PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 MARS 2025

L'an deux mille vingt cinq
Et le vingt mars à neuf heures et quinze 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, PITRAU, SAMANOS et MM. ALDANA – DOUAT, BARETS, BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, IRIART, LABORDE – LAVIGNETTE, MAILHARIN, MASSÉ, OLIVE, URRUTIAGUER, ELHORGA.

Excusés : MME NADAUD et MM. HIRIGOYEN, PONS, TELLIER, SAINTE – MARIE, BELLEAU, DIRATCHETTE.

Assistaient également :
Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,
M. BERARD - SCOT,
M. PORTIER - Directeur 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,
M. DETRE – Chargé de missions SIG de l'EPFL Pays Basque,
Mme SAIGRE - Chargée de missions de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE FRIOUX – Assistante de l'EPFL Pays Basque.

Absent ayant donné procuration :
M. GONZALEZ a donné procuration à M. DARRICARRERE
M. LACASSAGNE a donné procuration à M. OLIVE
M. SANSBERRO a donné procuration à Mme SAMANOS

M. MASSÉ a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 11 Février 2025

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 11 Février 2025 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision règlementaire

2.1. Point d'information : Arrêtés de délégation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel l'Article L.324-6 du Code de l'Urbanisme précise :

*« **Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.** ».*

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a ainsi constaté, par délibération n°42 du Conseil d'Administration du 01 octobre 2020, l'ensemble des compétences propres du Directeur, M. Arnaud PORTIER, valablement nommé à ce poste par délibération n°3 du Conseil d'Administration du 17 juin 2006.

S'agissant de sa capacité à déléguer certaines de ses compétences propres, le Directeur doit le faire au moyen d'arrêtés nominatifs et circonstanciés.

Dans un souci de simplification et d'amélioration du fonctionnement de la structure, le Directeur, M. Arnaud PORTIER, a décidé de prendre plusieurs arrêtés à l'attention de ses salariés afin de leur déléguer, nominativement, un certain nombre de compétences en lien direct avec l'exercice de leurs missions.

Ces arrêtés sont les suivants :

- **Arrêté n°2025-03, pris en date du 12 février 2025 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 14 février 2025, au bénéfice de Mme Jessy LE FRIOUX, Assistante Administrative. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

  - L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et d'intendance de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
  - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1 000 euros HT par commande.

- **Arrêté n° 2025-04, pris en date du 12 février 2025 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 14 février 2025, au bénéfice de Mme Sophie EMERY, Assistante de Gestion du Patrimoine. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

  - L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
  - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1 000 euros HT par commande.

- **<u>Arrêté n° 2025-05, pris en date du 12 février 2025 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 14 février 2025, au bénéfice de Mme Victoire SAIFRE, Chargée de missions foncières. Cet arrêté l'autorise :</u>**

- <u>Article Premier</u> : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

    - Les documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;

    - Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires…), ainsi que l'ensemble des annexes rendues nécessaires par ceux-ci (Règlements de Copropriété, Etats Descriptifs de Division, Documents d'Arpentages, Statuts de l'ASL..) ;

    - L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions juridiques de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;

    - Toutes les lettres de commande liées à ces missions, dans la limite de 5 000 euros HT par commande.

- <u>Article Deux</u> : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition ou de rétrocession/vente que l'établissement mène ou a menées.

Chacune d'entre elles devant rendre compte au Directeur dès son retour.

M. PORTIER commente le rapport.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre acte de ces informations.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

<u>ADOPTE A L'UNANIMITE</u>

* * * *

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 **19 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 **25 490 836,00 €**

Thématique PPI 2024-2028	**Montant engagé**	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	11 937 866,20 €	46,8%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	7 649 150,80 €	30,0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	5 903 819,00 €	23,2%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	**25 490 836,00 €**	

M. OLIVE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune d'ESPELETTE - Opération « CHOKO MAITEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de 10 ans, la commune s'est fixée comme objectif de travailler à la reconquête des immeubles vacants avec l'ambition de développer la production de logements accessibles dans le centre bourg, de diversifier l'offre commerciale ou encore de répondre aux besoins de renforcement en équipements publics.

Dans le but de poursuivre cette politique de long terme, la commune souhaite maintenir des actions foncières volontaristes favorisant la réhabilitation de biens bâtis. A cet effet, elle sollicite l'EPFL Pays Basque sur l'acquisition du bien bâti situé au 60 rue Xerri Karrika dit « Maison Choko Maitea ». Ce bien libre de toute occupation jouxte un immeuble récemment réhabilité avec le concours de l'Office 64 qui abrite des logements locatifs sociaux et la médiathèque communale. Il s'agit ici de continuer cette dynamique de réhabilitation via un projet mixant la réalisation de logements et d'une salle communale à vocation d'exposition.

Pour se donner les moyens d'impulser un nouveau projet de réhabilitation en cœur de bourg, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour mener 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 PLU
CHOKO MAITEA	AS 222	738 m²	Zone UA

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 d'ESPELETTE,**

- **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 d'ESPELETTE - Opération « 465 NAGUSIA KARRIKA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de 10 ans, la commune s'est fixée comme objectif de travailler à la reconquête des immeubles vacants avec l'ambition de développer la production de logements accessibles dans le centre bourg, de diversifier l'offre commerciale ou encore de répondre aux besoins de renforcement en équipements publics.

Dans le but de poursuivre cette politique de long terme, la commune souhaite maintenir des actions foncières volontaristes favorisant la réhabilitation de biens bâtis. A cet effet, elle sollicite l'EPFL Pays Basque sur l'acquisition du bien bâti situé dans le bourg à l'angle de la rue Nagusia Karrika et de la route départementale 918. Sa localisation et son accessibilité lui confère en effet des caractéristiques favorables pour la réalisation d'un projet d'initiative publique permettant d'accroitre l'offre de logements et la réalisation d'un local commercial selon ce que permettra la configuration de la maison. En outre, il est précisé que ce secteur d'intervention comprend également un terrain nu localisé à l'entrée Sud-Ouest du Bourg. Sa maitrise permettra de le désencombrer et contribuera à la qualité du traitement de cette entrée de bourg.

Pour se donner les moyens d'impulser un nouveau projet de réhabilitation en cœur de bourg, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour mener 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	Parcelles	Surface	Zonage PLU
465 NAGUSIA KARRIKA	AS 205 AS 208	237 m² 610 m²	Zone UA Zone UB

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 d'ESPELETTE,**

- **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

* * * *

4.3. Commune d'ITXASSOU - Opération « HAMALAU ENIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ITXASSOU œuvre depuis plusieurs années sur le re concentration de son développement dans son centre bourg.
Après avoir mis en place une ZAD couvrant les secteurs de centralité, la commune a engagé une série d'acquisitions foncières lui permettant de travailler à une offre de logements maitrisés ainsi qu'à une offre de services pour sa population.

Souhaitant maintenir sa stratégie de constitution de stocks fonciers , la commune envisage de répondre favorablement à une sollicitation lui ayant été faite par des propriétaires privés qui désirent mettre en vente le bien suivant :

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
Centre Bourg	Parcelles AA 88 AB 132 AB 133	Négociation amiable ou préemption	UA et 2AU	Mixité usages

Cet ensemble foncier, situé sur la rue principale de la commune, est constitué par un bien bâti (150 m2 habitable) et une partie non bâtie. L'ensemble représente une surface de 1725 m2 et pourrait favoriser la mise en œuvre d'un projet en mixité d'usages, logement et services ou commerces notamment.

Afin d'assurer la maitrise foncière de ce bien stratégique, 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 d'ITXASSOU,**

- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication,**

- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition et de portage lui soient présentés à nouveau.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

4.4. Commune d'ITXASSOU - Opération « PLAZA BERRI »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ITXASSOU œuvre depuis plusieurs années sur le re concentration de son développement dans son centre bourg.
Après avoir mis en place une ZAD couvrant les secteurs de centralité, la commune a engagé une série d'acquisitions foncières lui permettant de travailler à une offre de logements maitrisés ainsi qu'à une offre de services pour sa population.

Souhaitant maintenir sa stratégie de constitution de stocks fonciers, la commune envisage de répondre favorablement à une sollicitation lui ayant été faite par des propriétaires privés qui désirent mettre en vente le bien suivant :

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	URBANISME	Thématique PPI
PLAZA BERRI	Parcelles AD 123 AD 124	Négociation amiable ou préemption	UB	Mixité usages

Cet ensemble foncier, situé au cœur même de la commune, est constitué par un bien bâti (500 m2 habitable) et une partie non bâtie de l'ordre de 10 000 m2.
De par sa situation, en périphérie immédiate de la mairie, la maitrise de ce bien permettrait d'envisager la mise en œuvre d'une importante opération d'aménagement constituée d'une offre de logements, de services et d'activités économiques tout en réorganisant les flux de déplacement (automobiles et piétons) dans ce secteur central de la commune.

Afin d'assurer la maitrise foncière de cet ensemble stratégique, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter les biens concernés, à des conditions qui seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

M. FIEUX commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ITXASSOU,**

- **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 de CIBOURE – REDYNAMISATION COMMERCIALE : AH 741 (lot 5)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 09 janvier 2025 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Me Yannick MARX-LARRAZABAL, Notaire à URRUGNE (64122), informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 22 avenue Jean Jaurès à CIBOURE (64500).

Plus précisément, il s'agit d'un bien à usage professionnel, d'une surface utile déclarée de 25 m², situé au rez-de-chaussée du bâtiment C, occupé par la propriétaire, constituant le lot n°5 (et les 81/10.000èmes des parties communes) de l'immeuble en copropriété situé 22 avenue Jean Jaurès à CIBOURE (64500), cadastré section AH numéro 741, d'une emprise cadastrale de 2.013 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 95.000,00 € (Quatre-Vingt-Quinze Mille Euros).

Par arrêté du 13 février 2025 transmis 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 déléguait son droit de préemption urbain renforcé pour la DIA susmentionnée.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 25 février 2025 par nos services.

Une demande de visite a été adressée le 18 février 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée le 18 février 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque à la propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 21 février 2025, le Notaire instrumentaire nous informait que la propriétaire acceptait la visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 21 février 2025, le Notaire instrumentaire nous communiquait copie des pièces demandées (compromis de vente, diagnostics techniques préalables, ERP, ...).

La visite a été réalisée le 11 mars 2025 contradictoirement par le mandataire de la propriétaire et un représentant de l'EPFL Pays Basque.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :
- exercera le droit de préemption :
    - par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
    - au vu de l'avis des Domaines ;
    - 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.

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°64189 25 00002 adressée par Me Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque 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.*

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

M. MOULUN commente le rapport.

M. ALDANA – DOUAT 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 DIA n°64189 25 00002 adressée par Me Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE) ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.2. Commune d'ARCANGUES – « COTE DE CHAPELET » - AA 68

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 30 janvier 2025 reçue en mairie d'ARCANGUES le même jour, Me Yannick MARX-LARRAZABAL, Notaire à URRUGNE, informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 4 côte de Chapelet à ARCANGUES (64200).

Plus précisément il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, d'une surface construite au sol de 130 m², d'une surface utile ou habitable de 243 m², comprenant 4 appartements, situé 4 côte de Chapelet et cadastré section AA numéro 68 d'une contenance cadastrale de 1.014 m².

Le prix mentionné dans le DIA est de 504.250,00 € (Cinq Cent Quatre Mille Deux Cent Cinquante Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 25.212,50 € T.T.C. à la charge du vendeur.

Par arrêté du 14 mars 2025 transmis 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 déléguait son droit de préemption pour la DIA susmentionnée.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 18 mars 2025 par nos services.

Une demande de visite a été adressée le 18 mars 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée le 18 mars 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque aux propriétaires 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.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 20 mars 2025, l'office de Me JULIEN, Notaire à L'ISLE JOURDAIN (32) nous informait que les propriétaires acceptaient la visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 21 février 2025, l'office de Me JULIEN, Notaire à L'ISLE JOURDAIN (32) nous communiquait copie des pièces demandées (extraits du compromis de vente, annexes du compromis, diagnostics techniques préalables, audit énergétique).

La visite sera réalisée le 31 mars 2025 contradictoirement par le mandataire des propriétaires et un représentant de l'EPFL Pays Basque en présence de l'évaluatrice des Domaines.

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

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

Dans le cas où la préemption est exercée en offrant un prix inférieur au prix notifié, en application de l'art. R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons de nous autoriser, en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire :
- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**

- **plus largement, 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;**
  - **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

* * * *

5.1.3. CAPB - Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur d'Agglomération - Dossier « ANGLET JORLIS – AY 349

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner établie le 29 janvier 2025 reçue en mairie d'ANGLET le même jour et enregistrée sous le numéro 064024 05B0045, Maître Jérôme PAOLI (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de sa cliente, de vendre son bien sis 7 rue du Pont de l'Aveugle à ANGLET, cadastré AX n°349 (cont. cad. : 1.141 m²).

Plus précisément il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial, d'une surface construite au sol de 474,59 m², d'une surface utile déclarée de 542,31 m², à usage commercial, grevé de droits réels ou personnels, occupé par un(des) locataire(s).

Le prix mentionné dans la DIA est de 600.000,00 € (Six Cent Mille Euros) auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 36.000,00 € TTC (Trente Six Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte.

Par décision du 10 février 2025 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 déléguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ces biens a été adressée le 04 mars 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque 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 a été adressée le 04 mars 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 06 mars 2025 pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :
- exercera le droit de préemption :
  - par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
  - au vu de l'avis des Domaines ;

    - en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- rendra compte de son intervention lors du Conseil d'Administration suivant.

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

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

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la DIA n°064024 25 B0045 adressée par Me Jérôme PAOLI ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
    - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
    - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

M. FAUT 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 DIA n°064024 25 B0045 adressée par Me Jérôme PAOLI ;**

- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**

- **plus largement, 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;**
    - **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. *Commune d'ANGLET – PLACE LAMOTHE – CD 150 et 266*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 29 janvier 2025 reçue en mairie d'ANGLET le même jour et enregistrée sous le numéro 64024 25 B0030, Me Lael CALLEAU, Notaire à BIARRITZ (64200) informait la collectivité de l'intention de ses clientes, de vendre leur bien sis 10 place Lamothe à ANGLET (64600).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, d'une surface construite au sol de 90 m², d'une surface habitable ou utile déclarée de 152 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, situé 10 place Lamothe à ANGLET (64600), cadastré section CD numéro 150 et 266, d'une emprise cadastrale totale de 248 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 500.000,00 € (Cinq Cent Mille Euros).

Par arrêté du 17 février 2025 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour et à la demande de la commune d'ANGLET, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous déléguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été adressée le 04 mars 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque aux propriétaires ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée le 04 mars 2025 par LRAR de l'EPFL Pays Basque aux propriétaires 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.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 05 mars 2025 par nos services.

Par LRAR du 06 mars 2025 reçue par nos services le 10 mars 2025, Me Emmanuelle LISSILLOUR, Notaire à LA-TESTE-DE-BUCH (33), nous informait que les propriétaires acceptaient la visite.

La visite a eu lieu le 19 mars 2025 contradictoirement par une des propriétaires indivisaires et un représentant de l'EPFL Pays Basque, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
    - par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
    - 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.

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 la 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.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la DIA n°064024 25 B0030 adressée par Me Lael CALLEAU ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
    - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;
    - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

M. FAUT 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 de la DIA n°064024 25 B0030 adressée par Me Lael CALLEAU ;**

- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**

- **plus largement, 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 ;**
    - **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

* * * *

5.1.5. Commune de BIARRITZ – « Secteur ZAD Milady - BR 133p et BW 32p » - FJP Cassation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et lors de sa séance du 26 oct. 2023, le Conseil d'Administration avait décidé :

- de prendre acte de la décision de [redacted] de renoncer expressément à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU ;
- de prendre acte du pourvoi en cassation n°C2321093 déposé par le 12 sept. 2023 par [redacted] contre l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n°RG : 22/02101) rendu le 06 juil. 2023 ;
- de prendre acte de la décision de Mr le Directeur de consigner la somme de 1.314.079,00 €, prix fixé par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations pour préserver la validité de l'exercice de son droit de préemption dans le cadre du pourvoi en cassation ;
- d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;

- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.

Par le pourvoi n°C2321093, les demanderesses déclaraient déférer à la censure de la Cour de cassation, dans toutes ses dispositions qui leur font grief, l'arrêt en date du 06/07/2023 (n°RG : 22/02101) rendu par la Cour d'appel de Pau-Chambre des Expropriations et concluaient qu'il plaise à la Cour de cassation de CASSER ET ANNULER la décision attaquée avec toutes conséquences de droit.

Ce dossier, après plusieurs échanges de mémoires, a été audiencé le 28 janvier 2025, l'EPFL Pays Basque était représenté par Me Grégory MAITRE (SARL GURY & MAITRE), Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.

Par un arrêt n°130 F-D en date du 06/03/2025, la Cour de Cassation après avoir déclaré le pourvoi recevable :
- REJETTE le pourvoi ;
- CONDAMNE [redacted] ;
- REJETTE les demandes formulées par les parties en application de l'article 700 du CPC.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :
- prenne acte de l'arrêt n°130 F-D rendu par la Cour de Cassation le 06/03/2025, tel que repris ci-dessus ;
- plus généralement, autorise Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et décisions qui sont la conséquence de cet arrêt.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêt n°130 F-D rendu par la Cour de Cassation le 06/03/2025, tel que repris ci-dessus ;**

- **plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et signer tous actes et décisions qui sont la conséquence de cet arrêt.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune de CAMBO-LES-BAINS – Dossier « ELISSALDIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°02 du Conseil d'Administration du 04 juillet 2024, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de CAMBO-LES-BAINS une parcelle comprise dans l'opération « ELISSALDIA ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 12 février 2025 et enregistrée le 13 février 2025 (réf. 2025 A 00372).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	**Adresse - Lieudit**	**Nature**	**Zonage PLU**	**Contenance (en m²)**
AV 77	5 rue Robert Poupel	Bâti	UB	915
TOTAL				915 m²

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 **480.000,00 €** (Quatre cent quatre Vingt Mille Euros).

Il s'agit d'une maison de type T6, en R+1 sur grand sous-sol composée de :

- au rez-de-chaussée, d'une entrée, d'un séjour, d'un bureau, d'une chambre, d'une salle de bain, de WC et d'une cuisine.
  La cheminée du séjour est inutilisée, le lino au sol couvre le parquet. Les fenêtres en double vitrage sont assez récentes. Chauffage au gaz de ville (chaudière au sous-sol).
  Dans une des 2 pièces annexes, des traces d'humidité apparaissent sur les murs. Salle de bain vieillissante. Cuisine équipée en bon état depuis laquelle se situe l'escalier permettant d'accéder à l'étage ;
- à l'étage : 3 chambres dont 2 sous combles, une avec fenêtre, une avec velux. L'autre partie des combles sert de débarras. La grande chambre dispose d'une salle d'eau privative. Traces d'humidité apparentes au niveau du vélux.

La maison dispose d'une terrasse arborée côté sud et d'un terrain plat également arboré côté nord. On accède au sous-sol par l'extérieur et par un escalier intérieur. Celui-ci est aménagé partiellement en salle d'activité bureau et en cellier avec entrée indépendante. L'autre partie constitue un grand dégagement permettant l'entrepôt de matériel.

La maison est en état correct, elle laisse néanmoins apparaître des traces de vétustés apparentes sur la maçonnerie, certaines huisseries et l'isolation.

Une partie de la toiture a fait l'objet de réfection en 2014.

Le bien fera l'objet d'un différé de jouissance. Les vendeurs conserveront la jouissance des locaux à titre gratuite pendant une durée maximale de 6 mois à compter de l'acte authentique, non renouvelable et exclusivement pour leur usage personnel.

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procèdera 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 ont été négociés directement et sans recours à aucun intermédiaire.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024-64160-17507 dûment établie par le service des Domaines en date du 22 avril 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 de CAMBO-LES-BAINS, 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 CAMBO-LES-BAINS 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 de CAMBO-LES-BAINS, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de CAMBO-LES-BAINS 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 BANCA – Dossier « KARRIKA » - Parcelles C n°59, 699 et 702

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 24 septembre 2024, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de BANCA des parcelles comprises dans l'opération « KARRIKA ».

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 13 mars 2025 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	**Adresse - Lieudit**	**Nature**	**Zonage PLU**	**Contenance (en m²)**
C 0059	CARRICA	Landes	-	142
C 0699	CARRICA	Prés	-	2.614
C 0702	CARRICA	Prés	-	1.551
			TOTAL	4.307

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 **43.500,00 €** (Quarante Trois Mille Cinq Cent Euros).

Il s'agit de trois parcelles de terrain constructible, le terrain étant en forte pente, et composée de bois et diverses végétations.

Les parcelles sont vendues libres 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.

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :
- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

L'immeuble vendu étant du terrain à bâtir 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 de BANCA, 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 BANCA 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 de BANCA, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de BANCA 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 de LICQ-ATHEREY – Dossier « RESTAURANT L'IRRINTZINA » : C 102, 103 et 105

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 11 février 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de LICQ-ATHEREY des parcelles comprises dans l'opération « IRRINTZINA ».

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire 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 03 mars 2025 et enregistrée le 05 mars 2025 (réf. 2025 A 00530).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	**Adresse - Lieudit**	**Nature**	**Zonage CC**	**Contenance (en m²)**
C 102	5203 Cheri Berho	Sols	01 pour partie	980
C 103	1180 Hurjuntako Bidea	Prés, Sols	01 pour partie	3.250
C 105	Cheri Berho	Terrrains d'agrément, Sols	01 pour partie	747
TOTAL				**4.977**

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 **110.000,00 €** (Cent Dix Mille Euros) composé comme suit :
- Valeur vénale : 94.427,00 €
- Mobilier : 15.573,00 €.

Il s'agit d'un bâtiment, avec terrain autour, en R+1 à usage de restaurant composé au Rez-de-chaussée d'une grande pièce de réception avec bar, une terrasse couverte, WC accessible PMR et d'un espace cuisine. L'ensemble du RDC a été rénové en 2022 et se trouve en très bon état.
A l'étage une partie habitable équivalent à un studio (T1) qui doit être aménagé, cette partie bénéficiant d'un accès séparé, a fait l'objet de travaux non terminés : cette partie ne comporte pas d'éléments de chauffage.

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

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement auprès du vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente.

Il est ici précisé que les négociations et accords 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 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 de LICQ-ATHEREY, 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 LICQ-ATHEREY 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 de LICQ-ATHEREY, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**

- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de LICQ-ATHEREY et l'EPFL Pays Basque ;**

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

6.4. Commune de GUICHE – Dossier « ZAD CENTRE BOURG » : YB 71

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 11 Février 2025, vous décidiez de :
- prendre acte de la DIA n°64250 25 B0001 adressée par Me RIGAL-SABOURAULT (Notaire à PEYREHORADE) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Maire de GUICHE 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 terrain à bâtir occupé au titre d'un bail oral, cadastré section YB numéro 71 sis 574 rue du Bourg à GUICHE (64520).

Le prix mentionné dans la DIA était de 150.000,00 € (Cent Cinquante Mille Euros).

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64250-11832 a été établie le 19 février 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Sur ces bases et à la demande de la Mairie de GUICHE pour qui il intervient, Mr le Directeur a donc exercé son droit de préemption ZAD délégué par arrêté n°2025-08-P en date du 27 février 2025, 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) figurant dans la DIA conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 28 février 2025 :

- au notaire instrumentaire de la DIA ;
- à l'acquéreur évincé ;
    - au vendeur.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption au prix exercée par M. le Directeur par arrêté n°2025-08-P en date du 27 février 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune de GUICHE ;
- d'autoriser M. le Directeur :
    - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
    - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou 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. BUSSIRON 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 :

- **de prendre acte de l'intervention par préemption au prix exercée par M. le Directeur par arrêté n°2025-08-P en date du 27 février 2025 ;**

- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune de GUICHE ;**

- **d'autoriser M. le Directeur :**
    - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
    - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou 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

* * * *

6.5. Commune de CIBOURE – REDYNAMISATION COMMERCIALE : AK 81 (lot 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64189 24 00101 datée du 19 décembre 2024 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Maître Jérôme PAOLI (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien formant le lot 2 d'un ensemble immobilier en copropriété sis 29 quai Maurice Ravel à CIBOURE et cadastré AK n°81 (cont. cad. : 233 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un local à usage de chapelle, d'une surface utile déclarée de 55,91 m², occupé par le propriétaire, situé au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété et dont il constitue le lot 2 (et les 2/18èmes des parties communes).

Le prix mentionné dans la DIA est de 180.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 10.800,00€ TTC à la charge du vendeur.

Par décision du 13 février 2025 reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la CAPB déléguait son droit de préemption à l'EPFL Pays Basque pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par voie d'huissier le 18 février 2025 au propriétaire ainsi qu'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 (compromis de vente, diagnostics préalables, ...) a été adressée par voie d'huissier le 18 février 2025 au propriétaire ainsi qu'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.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 25 février 2025, l'étude de Me MARX-LARRAZABAL, Notaire à URRUGNE, nous informait que le propriétaire acceptait la visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 25 février 2025, l'étude de Me MARX-LARRAZABAL, Notaire à URRUGNE, nous communiquait copie des pièces demandées (compromis de vente, diagnostics techniques, ERNMT).

La visite du bien a été réalisée contradictoirement le 04 mars 2025 par un représentant du propriétaire et un représentant de l'EPFL Pays Basque, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64189-12493 a été établie le 07 mars 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2025-10-P du 13 mars 2025 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 sur le bien en acceptant le prix de 180.000,00 € (Cent Quatre-Vingt Mille Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 10.800,00 € T.T.C. à la charge du vendeur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 14 mars 2025 :

- au notaire instrumentaire de la DIA ;
- à l'acquéreur évincé ;
    - au vendeur.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n° 64189 24 00101 déposée en mairie de CIBOURE le 19 décembre 2024 ;
- prendre acte de la décision du Président de la CAPB de déléguer son droit de préemption, pour le bien objet de ladite DIA, à l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-10-P du 13 mars 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de CIBOURE ;
- d'autoriser M. le Directeur :
    - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
    - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou 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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64189 24 00101 déposée en mairie de CIBOURE le 19 décembre 2024 ;**

- **de prendre acte de la décision du Président de la CAPB de déléguer son droit de préemption, pour le bien objet de ladite DIA, à l'EPFL Pays Basque ;**

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-10-P du 13 mars 2025 ;**

- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de CIBOURE ;**

- **d'autoriser M. le Directeur :**
    - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**

- **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

6.6. Commune de CIBOURE – REDYNAMISATION COMMERCIALE : AK 81 (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64189 25 00001 datée du 03 janvier 2025 reçue en mairie de CIBOURE le même jour, Maître Anaïs BORDES (Notaire à GUETHARY) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien formant le lot 1 d'un ensemble immobilier en copropriété sis 29 quai Maurice Ravel à CIBOURE et cadastré AK n°81 (cont. cad. : 233 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un local à usage de chapelle, d'une surface utile ou habitable déclarée de 79,71m², situé au rez-de-chaussée, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant le lot n°1 (et les 4/18èmes des parties communes).

Le prix mentionné dans la DIA est de 270.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 16.200,00 € TTC à la charge du vendeur.

Par décision du 13 février 2025 reçue par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, le Président de la CAPB déléguait son droit de préemption à l'EPFL Pays Basque pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Une demande de visite de ce bien a été adressée par voie d'huissier le 18 février 2025 au propriétaire ainsi qu'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 (compromis de vente, diagnostics préalables, ...) a été adressée par voie d'huissier le 18 février 2025 au propriétaire ainsi qu'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.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 20 février 2025, l'étude de Me Anaïs BORDES, Notaire à GUETHARY, nous communiquait copie des pièces demandées (compromis de vente avec annexes, diagnostics techniques).

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 25 février 2025, l'étude de Me MARX-LARRAZABAL, Notaire à URRUGNE, nous informait que le propriétaire acceptait la visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 25 février 2025, l'étude de Me MARX-LARRAZABAL, Notaire à URRUGNE, nous communiquait copie des pièces demandées (compromis de vente, diagnostics techniques et leur réactualisation).

La visite du bien a été réalisée contradictoirement le 04 mars 2025 par un représentant du propriétaire et un représentant de l'EPFL Pays Basque, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64189-12467 a été établie le 07 mars 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2025-11-P du 13 mars 2025 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 sur le bien en acceptant le prix de 270.000,00 € (Deux Cent Soixante-Dix Mille Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 16.200,00 € T.T.C. à la charge du vendeur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.
Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 14 mars 2025 :

- au notaire instrumentaire de la DIA ;
- à l'acquéreur évincé ;
- au vendeur.

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64189 25 00001 déposée en mairie de CIBOURE le 03 janvier 2025 ;
- prendre acte de la décision du Président de la CAPB de déléguer son droit de préemption, pour le bien objet de ladite DIA, à l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-11-P du 13 mars 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de CIBOURE ;
- d'autoriser M. le Directeur :
    - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
    - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou 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. ALDANA – DOUAT 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 DIA n°64189 25 00001 déposée en mairie de CIBOURE le 03 janvier 2025 ;**

- **de prendre acte de la décision du Président de la CAPB de déléguer son droit de préemption, pour le bien objet de ladite DIA, à l'EPFL Pays Basque ;**

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-11-P du 13 mars 2025 ;**

- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de CIBOURE ;**

- **d'autoriser M. le Directeur :**
  - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
  - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou 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

* * * *

6.7. Commune de BIDART – Dossier « TROIS COURONNES » : AP 304 (lots 18 à 21, 23 à 25)

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 le propriétaire de fractions 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 18 mars 2025 et en cours d'enregistrement.

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 (m²)
4b rue de l'Eglise	Sols	AP	304	UA2	376
				TOTAL	**376**

les fractions suivantes :

Lot n°18 : Une cage d'escalier d'accès par la face Sud du bâtiment, donnant accès aux Lots n° 1, 17, 20, 21, 22, 23, 24,25 et 26 des Rez-de-chaussée et Etage, auxquels elle sera obligatoirement rattachée, comprenant une entrée, un palier et un dégagement.
Et les vingt-trois / mille quatre cent cinquièmes (23 / 1405 èmes) des parties communes générales de l'immeuble .
Et les vingt-quatre / mille quatre cent trente-troisièmes (24 / 1433 èmes) des parties communes spéciales du corps du bâtiment de la copropriété.
Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot 18 est de 14,75 mètres carrés.

Lot n°19 : Une Cave d'accès par la face Sud du bâtiment, avec escalier donnant accès au lot N° 20 auquel elle sera obligatoirement rattachée.
Et les quarante-sept / mille quatre cent cinquièmes (47 / 1405 èmes) des parties communes générales de l'immeuble .

Et les quarante-neuf / mille quatre cent trente-troisièmes (49 / 1433 èmes) des parties communes spéciales du corps du bâtiment de la copropriété.
Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot 19 est de 35,05 mètres carrés.

Lot n°20 : Un Bar-Restaurant, d'accès par la Rue de l'Eglise et les Lots n° 18 et 19 auxquels il sera obligatoirement rattaché, comprenant une salle de bar-restaurant, un vestiaire, un we. et des cuisines.
Et la jouissance exclusive de la terrasse au droit de la rue de l'Eglise, telle définie sur les plans joints aux présentes.
D'une surface de 60,39 M2. (Désigné comme autre superficie sur l'attestation de surface).
Et les quatre cent neuf / mille quatre cent cinquièmes (409 / 1405 èmes) des parties communes générales de l'immeuble .
Et les trois cent quatre-vingt-douze / mille quatre cent trente-troisièmes (392 / 1433 èmes) des parties communes spéciales du corps du bâtiment de la copropriété.
Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot 20 est de 122,70 mètres carrés.

Lot n°21 : Une Salle d'eau avec W.C., d'accès par la face Sud du bâtiment et le Lot n° 18 auquel elle sera obligatoirement rattachée.
Et les neuf / mille quatre cent cinquièmes (9 / 1405 èmes) communes générales de l'immeuble .
Et les dix / mille quatre cent trente-troisièmes (10 / 1433 èmes) communes spéciales du corps du bâtiment de la Copropriété.
Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot 21 est de 3 mètres carrés.

Lot n°23 : Un Vestiaire, d'accès par la face Sud du bâtiment et le Lot n° 18 auquel elle sera obligatoirement rattachée.
Et les six / mille quatre cent cinquièmes (6 / 1405 èmes) communes générales de l'immeuble .
Et les sept / mille quatre cent trente-troisièmes (7 / 1433 èmes) des parties communes spéciales du corps du bâtiment de la copropriété ;
Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot 23 est de 2,13 mètres carrés.

Lot n°24 : Un Vestiaire, d'accès par la face Sud du bâtiment et le Lot n° 18 auquel elle sera obligatoirement rattachée.
Et les six / mille quatre cent cinquièmes (6 / 1405 èmes) des parties communes générales de l'immeuble .
Et les sept / mille quatre cent trente-troisièmes (7 / 1433 èmes) des parties communes spéciales du corps du bâtiment de la copropriété ;
Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot 24 est de 2,11 mètres carrés.

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.

Le montant global de cette acquisition est de **520.000,00 €** (Cinq Cent Vingt Mille Euros).

Il s'agit d'un local, d'une surface totale de 165,84 m², conçu pour une exploitation commerciale de tout type. L'ensemble comprend une salle principale avec vue, une terrasse pour accueillir les clients, ainsi que d'une cuisine professionnelle, une cave et de vestiaires (comprenant une salle d'eau) pour le personnel.

Le bien est occupé par le propriétaire à titre professionnel.

A titre de condition particulière, le propriétaire, actuellement occupant des locaux à titre professionnel, s'engage à signer, avant la signature de l'acte authentique de vente, un protocole préalable d'indemnisation du fonds de commerce et de libération des locaux. Ce protocole précisera les conditions et modalités de son départ, ainsi que le montant et les modalités de l'indemnisation éventuellement due. La signature de l'acte authentique de vente sera conditionnée à la conclusion effective de ce protocole et à la libération des locaux conformément aux termes convenus. À défaut, la promesse de vente pourra être résiliée de plein droit aux torts du propriétaire, sans préjudice de toute indemnisation que pourrait réclamer l'EPFL Pays Basque.

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°1022 en date du 19 mars 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 **31.800,00 € TTC** (Trente-et-Un Mille Huit Cents Euros Toutes Taxes Comprises).

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024 – 64124 - 38435 dûment établie par le service des Domaines en date du 04 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. 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 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 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. Commune de BIDART – Dossier « TROIS COURONNES » : AP 304 (lots 18 à 21, 23 à 25) - *Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération précédente de ce jour, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition d'un bien constituant les lots 18 à 21, 23 et 24 de l'immeuble cadastré section AP 304, situé dans le périmètre d'intervention du secteur dit Trois Couronnes à BIDART.

Pour rappel, il s'agit d'un local, d'une surface totale de 165,84 m², conçu pour une exploitation commerciale de tout type. L'ensemble comprend une salle principale avec vue, une terrasse pour accueillir les clients, ainsi que d'une cuisine professionnelle, une cave et de vestiaires (comprenant une salle d'eau) pour le personnel.

Le bien est occupé par l'ancien propriétaire à titre professionnel.

L'EPFL Pays Basque se substituant au bailleur et pour répondre à la commande passée par la Commune de BIDART, il doit indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. A la demande du preneur, l'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché de lui pour négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu et signé le 18 mars 2025 et en cours d'enregistrement.

L'indemnité pour rupture de l'activité commerciale est fixée à la somme globale et forfaitaire de **338.240,00€** (Trois Cent trente-Huit Mille Deux Cent Quarante Euros) incluant le mobilier (liste annexée aux présentes) valorisé à hauteur de **38.240,00 €** (Trente-Huit Mille Deux Cent Quarante euros).

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

La résiliation prendra effet le 31 mai 2025 à 19h00 au plus tard.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de l'occupant pour cessation d'activité et libération du local commercial qu'il occupait au 4b rue de l'Eglise à BIDART, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Commune de BIDART sera remboursé 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.

M. MOULUN commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser l'occupant pour cessation d'activité et libération du local commercial qu'il occupait au 4b rue de l'Eglise à BIDART, selon les modalités détaillées ci-avant,**

- **d'ajouter le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Commune de BIDART sera remboursé 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 directement ou par délégation tous les contrats et actes y afférents ;**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

Monsieur ALDANA – DOUAT quitte la séance

* * * *

6.9. Commune de BEHASQUE LAPISTE – Opération « ZAD Cœur de Village » : ZH 36, 209, 211, 334, 336, 338

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 06 décembre 2024, vous décidiez :
- de prendre acte de la renonciation de vente par la propriétaire ;
- de retirer, pour l'instant, ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- d'autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.

Des négociations amiables ont alors été entamées et ont abouti à un accord avec la propriétaire, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 février 2025 et enregistrée le 10 mars 2025 (Réf. 2025 A 00569).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Zonage CC/PLU	Inclus dans périmètre ZAD	Surface vendue (m²)
Etcheverria	Pré	ZH	36	z. const.	Oui	465
Etcheverria	Jardin	ZH	209	z. const.	Oui	750
8 rue de l'église	Sol	ZH	211	z. const.	Oui	682
Etcheverria	Pré	ZH	334	z. const.	Oui	356
Etcheverria	Sol	ZH	336	z. const.	Oui	395
Etcheverria	Pré	ZH	338	z. non const.	Oui	7.802
					TOTAL	**10.450**

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 **240.000,00 €**.

Il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant :
- 1 bien bâtie sur terrain propre, implantée sur la parcelle cadastrée section ZH n°11, à usage de logement individuel, élevée d'un étage sur RDC, accolé à la propriété bâtie riveraine par sa façade Nord, d'une emprise au sol de 200 m² env. et d'une surface habitable déclarée de 218 m² env. composée de :
  - en RDC : cuisine, salon, salle à manger, cellier sous trémie d'escalier, WC, douche, 1 garage accessible directement depuis l'extérieur et chaufferie (pas en état d'usage), 1 véranda ;
  - en R+1 accessible par escalier intérieur bois : 5 chambres, 1 SDB, 1 WC, 2 grands dégagements ;
  - combles non aménagés et non aménageables.

  L'ensemble nécessite une rénovation et une remise en état de la chaufferie pour que le logement soit parfaitement habitable.
  Cour à l'avant et Jardin d'agrément à l'arrière de la construction (ZH 334 et 336) comprenant une piscine incorporée au sol hors d'état d'usage
- 1 parcelle à usage agricole, d'une surface cadastrale déclarée (mais non arpentée) de 7.802m², non comprise dans la zone constructible définie par la carte communale en vigueur et sans accès direct à une voie publique (accès par les parcelles cadastrées ZH 36 et 209) mais comprise dans le périmètre de la ZAD « Cœur de Village » ;

- surplus à de terrain à bâtir aves accès direct à la voie ouverte à la circulation publique (rue de l'église) à usage de jardin.

Pour les besoins de la publicité foncière, le prix est ventilé comme suit :
- parcelles ZH 36 et 209 (1.215m²) en nature de « TAB » : 29.000,00 €
- parcelles ZH 211, 334 et 336 (1.433m²) en nature de « Bati +5 ans » : 195.400,00 €
- parcelles ZH 338 (7.802m²) en nature de « TNAB en ZAD » : 15.600,00 €

Le bien est 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°2025-64106-10259 dûment établie par le service des Domaines en date du 20 février 2025.

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 de Portage 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. PORTIER apporte des compléments d'information sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, 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

* * * *

6.10. Commune de BAYONNE – Opération « MARINADOUR » : BO 224-226 (lot 11.058p)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du 11 février 2024, vous décidiez de :
- de prendre acte de la Demande d'Acquisition n°064102 25B0001 adressée par Me Sabine BORIS ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
    - 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 de la vente d'un local à usage de bureaux et commerce, d'une surface de plancher développée après travaux de 1.391m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque, constituant une partie à détacher du lot n°11.058 (tantièmes de copropriété à définir après division du lot), au rez-de-chaussée d'un immeuble bâti sur terrain propre, soumis au régime de la copropriété, sis 25 Allées Marines à BAYONNE, cadastré section BO numéro 224 et 226, d'une emprise cadastrale de 8.250 m², moyennant le prix de 3.300.000,00 € HT (Trois Millions Trois Cent Mille Euros Hors Taxes) auquel s'ajoutent :
- la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA) d'un montant de 660.000,00 € (Six Cent Soixante Mille Euros) ;
- une commission d'agence à la charge de l'acheteur d'un montant de 160.000,00 € HT (Cent Soixante Mille Euros Hors Taxes)

ainsi que les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Cette Demande d'Acquisition précisait que :
- « *le modificatif EDD préalable sera à la charge du vendeur ;*
- *la vente sera la vente d'un bien achevé dans les délais fixés au descriptif visé à la notice technique jointe. Le bien sera livré et vendu achevé, au plus tard courant octobre 2025, en conformité à la notice susvisée et au permis de construire en cours d'instruction, déposé le 18 novembre 2024, dont récépissé figure en PJ* »

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64102-06606 a été établie le 06 mars 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2025-09-P du 07 mars 2025 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en acceptant le prix de 3.300.000,00 € HT (Trois Millions Trois Cent Mille Euros hors Taxes) auquel s'ajoutent de la TVA pour 660.000,00 € (Six Cent Soixante Mille Euros) et une commission d'agence d'un montant de 160.000,00 € HT (Cent Soixante Mille Euros Hors Taxes) à la charge de l'acquéreur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été :
- signifié par Commissaire de Justice le 12 mars 2025 au notaire instrumentaire ;
- notifié par LRAR du 11 mars 2025 au vendeur (qui l'a reçue le 13 mars 2025).

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions à définir 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 notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-09-P du 07 mars 2025 ;
- décider 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 :
    - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
    - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-09-P du 07 mars 2025 ;**

- **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 :**
    - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
    - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou 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

* * * *

6.11. Commune d'AYHERRE – Opération « CENTRE BOURG » : B 1418

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 jugement n°24/27 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 06 décembre 2024, fixant le prix à la somme de 218.508,50 € et condamnant l'EPFL

Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.200,00 € au propriétaire sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune d'AYHERRE pour laquelle il intervient ;
- donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des héritiers, toutes actions en défense, faire appel incident si nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

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

Par LRAR reçue le 05 mars 2025, la propriétaire nous informait accepter le prix fixé judiciairement.

Un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date à laquelle la décision judiciaire est devenue définitive et acceptée par les parties. 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 procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions à définir par la Convention de Portage à signer entre la Commune d'AYHERRE et l'EPFL Pays Basque.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :
- prenne acte de la décision de la propriétaire d'accepter le prix fixé judiciairement ;
- décide de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune d'AYHERRE ;
- 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 toues délégations de pouvoirs.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de la propriétaire d'accepter le prix fixé judiciairement ;**

- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune d'AYHERRE ;**

- **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 toues délégations de pouvoirs.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

Le point 6.12 est retiré de l'ordre du jour

6.13. Commune d'HASPARREN – ROUTE DE BONLOC: AB 629 et 377

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du Conseil d'Administration du 31 mai 2022, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune d'HASPARREN, pour acquérir un ensemble de parcelles inclus dans le périmètre d'intervention foncière « ROUTE DE BONLOC ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 18 mars 2025 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	**Adresse - Lieudit**	**Nature**	**Zonage PLU**	**Contenance (en m²)**
AB 629	BOURG NORD	Prés	AUE	2.314
AB 377	BOURG NORD	Prés	AUE	3.528
			TOTAL	5.842

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

Pour un montant global de **300.000,00 €**.

Il s'agit de parcelles à usage de prairie.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64256-59078 dûment établie par le service des Domaines en date du 13 août 2024.

L'immeuble vendu étant du terrain à bâtir 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 sur la commune d'HASPARREN 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 Commune d'HASPARREN 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'HASPARREN, 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'HASPARREN et l'EPFL Pays Basque ;**

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

7. Rétrocession (s) :

7.1. Commune de MENDIONDE – Opération « ZAD LEKORNE » : Rétrocession à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil d'Administration du 12 sept. 2014, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la Commune de MENDIONDE pour négocier et acquérir un ensemble de parcelles situées dans la ZAD dite « LEKORNE ».

L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis plusieurs terrains et notamment :
- les parcelles cadastrées section A n°349 et 878 par acte notarié reçu par Me Olivier GANET (Notaire à ESPELETTE) le 28 mai 2020 ;
- la parcelle cadastré section A n°878 par acte notarié reçu Me Olivier GANET (Notaire à ESPELETTE) le 28 mai 2020 ;
- la parcelle cadastré section A n°348 par acte notarié reçu Me Olivier RAPINAT (Notaire à NARBONNE) le 06 sept. 2023 ;
- la parcelle cadastré section A n°936 par acte notarié reçu Me Clémence MONTIGNY (Notaire à ESPELETTE) le 24 juil. 2024.

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 de MENDIONDE et l'EPFL Pays Basque le 17 janv. 2020 et fixait la durée de portage à 15 (quinze) années commençant à courir à la date de la première acquisition.

La commune de MENDIONDE, ayant finalisé le montage de son projet et souhaitant lancer les travaux d'aménagement d'un lotissement communal, a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession partielle anticipée des biens acquis, correspondant à l'assiette de la 1ère tranche de travaux.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la Commune de MENDIONDE selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 15 mars 2025 (enregistrée le 18 mars 2025, Ref. 2025 A 00649) par M. le Maire de la Commune de MENDIONDE spécialement autorisé par son Conseil Municipal, et en cours d'enregistrement.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les immeubles suivants :

à MENDIONDE (64240), lieudit Heyderreco Landa Aldiac,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU/~~CC~~/~~RNU~~	Surface vendue (m²)
-	Heyderreco Landa Aldiac	Pré	A	348	1AU	4.694
-	Heyderreco Landa Aldiac	Pré	A	349	1AU	3.296
	Heyderreco Landa Aldiac	Pré	A	937	1AU	747
TOTAL						**8.737**

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

au prix global de **262.110,00 € (Deux Cent Soixante-Deux Mille Cent Dix Euros).**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64377-90704 dûment établi en date du 23 janvier 2025.

Il est à noter que sur le prix de la présente vente, soit la somme de 262.110,00 €, la Commune de MENDIONDE a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention d'action foncière signée le 17/01/2020, la somme de 83.427,71 €.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 178.682,29 € (Cent Soixante-Dix-Huit Mille Six Cent Quatre-vingt Deux Euros et Vingt-Neuf Centimes) sera versée comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

Etat général du bien : *il s'agit de 3 parcelles de terres à usage de prairie/culture, non grevées de droits réels ou personnels, libres de toute occupation, location et/ou mise disposition, classées dans la zone 1 AU telle que définie au PLUi du Pays de HASPARREN actuellement en vigueur, comprises dans le périmètre de la ZAD dite de Lekorne 2. L'ensemble forme un tènement unique avec une topographie marquée par une légère pente orientée Nord/Sud. Ces terrains sont desservis et raccordables à la voie communale dite de Eiheraldeko Bidea. L'ensemble est raccordable mais non raccordé aux réseaux de viabilité et ne comporte aucune desserte interne (ni voirie, ni réseaux fluides).*

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Franck GOMEZ, Notaire à HASPARREN.

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

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.

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

M. BERARD apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

7.2. Commune d'AYHERRE – Opération « CENTRE BOURG » - B1635 : Rétrocession à [redacted]

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Commune d'AYHERRE, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable, de préemption et/ou d'expropriation d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées dans la ZAD dite du centre bourg.

Par délibération de son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la Commune d'AYHERRE.

Parmi ces biens à acquérir, figure la parcelle objet des présentes, issue d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section B n°571.

L'acquisition de cette parcelle cadastrée section B n°571 (entre autres) avait été :
- déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°11-62 du 01 déc. 2011 ;
- réalisée partiellement par expropriation (transfert de propriété par ordonnance d'expropriation n°13/69 du 24 oct. 2013 et indemnisation des expropriés après fixation judiciaire de l'indemnité par jugement de la juridiction départementale de l'expropriation).

Pour permettre la réalisation du projet pour lequel l'EPFL Pays Basque était intervenu, un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans a été signé entre la Commune d'AYHERRE et l'EPFL Pays Basque, par acte notarié reçu le 24 février 2023 par Me Pierre SARRAILH (notaire à BAYONNE).

Puis la Commune d'AYHERRE a été sollicitée par [redacted] qui souhaiterai(en)t acquérir une emprise de 31 m² issue de la parcelle cadastrée section B n°571 pour création d'un chemin d'accès à sa propriété.

N'étant pas opposés à cette demande, la Commune d'AYHERRE et l'EPFL Pays Basque ont délibéré chacun en date du 06 déc. 2024 pour réduire l'assiette foncière dudit bail emphytéotique et permettre la cession de l'emprise sollicitée, libre de toute location, occupation et/ou mise à disposition quelconque

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à [redacted] selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 18 mars 2025 et en cours d'enregistrement.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les immeubles suivants :

à AYHERRE (64240), lieudit Gellos,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m²)
-	Gellos	Pré	B	1635	UA	31
TOTAL						**31**

Ainsi que ladite parcelle 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 **280,00 € (Deux Cent Quatre-Vingt Euros).**

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64086-87596 dûment établi en date du 27 janvier 2025.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 280,00 € (Deux Cent Quatre-Vingt Euros) sera versé comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, le bien vendu étant du terrain non à bâtir, la vente de la parcelle susmentionnée est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Franck GOMEZ, Notaire à HASPARREN.

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

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la rétrocession telle que présentée ;**

- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune d'ANGLET – Opération « CAZALIS » Avenant à la convention d'action foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération en date du 18/06/2019 le Conseil Permanent de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque autorisait Mr le Président à signer les conventions de portage relatives aux acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque « secteur Cazalis- conventions n°1-n°2-n°3 ».
- Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, les conventions de portage « secteur Cazalis n°1-n°2 et n°3 » ont été annulées et remplacées par une Convention d'Action Foncière dénommée « Cazalis ». Ladite convention ayant été signée le 19 décembre 2019.
- Le 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL a voté l'application du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 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.
- En parallèle à l'application du nouveau PPI, des négociations ont été menées pour acquérir un nouveau bien inclus dans le secteur d'intervention « Cazalis 2 ».
- En vue de lisser le remboursement de cette dernière acquisition, il a été convenu du rallongement de la durée de portage.

Il est ici précisé, que les modifications apportées ne s'appliquent que pour le secteur dénommé « Cazalis 2 ».

Afin de se conformer aux nouvelles dispositions du PPI et RI 2024-2028 et d'inclure le nouveau bien acquis, il convient d'apporter des modifications aux modalités de portage conventionnées comme le permet l'article 15 de la convention d'action foncière « Cazalis-Commune d'Anglet ».

L'avenant proposé entraine 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% HT. Etant précisé que l'actualisation des frais de portage s'applique uniquement pour les acquisitions réalisées postérieurement au 1er janvier 2024.
La durée de portage du secteur dénommé « Cazalis 2 » est prorogée jusqu'en 2030.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant à la convention de la convention d'action foncière « Cazalis- Commune d'Anglet » portant sur les modifications du taux de portage pour l'acquisition réalisée après le 1er janvier 2024 et de la durée de portage.**

- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.2. Commune de BIARRITZ – Opération « IRATY - IRATY-VILLE » Avenant à la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque a acquis cinq biens situés dans la zone d'activités économiques dite «ZAE CHAPELET/IRATY » pour le compte de la commune de Biarritz avant que la Communauté d'Agglomération ne reprenne à son compte les études d'aménagement d'IRATY par délibérations concordantes des conseils municipal et communautaire des 23 et 09 juillet 2022.
Par ailleurs, dans le cadre des travaux portant sur le transfert des zones d'activités, la zone d'activités « CHAPELET/IRATY » a été qualifiée d'intérêt communautaire entrainant son transfert à la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
Par conséquent, le portage des cinq biens initialement acquis par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune ont été transférés à la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le transfert desdits portages a fait l'objet d'un document conventionné dénommé « ZAE CHAPELET/IRATY » signé entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 06 décembre 2024.

De plus, le 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL a voté l'application du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 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.

Afin de se conformer aux nouvelles dispositions du PPI et RI 2024-2028 et de réactualiser la désignation des biens, il convient d'apporter des modifications aux modalités de portage conventionnées comme le permet l'article 8 (art.8.2) de la convention de portage dénommée « IRATY-VILLE ».

L'avenant proposé entraine la modification des articles 2.1 et 4.2 de la convention de portage.

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 1er janvier 2024 (*les durées de portage demeurent inchangées*).

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant à la convention de la convention de portage « IRATY VILLE» portant sur les modifications de la désignation des biens et le taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1er janvier 2024 .**

- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.3. Commune de SAMES – Opération « CENTRE-BOURG » Avenant à la convention d'action foncière

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- par délibération de son Conseil d'Administration en date du 20 Avril 2018, l'EPFL Pays Basque prenait acte de la sollicitation d'intervention à la demande de la commune de SAMES concernant les biens cadastrés E n°798, 929, 931, 935,
- par ailleurs la commune de SAMES a engagé en 2019 une étude visant à mettre en œuvre un Plan de Référence sur l'ensemble de son centre bourg dans le but de disposer d'un programme d'intervention foncière et d'un projet à court moyen et long terme.

En vue d'entériner les modalités de portage, une Convention d'Action Foncière dénommée « opération Centre-Bourg » a été signée le 20 novembre 2020.
Ladite convention comprend 2 secteurs distincts, ayant pour chacune des modalités de portage différentes soit :

NOM SECTEUR	TH. PPI	MODALITES PORTAGE	DUREE PORTAGE	FRAIS DE PORTAGE
Centre Bourg Ouest	**1 & 4**	Annuités	10 ans	1%
Centre Bourg Est	**1 & 4**	Annuités	20 ans	1%

Le 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL a voté l'application du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 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.

Aux vues des nouvelles dispositions prises, il convient d'appliquer les modalités du PPI 2024-2028 à l'actuelle convention d'Action Foncière.
Conformément à l'article 15 de ladite convention d'Action Foncière, 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.

L'avenant proposé entraine 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% HT (secteur Centre-Bourg Est et Ouest). Etant précisé que l'actualisation des frais de portage s'applique uniquement pour les acquisitions réalisées postérieurement au 1er janvier 2024 (*les durées de portage demeurent inchangées*).

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant n°2 à la Convention d'Action Foncière « Centre- Bourg» portant sur la modification des taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1er janvier 2024 (*articles 10.1 et 10.3*)**

- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.4. Commune d'ANGLET – Opération « CŒUR DE VILLE- 2 rue de la Forge-co 168 lot n°2 » Avenant à la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération du 12 décembre 2020, la commune d'Anglet sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque en vue d'assurer une veille foncière sur le secteur dit Beaulieu-St Jean.
- Cette intervention a été validée par délibération n°7 du Conseil d'Administration en date du 21 septembre 2021 sur le périmètre élargi dit « Anglet-Cœur de Ville ».
- Pour permettre la mise en œuvre de ces objectifs, un des biens ciblés, plus précisément un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant plusieurs lots, a fait l'objet d'une acquisition par l'EPFL Pays Basque le 16 mai 2023. Une convention de portage dénommée « Cœur de ville- 2 rue de la Forge- CO 168 (lot n°3) » a été signée le 09 février 2024.
  La convention est rédigée selon les règles du PPI 2019-2023 votées par le Conseil d'Administration de L'EPFL PB le 08 février 2019.

Depuis des négociations en vue d'acquérir un autre lot de cette copropriété a été poursuivie et une nouvelle acquisition a été réalisée.

De plus, le 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL a voté l'application du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 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.

Afin de se conformer aux nouvelles dispositions du PPI et RI 2024-2028 et d'inclure le nouveau bien acquis, il convient d'apporter des modifications aux modalités de portage conventionnées comme le permet l'article 8 (art.8.2) de la convention de portage dénommée « Cœur de ville- 2 rue de la Forge- CO 168 (lot n°3) ».

L'avenant proposé entraine la modification des articles 2.1 et 4.2 de la convention de portage.

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 1er janvier 2024 (*les durées de portage demeurent inchangées*).

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant à la convention de la convention de portage « CŒUR DE VILLE- 2 rue de la Forge-co 168 lot n°2 Commune d'Anglet » portant sur les modifications de la désignation des biens et le taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1er janvier 2024 .**

- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.5. : Commune de BAYONNE – 11 avenue Raymond DE MARTRES : « [redacted] »

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.

Dans le cadre de ce projet, L'EPFL Pays Basque a acquis en date du 13 avril 2022, les lots n°1, 2, et 7 de la copropriété dite du 11 avenue Raymond DE MARTRES (parcelles cadastrées section BW n°240 et 243) pour un montant de 210.000,00 €.

Le bien est actuellement loué au profit de [redacted] pour un usage d'habitation aux termes d'un bail sous seing privé établi conformément aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de trois années ayant commencées à courir le 1er mai 2016 pour se terminer le 30 avril 2019, poursuivi depuis par tacite reconduction.
Le loyer mensuel est de 800,00 € payable mensuellement et d'avance.

Malgré les différentes relances effectuées par la trésorerie de Bayonne en charge des recouvrements des loyers, La dette s'élève au 14/03/2025 à un montant de 4.042,45 €

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

M. MAILLEY 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 PB à engager toutes les procédures nécessaires et de pouvoir ester en justice afin de mettre un terme au bail sous seing privé.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.6. Commune de BIARRITZ – Allée de Barroilhet - Occupation sans droit ni titre « [redacted] et autres occupants »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 16 déc. 2016 et par délibération n°12, nous acceptions la demande d'intervention présentée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, adhérente de notre EPFL Pays Basque, pour négocier et acquérir par voie amiable et/ou de préemption, plusieurs biens situés dans le périmètre la ZAD dite de Izarbel 2 instaurée à BIDART par délibération du Conseil Communautaire du 15 juin 2016.

Après avoir entamé les démarches et contacts avec les propriétaires de ces biens, nous avons été contactés par les propriétaires de la propriété dite Barroilhet, sise à BIARRITZ et située en bordure de la ZAD Izarbel 2.

Cette acquisition a été réalisée par devant Me Nicolas JOLY en date du 28 juin 2019 pour un montant de 1 500 000,00 €.
Le bien est constitué d'une bâtisse principale (cadastrée section CE n°64) d'un garage (cadastré section CE n°93) de parcelles d'aisance (cadastré section CE n° 79 et 85) et d'une maison de dépendance avec jardin d'environ 3.179 m² (cadastrée section CE n°82).

Cette dernière a été sécurisée par la pose de parpaing sur tous les ouvrants et par une porte « SITEX ». Nous avons constaté lors d'une visite que cette dernière était occupée sans droit ni titre et que des travaux avaient été entrepris (dépose des murages, pose de menuiseries et d'éléments de confort). Le terrain est encombré de véhicules et de dépôts de ferraille.

Un procès-verbal de constat a été réalisé en date du 03/03/2025 par Me BRUNEL aucune personne n'était présente sur les lieux.

Nous avons sollicité le 03/03/2025, Me Jean-Luc BLANC avocat à Biarritz afin de déposer une requête au juge des contentieux de la protection de Bayonne afin qu'il rende une ordonnance d'expulsion.

En date du 7 mars 2025 nous avons reçu un mail de Me FAGET, avocat au barreau de Bayonne nous informant qu'il représentait le squatteur, [redacted].

Compte-tenu que l'identité du squatteur nous a été donnée, nous sommes dans l'obligation d'engager une assignation en référé à son encontre, afin que le juge ordonne l'expulsion de [redacted] et de tous les occupants, biens et objets en ce compris les véhicules, de son chef dans les lieux de l'immeuble dont il s'agit sis à BIARRITZ (64200), Allée Barroilhet, avec si besoin est, le concours de la force publique et d'un serrurier ainsi que de toutes sociétés de type « fourrière » permettant l'enlèvement et le transport des véhicules sur place et ce dès le prononcé de la présente décision, sous astreinte de 20 € / jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance jusqu'au départ effectif.

Afin d'engager et suivre cette procédure pour faire libérer notre bien, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PB à engager toutes les procédures nécessaires et de pouvoir ester en justice.

M. MAILLEY commente le rapport.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PB à engager toutes les procédures nécessaires et de pouvoir ester en justice afin de libérer le bien.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.7. Commune de DOMEZAIN BERRAUTE – Opération : « ELISSATIA » - Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et de la convention de portage correspondante

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 24 février 2025, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bien immobilier situé au Centre-bourg de DOMEZAIN BERRAUTE (64120) et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1024	ELISSATIA	00 ha 08 a 77 ca
A	1025	ELISSATIA	00 ha 10 a 36 ca
A	1040	167 CHE DENDARITEGIA	00 ha 05 a 80 ca
A	1042	ELISSATIA	00 ha 01 a 27 ca
A	1044	ELISSATIA	00 ha 01 a 24 ca
A	1045	ELISSATIA	00 ha 04 a 74 ca
A	1046	ELISSATIA	00 ha 04 a 55 ca
A	1681	ELISSATIA	00 ha 02 a 04 ca
A	1683	ELISSATIA	00 ha 14 a 89 ca
A	1685	ELISSATIA	00 ha 03 a 75 ca
A	1686	ELISSATIA	00 ha 18 a 94 ca
Total surface			**00 ha 76 a 35 ca**

Il s'agit d'un bien immobilier composé d'un bâtiment principal à usage initial de trinquet et d'école, de deux hangars annexes et de parcelles de terres.

Cette acquisition a été effectuée pour le compte de la commune de DOMEZAIN et pour un montant total de deux cent dix mille euros (210 000,00 Euros).

La commune de DOMEZAIN a effectivement le projet de réhabiliter et de rénover ce bien immobilier pour y aménager à la fois un nouveau trinquet ainsi que sa nouvelle école communale afin notamment de bénéficier d'un groupe scolaire plus fonctionnel.

Les travaux de réhabilitation et de rénovation de ce bâtiment ont été chiffrés à la somme totale de 368 212,00 Euros TTC.

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune de DOMEZAIN 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 DOMEZAIN pour une durée de 25 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

Il convient par ailleurs de préciser qu'une convention relative aux modalités de portage de ce bien doit être signée entre l'EPFL Pays Basque et la Commune de DOMEZAIN suite à cette acquisition.

Le transfert de propriété devant intervenir à l'expiration du contrat de bail, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer cette convention de portage pour une durée équivalente à celle du bail emphytéotique administratif.

M. VISSIERES commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer avec la commune de DOMEZAIN BERRAUTE un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé au Centre Bourg de DOMEZAIN BERRAUTE et cadastré section A n°1024, 1025, 1040, 1042, 1044, 1045, 1046, 1681, 1683, 1685 et 1686 moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**

- **d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer la convention de portage du bien pour une durée équivalente à celle du bail emphytéotique administratif.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.8. Commune de SAINT-MICHEL – Opération : « Maison LAKOA Lieudit Village» - Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et de l'avenant à la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 22 août 2022, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bien immobilier situé au Centre-bourg de SAINT-MICHEL (64220) et référencé au cadastre sous la section B n°89 et 90.

Cette acquisition est intervenue pour un montant total de quatre-vingt-huit mille euros (88 000,00 Euros).

La commune de SAINT-MICHEL a effectivement le projet de réhabiliter ce bien immobilier pour y aménager sa nouvelle mairie et une salle communale au rez-de-chaussée.

Pour information, il est précisé que le projet comporte également la réalisation de deux logements locatifs sociaux qui seront situés à l'étage et qui seront mis en œuvre prochainement dans le cadre d'un bail à réhabilitation signé avec SOLIHA PAYS BASQUE.

Les travaux d'aménagement de la mairie et de la salle communale ont été chiffrés à la somme de 773 794,00 Euros TTC par SOLIHA PAYS BASQUE.

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune de SAINT-MICHEL ont convenu de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 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 SAINT-MICHEL pour une durée de 20 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'une convention relative aux modalités de portage de ce bien avait été signée entre l'EPFL Pays Basque et la Commune de SAINT-MICHEL le 08 août 2023.

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

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

M. VISSIERES commente le rapport.

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 SAINT-MICHEL un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé au Centre Bourg de SAINT-MICHEL et cadastré B n°89 et 90 (selon division de l'immeuble à venir) moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**

- **d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à modifier par avenant la convention de portage datée du 08 août 2023 afin notamment de faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.9. Commune d' ARBERATS – Opération : « MAISON AUX ARCADES » - Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et de l'avenant à la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 03 juillet 2023, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bien immobilier situé sur la commune d'ARBERATS SILLEGUE (64120) et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	0199	643 BIDE NAGUSIA	00 ha 27 a 88 ca
A	1102	643 BIDE NAGUSIA	03 ha 10 a 60 ca
A	0218	ARBERATS	02 ha 83 a 16 ca
A	1104	643 BIDE NAGUSIA	00 ha 63 a 50 ca
A	0734	ARBERATS	00 ha 29 a 82 ca
A	0736	ARBERATS	00 ha 38 a 02 ca
A	0739	ARBERATS	00 ha 44 a 04 ca

Cette acquisition a été effectuée pour le compte de la commune d'ARBERATS pour un montant total de cent-soixante-dix-neuf mille trois cent euros (179 300,00 Euros).

La commune d'ARBERATS a effectivement le projet de réhabiliter ce bien immobilier pour y aménager au rez-de-chaussée un espace mixte d'activités économiques (local de producteurs, tiers lieu) et culturelles bibliothèque, associations) ainsi que sept logements locatifs sociaux à l'étage prévus pour être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation avec SOLIHA PAYS BASQUE.

Les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée ont été chiffrés à la somme de 393 669,00 Euros TTC par SOLIHA PAYS BASQUE.

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune d'ARBERATS 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 d'ARBERATS pour une durée de 25 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'une convention relative aux modalités de portage de ce bien avait été signée entre l'EPFL Pays Basque et la Commune d'ARBERATS le 5 février 2024.
Il avait été convenu une durée de portage de douze ans commençant à courir à compter de la signature de la convention.

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

M. VISSIERES commente le rapport.

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 d'ARBERATS 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 BIDE NAGUSIA et cadastré A n°0199, A n°1102, A n°0218, A n°1104, A n°0734, A n°0736 et A n°0739 moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**

- **d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à modifier par avenant la convention de portage datée du 05 février 2024 afin notamment de faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.10. Logements pour travailleurs saisonniers - Signature charte d'engagement – Urbanisme Transitoire : Charte d'engagement pour une offre locative temporaire de chambres meublées réhabilitées pour des travailleurs saisonniers

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

1. Contexte de la charte

Face aux difficultés croissantes d'accès au logement pour les travailleurs saisonniers, les jeunes actifs au Pays Basque, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Bayonne Pays Basque, en collaboration avec un collectif d'acteurs institutionnels et économiques, dont l'EPFL Pays Basque, ont décidé de mettre en place une expérimentation visant à mobiliser des logements vacants pour ces publics.

Dans ce cadre, les signataires de la charte s'engagent à contribuer activement au développement et à la pérennisation de cette initiative.

Les signataires sont les suivants :

- La CCI
- Le Département 64
- L'EPFL Pays Basque
- La DDETS
- Action Logement Service
- Le GE 64
- SOLIHA Pays Basque

2. Objet de la charte

L'objet de la charte est de formaliser l'engagement des partenaires à participer au projet « EMPLOI LOGEMENT PAYS BASQUE » en mettant en commun leurs expertises, ressources et moyens afin de :

- Faciliter l'accès à un logement pour les travailleurs saisonniers et jeunes actifs ;
- Mobiliser et réhabiliter des logements vacants ;
- Soutenir l'emploi en réduisant les freins liés au logement ;
- Expérimenter des solutions innovantes de logement temporaire adaptées aux besoins du territoire.

3. Les Engagements

Pour l'EPFL :

- Contribuer à l'ingénierie du projet et à son animation sur la durée ;
- Identifier et mobiliser une dizaine de logements vacants pour les intégrer au projet ;
- Assurer le lien avec les collectivités pour faciliter l'implantation du projet ;
- Réaliser les études techniques et estimer les coûts de travaux ;
- Garantir l'entretien et la pérennité des logements dédiés à l'expérimentation.

Pour la CCI :

- Assurer la coordination générale du projet ;
- Piloter la recherche de financements et le suivi des budgets ;
- Animer le collectif des partenaires et le lien avec les collectivités territoriales ;
- Organiser la communication et la promotion du dispositif ;
- Faciliter la mise en relation employeurs/bailleurs, entreprise/employeurs/bénéficiaires des logements ;
- Assurer le suivi des conventions avec les entreprises et les salariés ;
- Apporter un logement (ancien gardien de la CCI) ;
- Mesurer et évaluer les résultats de l'expérimentation ;
- Mettre en place un outil de veille pour la mobilisation d'autres logements.

Pour Action Logement Services :

- Contribuer à l'ingénierie du projet et à son animation ;
- Proposer ses produits et services ;
- Soutenir les actions de communication et de promotion du dispositif ;
- Accompagner le projet tels que présenté dans le dossier de candidature au fonds ALINOV.

Pour la DDETS :

- Contribuer à l'ingénierie du projet et à son animation ;
- Apporter un soutien financier pour faciliter l'ingénierie du projet et orienter vers d'autres sources de financement ;
- Assurer le lien avec les collectivités territoriales pour faciliter l'implantation du projet dans les politiques publiques locales ;
- Soutenir les actions de communications et de promotion notamment au comité local pour l'emploi ;
- Confirmer la conformité des hébergements des locations en direct avec les employeurs ;
- Veiller à l'adéquation du dispositif aux besoins des travailleurs saisonniers.

Pour le Département 64 :

- Contribuer à l'ingénierie du projet et à son animation sur la durée ;
- Apporter un soutien financier pour les investissements ;
- Entretenir le lien avec les collectivités pour faciliter l'implantation du projet ;
- Soutenir les actions de communication et de promotion du dispositif.

Pour le GE 64 :

- Contribuer à l'ingénierie du projet et a à son animation sur la durée ;
- Identifier et mobiliser les entreprises employeuses et travailleurs saisonniers ;
- Participer à la sélection et au suivi des bénéficiaires ;
- Soutenir les actions de communication et de promotion du dispositif.

Pour SOLIHA Pays Basque :

- Contribuer à l'ingénierie du projet et à son animation sur la durée ;
- Assurer la gestion locative et l'accompagnement des locataires ;
- Assurer le lien avec Action Logement Services et a mise en place des dispositifs d'aide au logement pour les bénéficiaires ;
- Garantir l'entretien et la pérennité du parc locatif avec les locataires et les bailleurs ;
- Participer au bon déroulé de l'expérimentation et proposer des ajustements pour optimiser le dispositif ;

4. Durée et modalité de mise en œuvre :

L'expérimentation est prévue sur 5 ans (2025-2030) avec une montée en charge progressive.
Un bilan annuel sera réalisé pour évaluer l'efficacité du dispositif et ajuster les modalités si nécessaire.
Chaque partenaire s'engage à respecter les engagements financiers et opérationnels définis.

5. Pilotage et suivi du projet

Un comité de pilotage animé par la CCI Bayonne Pays Basque, se réunira trimestriellement pour suivre l'avancement du projet.
Des groupes de travail thématique seront mis en place pour traiter des aspects spécifiques (logistique, financement, gestion des bénéficiaires…).
Un rapport annuel sera produit pour faire état des résultats et identifier les piste d'amélioration.

6. Communication

Une conférence de presse a été organisée le 13 mars 2025 à la CCI de Bayonne pour annoncer le lancement du projet et la signature de la charte.
Les partenaires s'engagent à relayer les informations relatives au projet via leurs canaux de communication respectifs.

Il convient donc de :
- Valider la signature de la charte d'engagement telle que présentée ;
- Autoriser Monsieur le Directeur à signer la charte.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la signature de la charte d'engagement telle que présentée ;**

- **d'autoriser Monsieur le Directeur à signer la charte.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.11. Commune de GUETHARY – Opération : « ESKUALDUNA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du Conseil d'Administration du 18 avril 2024, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune de GUETHARY, pour acquérir un ensemble foncier dit « Eskualduna ». Pour rappel édifié dans les années 30, l'ancien hôtel dit « Eskualduna », transformé en maison de retraite à la fin des années 70, s'avère désaffecté depuis une quinzaine d'année.

À la suite des négociations un accord amiable a été trouvé pour l'acquisition de l'ensemble Eskualduna.

A la demande des propriétaires et avec autorisation de la commune cet accord devra prendre la forme d'une promesse unilatérale de vente devant être constatée par un acte authentique (établi par Me Anaïs BORDES, à GUETHARY, 111 chemin D'Ahontz Berroa).

Une copie du projet de promesse est annexée à la présente délibération.

Les modalités d'acquisition seront ainsi définies :

- **A GUETHARY (64210), 105 Rue du Comte Sweicinski, 455 avenue du Général de Gaulle:**

Une propriété comportant divers bâtiment, identifiée sous l'appellation LOT B et LOT C sur le projet de plan annexé (parcelles AA 365 p (a) et (b), à détacher d'une parcelle de plus grande contenance.
Figurant ainsi au cadastre :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / ~~CC~~/ ~~RNU~~	Surface vendue (m²)
-	455 av du Général de Gaulle	Sol	AA	365	UBh	5.572
					TOTAL	**5.752**

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

Description du bien :
Il s'agit d'un ensemble foncier comprenant un bâtiment désaffecté, en R+4 et en très mauvais état, d'une surface habitable d'environ 2.700 m². Les étages sans travaux d'entretien depuis plusieurs années sont dans un état de délabrement manifeste.

Pour un montant global de **1.900.000,00 €**.

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° 2025-64249-11891 dûment établie par le service des Domaines en dates du 7 mars 2025.

Les immeubles vendus étant achevés depuis plus de 5 années, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Il est expressément porté à connaissance des membres du Conseil d'Administration que :

- La promesse sera conclue sous la condition que divers travaux soient effectués par le promettant, à ses frais exclusifs, et ce avant la signature de l'acte authentique. Précision étant faite que les travaux devront impérativement être effectués avant la signature de l'acte authentique de vente.
- La division cadastrale sera effectuée au moyen d'un document modificatif parcellaire à établir aux frais du promettant ;
- Constitutions de servitudes de passage, de passage de divers réseaux, d'avant toit, de surplomb, d'écoulement des eaux pluviales et d'une servitude de tour d'échelle ;
- La promesse de vente sera consentie pour une durée expirant le 31 décembre 2025 à seize heures.

S'agissant d'un foncier stratégique sur la commune de GUETHARY cette dernière souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Une fois les conditions suspensives de la promesse levées et constatées conformes, le Conseil d'Administration délibérera en vue de l'autorisation de signature de l'acte authentique de vente.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique sous forme de promesse unilatérale de vente décrit ci-dessus et/ou de donner procuration au Notaire en charge dudit acte pour accomplir les actes nécessaires à sa conclusion.

M. MOULUN commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique sous forme de promesse unilatérale de vente décrit ci-dessus et/ou de donner procuration au Notaire en charge dudit acte pour accomplir les actes nécessaires à sa conclusion**

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.12. Commune de BAYONNE – Opération : « MARINADOUR » - Aménagement d'une salle de sport - Renonciation à l'application des pénalités de retard

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération du 09 juillet 2021, le conseil d'administration autorisait l'acquisition d'un local situé au 25 allée marines à Bayonne pour relocaliser une activité « salle de sport-école de danse » ;
- Pour permettre cette relocalisation, l'EPFL devait procéder postérieurement à l'acquisition du bien, aux travaux d'aménagement du local acquis brut ;
- 13 décembre 2021, l'EPFL fait l'acquisition du local d'une superficie d'environ 560 m² situé dans le bâtiment dit « MARINADOUR » ;
- 21 février 2024, la commission d'analyse des offres (CAO) a lieu pour attribuer le marché travaux (8 lots) pour un montant total de 678 028,45 € HT. L'ensemble des marchés est notifié aux entreprises ce même jour.

Dans les pièces contractuelles, le délai global du chantier (préparation et exécution) a été fixé à 24 semaines à compter de la date de notification du marché (article 11 du CCAP).
Selon le planning prévisionnel, le chantier devait donc être réceptionné le 02 août 2024 au plus tard.

Dès la première réunion de chantier, il a été fait part à l'ensemble des entreprises de l'impérieuse nécessité de terminer le chantier le 02 août 2024 au plus tard. L'objectif pour la salle de sport étant d'ouvrir ses portes au début du mois de septembre 2024 afin d'être prêt à recevoir les inscriptions de la rentrée. Le mois d'août étant réservé au transfert des machines de fitness et à la préparation de l'activité.

Toutefois, au regard de plusieurs imprévus rencontrés sur le chantier, la date de réception des travaux a été reportée au 10 septembre 2024, soit 5 semaines supplémentaires par rapport au marché initial.

Ce retard n'est imputable à aucune entreprise spécifique, il s'agit d'imprévus inhérents à ce type d'opération qui se sont accumulés au fur et à mesure du chantier. Dès le départ, le planning de l'opération demandé au CCAP était extrêmement tendu, voir trop ambitieux. L'EPFL et le maitre d'œuvre ont tenté de faire correspondre les contraintes calendaires de l'exploitant avec le planning de l'opération.

Les entreprises ont tout mis en œuvre pour permettre l'ouverture de la salle de sport-école de danse dans le délai imparti. Cela a parfois conduit à une ambiance tendue sur le chantier liée à une importante coactivité. Pour autant, leur professionnalisme et l'investissement de chacun ont permis d'ouvrir la salle de sport-école de danse avec une retard acceptable pour l'exploitant.

Ainsi, à la lumière de ces éléments, l'application des pénalités semble injustifiée dans la mesure elles n'ont jamais été évoquées en cours de chantier et que ce dernier a été réceptionné il y a plusieurs mois.

Toutefois, pour procéder au paiement du décompte général définitif (DGD) transmis par les entreprises sans appliquer de pénalité, il est proposé au Conseil d'Administration :

- De valider la renonciation à l'application des pénalités de retard prévues au CCAP (exonération totale) pour l'ensemble des entreprises ;

- D'autoriser M. le Directeur à procéder au paiement de l'ensemble des factures transmises par les entreprises sans prise en compte des éventuelles pénalités susceptibles d'être applicables contractuellement ;

- D'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à cette renonciation (avenants, …) le cas échéant.

M. MEHEUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **De valider la renonciation à l'application des pénalités de retard prévues au CCAP (exonération totale) pour l'ensemble des entreprises ;**
- **D'autoriser M. le Directeur à procéder au paiement de l'ensemble des factures transmises par les entreprises sans prise en compte des éventuelles pénalités susceptibles d'être applicables contractuellement ;**
- **D'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à cette renonciation (avenants, …) le cas échéant.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 10h55

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

MERCREDI 30 AVRIL 2025