication que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes soit la somme de **1.691,84€ TTC** (Mille Six Cent Quatre-vingt Onze euros et Quatre-Vingt Quatre Centimes Toutes Taxes Comprises). Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.

A titre de conditions suspensives, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être fait qu'aux conditions :

- que [REDACTED] ait préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL lui aura adressée et reprenant les modalités sus-indiquées ;
- que [REDACTED] ait obtenu la subvention du Fonds Vert permettant l'équilibre de l'opération ;
- que [REDACTED] ait obtenu le permis de construire qui sera déposé en mairie d'ORDIARP en janv. 2025 au plus tard ;
- que [REDACTED] ait obtenu l'agrément de l'Etat sur la réalisation d'une opération de logement social.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA mais le bien vendu étant un immeuble bâti depuis plus de 5 années, la vente ne rentre pas dans le champ d'application de la TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par :

- Maître Christophe GOURGUES, Notaire à MAULEON-LICHARRE
- et
- Maître Mathieu LAMOLIERE, Notaire à BIDART.

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'OPH HSA (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. 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 de la commune d'ORDIARP de vendre directement le bien acquis pour son compte à l'Office Public de l'Habitat (OPH) HABITAT SUD ATLANTIC ;**
- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

Monsieur GONZALEZ quitte la séance

\* \* \* \*

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

### 8.1. Commune d'URRUGNE – Opération « ENTRÉE DE BOURG » - Avenant à la convention d'action foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération de son Conseil Municipal en date du 01/02/2021, la commune d'URRUGNE délibérait pour solliciter l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte les biens intégrés dans le périmètre dit " Entrée de Bourg " et autorisait M. le Maire à signer la convention d'action foncière dédiée à cette opération,
- par délibération de son Conseil d'Administration en date du 28/01/2021, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention de la commune de URRUGNE.

Etablie dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPFL Pays Basque, cette convention intègre des portages dits fusionnés pour chaque secteur d'intervention<sup>1</sup> arrêté par la convention. Pour cette opération, trois secteurs d'intervention sont identifiés, soit à terme, trois facturations potentielles selon les acquisitions réalisées :

- Entrée de bourg 1,
- Entrée de bourg 2,
- Entrée de bourg 3.

Pour chacun des trois secteurs, la durée de portage du secteur a été fixée à 20 ans avec application d'un taux de portage de 1% HT.

Le 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL a voté l'application du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et de son Règlement d'Intervention dont les principales évolutions reposent sur :

- la réduction des durées de portage,
- la hausse des frais de portage eu égard à l'augmentation des frais financiers.

Conformément à l'article 15 de la convention d'action foncière signée, celle-ci peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Dans ce cadre, l'EPFL Pays Basque a sollicité la commune d'URRUGNE pour modifier les frais de portage inscrit dans la convention afin de les faire coïncider avec ceux appliqués dans le règlement d'intervention 2024-2028.

L'avenant proposé entraîne la modification des articles 10.1 et 10.3 de la convention d'action foncière. Les frais de portage initiaux de 1% HT sont remplacés par des frais de portage à hauteur de 2,5% HT. Etant précisé que l'actualisation des frais de portage s'applique uniquement pour les acquisitions réalisées postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (*les durées de portage demeurent inchangées*).

**M. MOCORREA** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

---

<sup>1</sup> secteur d'intervention : périmètre à l'intérieur duquel les portages sont fusionnés pour calculer le capital porté et le capital stocké. La première acquisition réalisée dans le secteur d'intervention engage la durée de portage globale.

- **de valider l'avenant à la convention d'action foncière « ENTREE DE BOURG » portant sur la modification du taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1<sup>er</sup> janvier 2024 (article 10.1 et 10.3)**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

8.2. Commune de GARRIS – Opération « 148 Chemin KARRANKA » - Bail emphytéotique administratif

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de la maison d'habitation située « 148 Chemin Karranka » (cadastrée E 102, 314 et 315) sur sollicitation de la commune de GARRIS. Cette acquisition a été réalisée le 11/04/2024 (*adjudication*) par l'EPFL Pays Basque afin de permettre à la commune de réaliser un projet de réhabilitation à vocation résidentielle.

Après une première phase d'études de faisabilité ayant conduit à l'arrêt de la programmation (*création de 7 logements locatifs communaux*), la commune mène désormais les procédures administratives, financières et pré-opérationnelles dans la perspective d'engager les travaux dans le courant de l'année 2025.

Afin d'accompagner la commune dans la réalisation de ce projet, l'EPFL Pays Basque propose la signature d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) d'une durée de 20 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail. Cette durée est alignée sur la durée de portage conventionnée avec la commune. En outre, la signature du bail emphytéotique doit également permettre à la commune de solliciter des financements au titre de la DETR 2025 (*dotation d'équipement des territoires ruraux*).

Compte tenu du coût d'acquisition de ce bien immobilier d'un montant de TROIS CENT UN MILLE EUROS (301.000,00 €) et des travaux à engager pour la réhabilitation de ce bien, ce type de bail est particulièrement adapté puisqu'il permet à la commune de réaliser les travaux nécessaires à la réalisation du projet tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer un bail emphytéotique administratif inversé avec l'EPFL Pays Basque portant sur le bien immobilier cadastré E 102, 314 et 315 pour une durée de 20 ans commençant à courir à compter de sa signature.

Ces dispositions sont proposées dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 25 janvier 2024.

**M. MOCORREA** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **D'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer par acte authentique devant notaire le Bail Emphytéotique Administratif d'une durée de 20 ans avec promesse de vente à la Commune de GARRIS portant sur le bien immobilier cadastré E 102, 314 et 315 situé 148 chemin Karranka à GARRIS.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



Monsieur IRIART quitte la séance

\* \* \* \*

### 8.3. Commune d'AYHERRE – Maison BELTZATEGIA - Avenant au bail emphytéotique administratif daté du 24 février 2023

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par Ordonnance d'expropriation datée du 24 octobre 2013, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de la maison d'habitation BELTZAGITEA (cadastrée B 570 et B 571) située au Centre Bourg d'AYHERRE (64240).

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune d'AYHERRE afin de lui permettre de réaliser son projet d'aménagement de ce bien (création d'une maison d'assistantes maternelles, de bureaux pour des activités paramédicales, d'un logement ainsi qu'une salle de réunion dans les combles).

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans a été signé entre les parties par acte notarié daté du 24 février 2023.

Suite à la signature de ce bail, la commune d'AYHERRE a été sollicitée par un propriétaire riverain qui souhaiterait acquérir une parcelle de 31 m<sup>2</sup> issue de la parcelle cadastrée section B n° 571 afin de pouvoir accéder à son lot.

La commune n'étant pas opposée à cette demande, il est nécessaire aujourd'hui d'autoriser la signature d'un avenant au bail emphytéotique administratif susmentionné afin de modifier l'assiette de ce bail.

**M. VISSIERES** commente le rapport.

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 PAYS BASQUE à signer l'avenant au bail emphytéotique administratif du 24 février 2023 afin de modifier son assiette.**

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

\* \* \* \*

### 8.4. Commune de MASPARRAUTE – Opération « Immeuble ETCHEPARIA » Lieudit Plaza - Signature d'un Bail emphytéotique administratif inversé

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 14 avril 2023, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bien immobilier (dénommé Etcheparia) situé au Lieudit Plaza à 64120 MASPARRAUTE et cadastré Section A n°329 pour un montant total de cent quatre mille cent quarante-cinq euros (104 145,00 Euros).

Ce bien immobilier est composé d'une maison à usage d'habitation ainsi que d'une grange qui doit prochainement faire l'objet d'une division cadastrale.

La commune de MASPARRAUTE a effectivement le projet de réhabiliter et de réaménager la maison d'habitation pour y créer une nouvelle mairie ainsi que deux logements locatifs communaux.

Le coût total de l'opération a été chiffré à la somme de 970 350,82 Euros TTC par le Service Intercommunal du Patrimoine et de l'Architecture de l'APGL.

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune de MASPARRAUTE ont convenu de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail conformément aux dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

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

Il est donc proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer par acte authentique devant notaire le BEA avec promesse de vente à la commune de MASPARRAUTE pour une durée de 25 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

**M. PARIS** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer avec la commune de MASPARRAUTE un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé au Lieudit Plaza à 64120 MASPARRAUTE (selon division cadastrale à venir) et moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**

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

\* \* \* \*

#### **8.5. Commune de MASPARRAUTE – Opération « Immeuble ETCHEPARIA » Lieudit Plaza -Signature d'un Bail à Réhabilitation**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 14 avril 2023, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bien immobilier (dénommé Etcheparia) situé au Lieudit Plaza à 64120 MASPARRAUTE et cadastré Section A n°329 pour un montant total de cent quatre mille cent quarante-cinq euros (104 145,00 Euros).

Ce bien immobilier est composé d'une maison à usage d'habitation ainsi que d'une grange qui doit prochainement faire l'objet d'une division cadastrale.

La commune de MASPARRAUTE a effectivement le projet de réhabiliter et de réaménager la grange existante pour y créer trois logements locatifs sociaux (un T3 de 92 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et deux T3 de 70 et 71 m<sup>2</sup> au premier étage).

Dans le cadre de ce projet, une étude de faisabilité a été confiée à SOLIHA Pays Basque qui a chiffré le coût total de l'opération à la somme de 770 091,00 Euros TTC.



Afin de procéder aux travaux de réhabilitation et à la création de ces logements, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque ont convenu de conclure un bail à réhabilitation sur ce bien bâti conformément aux articles L.252-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce type de bail est particulièrement adapté au projet de la commune puisqu'il s'agit d'un contrat par lequel le preneur (SOLIHA Pays basque) s'engage à réaliser des travaux sur un immeuble existant en vue d'une mise en location.

Ce bail à réhabilitation sera conclu sur une durée de 46 ans à compter de sa signature entre l'EPFL Pays Basque (bailleur) et SOLIHA Pays basque (preneur) avec intervention à l'acte de la Commune de MASPARRAUTE puisqu'elle deviendra propriétaire du bien immobilier à l'expiration de la convention de portage.

Compte tenu du montant des travaux devant être réalisé par le preneur et d'un commun accord entre les parties, il est proposé enfin de fixer le montant du loyer annuel à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer ce bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque aux conditions détaillées ci-dessus.

**M. PARIS** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer avec SOLIHA Pays Basque un bail à réhabilitation d'une durée de 46 ans portant sur le bien immobilier situé au Lieudit Plaza à 64120 MASPARRAUTE (selon division cadastrale à venir) aux conditions détaillées ci-dessus.**

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

\* \* \* \*

#### **8.6. CAPB - Commune de BIARRITZ – ZAD Iraty II - Transfert de portages de la Ville à la CAPB.**

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

Dans le cadre de l'opération citée en objet, l'EPFL Pays Basque a acquis plusieurs biens, d'abord à la demande et pour le compte de la mairie de BIARRITZ puis à la demande et pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) qui, par délibération de son Conseil Communautaire du 09 juil. 2022, a approuvé la recevabilité de l'intention de projet urbain d'Iraty telle que définie par le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement communautaire.

Parmi les biens que l'EPFL Pays Basque avait acquis pour le compte de la commune de BIARRITZ, 5 d'entre eux sont situés dans la zone d'activités dite de Chapelet, secteur de compétence communautaire.

L'EPFL Pays Basque et la commune de BIARRITZ ont donc demandé à la CAPB de reprendre ces portages, ce qu'elle a accepté par délibération de son Conseil Permanent du 22 oct. 2024.

Plus précisément, il s'agit des biens acquis par l'EPFL Basque et détaillés ci-après :

Adresse du bien et ancien propriétaire	Nature de l' acquisition	Date de signature de l' acte authentique	Prix payé	Frais d' acte	Frais préalables	Frais annexes	Durée de portage initialement conventionnée	Fin de portage
38 rue Chapelet AO 9 (SAS SYSCO)	DPZAD	20/07/2020	850.000,00 €	9.596,87 €	- €	- €	18	2028
6 rue Chapelet AP 46 (ind. POURRUT)	Amiable	08/09/2021	682.000,00 €	11.719,26 €	- €	955,00 €	17	2038
20 rue Chapelet AO 83 (ind. ITHURRIA)	DPZAD	28/03/2022	1.465.000,00 €	16.118,60 €	72.000,00 €	- €	16	2038
48 rue Chapelet AO 154 (SCI PALA)	DPZAD	21/09/2022	1.250.000,00 €	13.273,68 €	67.200,00 €	- €	16	2038
Rue Labourdique AO 134, 135, 137, 139, 141, 157 et AN 20 (SCI PALOU)	DPZAD	21/09/2022	1.320.000,00 €	13.966,86 €	76.800,00 €	- €	16	2038

La CAPB reprendra l'ensemble des frais (annuités et frais de portage) rétrospectivement.  
L'EPFL Pays Basque remboursera à la Ville de BIARRITZ les sommes qu'elle lui a déjà payées.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la délibération du Conseil Permanent de la CAPB en date du 22 oct. 2024 ;
- autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque de signer l'ensemble des conventions relatives au portage de ces biens avec la CAPB ;
- facturer à la CAPB, les sommes dues au titre des années de portage déjà écoulées (annuités + frais de portage) ;
- décider, après perception des sommes dues par la CAPB, de rembourser à la Ville de BIARRITZ les sommes payées par elle au titre des années de portage passées ;
- plus largement autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer tous les actes, titres, mandats qui sont la conséquence de ces transferts de portage.

**M. FAUT** commente le rapport.

Après avoir ouï l'exposé, Mr le Président proposé à l'assemblée de délibérer.

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

- **de prendre acte de la délibération du Conseil Permanent de la CAPB en date du 22 oct. 2024 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque de signer l'ensemble des conventions relatives au portage de ces biens avec la CAPB ;**

- de facturer à la CAPB, les sommes dues au titre des années de portage déjà écoulées (annuités + frais de portage) ;
- après perception des sommes dues par la CAPB, de rembourser à la Ville de BIARRITZ les sommes payées par elle au titre des années de portage passées ;
- plus largement d'autoriser Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer tous les actes, titres, mandats qui sont la conséquence de ces transferts de portage.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

8.7. REGION NOUVELLE AQUITAINE - SDA du Port de Bayonne : complément à la délibération n°28 du 01/10/20.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 juil. 2019 et par délibération n° 04, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la Région NOUVELLE AQUITAINE, pour assurer une mission de veille foncière dans la partie Pays Basque du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement du Port de BAYONNE.

Après négociations menées à l'initiative du propriétaire pour la cession des parcelles suivantes :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
4a – 4b	18 ALL. Edmond Leroy	Sol	BL	17	1AUpc	4.733
5	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	18	1AUpc	2.800
1	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	41	1AUpc	1.053
2	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	42	1AUpc	1.148
3a – 3b	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	43	1AUpc	1.213
6	19 Che de Saint Bernard	Sol	BL	44	1AUpc	2.432
TOTAL						13.379

et par délibération n°28 prise dans sa séance du 01 oct. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'acquérir, pour le compte de la Région Nouvelle-Aquitaine les biens ci-dessus mentionnés selon modalités et conditions fixées dans la promesse de vente signée le 30 sept. 2020 ;
- d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Région Nouvelle-Aquitaine et l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

L'EPFL Pays Basque a acquis les biens numérotés 1, 4a et 6 par acte reçu le 17 déc. 2020 par Me DASSY (notaire), l'acquisition des autres biens étant différée au plus tard au 3<sup>ème</sup> anniversaire de la date à laquelle le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a approuvé la promesse de vente.

Cependant, en date du 26 nov. 2023, un incendie survenait dans l'immeuble numéroté 3a au plan parcellaire annexé à la promesse de vente susmentionnée, occasionnant d'importants dégâts. Le propriétaire vendeur déclarait le sinistre à son assurance et ouvrait une procédure en indemnisation.

Le prix de ce bien et l'immeuble numéroté 2 avec lequel il forme un local commercial unique, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque depuis la liquidation judiciaire de l'ancien occupant par décision du Tribunal de Commerce de BAYONNE en date du 17 juil. 2023, avait été fixé à 1.131.000,00 € (Un Million Cent Trente et Un Mille Euros).

L'assurance du vendeur a fixé le montant de l'indemnité sans reconstruction (l'ensemble immobilier étant destiné à terme à une opération de renouvellement urbain avec démolition préalable) à 302.302,00 € (Trois Cent Deux Mille Trois Cent Deux Euros).

Selon décision n°18-10.973 du 07 mars 2019 de la 3<sup>ème</sup> Chambre Civile de la Cour de Cassation, reprise par l'art. L. 121-10 al. 1 du Code des Assurances, lorsque le sinistre survient entre la conclusion de la promesse de vente et sa réitération par acte authentique, l'acquéreur du bien assuré se voit transmettre l'ensemble des droits nés du contrat d'assurance souscrit par le vendeur et peut, en conséquence et sauf clause contraire, réclamer le versement entre ses mains de l'indemnité due au titre du sinistre alors même que celui-ci serait antérieur au transfert de propriété.

La compagnie d'assurance du vendeur nous ayant indiqué par courriel du 04 déc. 2024 que :

- l'indemnité d'un montant de 302.302,00 € serait versée directement au vendeur ;
- cette indemnité n'est en aucun cas affectée à la réalisation de travaux sur les biens et que cela n'est pas été exigé par elle compte tenu de l'état des biens ;

L'EPFL Pays Basque et le vendeur ont décidé, d'un commun accord que :

- l'EPFL Pays Basque est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement aux biens et notamment concernant l'indemnité d'assurance perçue en suite du sinistre ;
- le vendeur ne reverserait pas la somme de 302.302,00 € à l'EPFL Pays Basque par suite de la perception de l'assurance susmentionnée dans le bénéfice de laquelle l'EPFL Pays Basque est subrogé ;
- l'EPFL Pays Basque s'obligera à verser au vendeur, lors de la réitération de la vente concernant entre autres ces biens, la somme de 828.698,00 € (Huit Cent Vingt Huit Mille Six Cent Quatre-Vingt Dix-Huit Euros) en paiement du prix, le surplus du prix étant déjà payé par compensation avec le montant que se trouve devoir le vendeur par suite de la perception de l'indemnité d'assurance susmentionnée.



Il convient désormais de :

- prendre acte du sinistre survenu le 26 nov. 2023 sur l'immeuble numéroté 3a au plan parcellaire annexé à la promesse de vente du 30 sept. 2020 ;
- prendre acte que l'EPFL Pays Basque est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement aux biens et notamment concernant l'indemnité d'assurance perçue en suite du sinistre ;
- prendre acte que la compagnie d'assurance a fixé le montant de l'indemnité à 302.302,00 € sans reconstruction du bien ;
- prendre acte que la compagnie d'assurance versera cette indemnité directement à son client assuré, vendeur aux présentes ;
- décider que sur le prix de vente convenu entre les parties à 1.131.000,00 € :
  - o une partie soit 302.302,00 € serait payée par compensation avec le montant que se trouve devoir le vendeur par suite de la perception de l'indemnité d'assurance ;
  - o le surplus soit 828.698,00 € serait payé par l'EPFL Pays Basque entre les mains de Maître Jean-Brice DASSY, Notaire à BAYONNE, 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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte du sinistre survenu le 26 nov. 2023 sur l'immeuble numéroté 3a au plan parcellaire annexé à la promesse de vente du 30 sept. 2020 ;**
- **de prendre acte que l'EPFL Pays Basque est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement aux biens et notamment concernant l'indemnité d'assurance perçue en suite du sinistre ;**
- **de prendre acte que la compagnie d'assurance a fixé le montant de l'indemnité à 302.302,00 € sans reconstruction du bien ;**
- **de prendre acte que la compagnie d'assurance versera cette indemnité directement à son client assuré, vendeur aux présentes ;**
- **que sur le prix de vente convenu entre les parties à 1.131.000,00 € :**
  - o **une partie soit 302.302,00 € serait payée par compensation avec le montant que se trouve devoir le vendeur par suite de la perception de l'indemnité d'assurance ;**
  - o **le surplus soit 828.698,00 € serait payé par l'EPFL Pays Basque entre les mains de Maître Jean-Brice DASSY, Notaire à BAYONNE, 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**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h50**

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

**MARDI 11 FEVRIER 2025**

