

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt cinq

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

Présents : MMES NADAUD, ETCHAMENDY, PITRAU, et MM. BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, LABORDE – LAVIGNETTE, MAILHARIN, MASSÉ, OLIVE, PONS, SAINTE – MARIE, BELLEAU, DIRATCHETTE, ELHORG.

Excusés : MMES LUBERRIAGA, SAMANOS et MM. ALDANA – DOUAT, ALZURI, ARLA, BARETS, DELGUE, ITHURRALDE, TELLIER.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. SAINT – JEAN - SAFER,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. 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. LACASSAGNE a donné procuration à M. HIRIGOYEN.

M. PONS a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 20 Mars 2025

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 20 Mars 2025 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision réglementaire

2.1. Examen et vote du Compte Administratif 2024 – BP EPFL

Monsieur le Président présente le Compte Administratif 2024, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	237 974 735,10
	Réalisé :	204 632 212,49
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	237 974 735,10
	Réalisé :	204 710 558,84
	Reste à réaliser :	0,00

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	195 730 876,00
	Réalisé :	168 433 900,39
	Reste à réaliser :	0,00

Recettes	Prévus :	195 730 876,00
	Réalisé :	173 094 805,95
	Reste à réaliser :	0,00

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	78 346,35
Fonctionnement :	4 660 905,56
Résultat global :	+ 4 739 251,91

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le compte Administratif 2024, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. Examen et vote du Compte de Gestion 2024 – BP EPFL

Le Président expose aux membres du Conseil d'Administration que le Compte de Gestion est établi par la Cheffe du Service de Gestion Comptable de Bayonne, Madame Claire ALMODOVAR, à la clôture de l'exercice. Il est rappelé que le compte de gestion constitue le véritable bilan, au sens comptable du terme, de l'EPFL Pays Basque. Il présente une photographie de la situation financière et patrimoniale de notre établissement.

Le Président le vise et certifie que le présent compte dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le Compte de Gestion est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

	RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT : 2023	PART AFFECTÉE A L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2024	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024	RÉSULTAT DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2024
Budget principal				
Investissement	- 14 555 221,10		14 633 567,45	78 346,35
Fonctionnement	14 891 850,92	- 14 555 221,10	4 324 275,74	4 660 905,56
TOTAL	336 629,82	14 555 221,10	18 957 843,19	4 739 251,91

Résultat de clôture :

Compte de Gestion et Compte Administratif

SECTION D'INVESTISSEMENT	:	EXCÉDENT	+ 78 346,35
SECTION DE FONCTIONNEMENT	:	EXCÉDENT	+ <u>4 660 905,56</u>
TOTAL DES SECTIONS :			+ 4 739 251,91

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte de Gestion 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le Compte de Gestion 2024, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.3. Affectation des résultats 2024 – BP EPFL

Le président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2024, par délibération n°1 du 30 avril 2025.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,

STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2024

CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de :	+ 4 324 275,74
- un excédent reporté de 2023 :	+ <u>336 629,82</u>
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	+ 4 660 905,56
- un excédent d'investissement de :	+ 14 633 567,45
- un déficit reporté de 2023 :	- <u>14 555 221,10</u>
Soit un excédent d'investissement cumulé de :	+ 78 346,35

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2024 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2024 : EXCÉDENT	+ 4 660 905,56
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	+ 1 921 653,65
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	2 739 251,91
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT	78 346,35

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2024 de l'exercice 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

D'affecter les résultats de l'exercice 2024 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2024 : EXCÉDENT	+ 4 660 905,56
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	+ 1 921 653,65
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	2 739 251,91
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT	78 346,35

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.4. Budget supplémentaire 2025 – BP EPFL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget 2025 le résultat budgétaire de 2024, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	3.003.000,00 €	544.425,46 €	3.547.425,46 €
011	Charges à caractère général	40.520.000,00 €	536.268,00 €	41.056.268,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.760.000,00 €	0,00 €	1.760.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	155.015.000,00 €	1.607.838,45 €	156.622.838,45 €
65	Autres charges de gestion courante	170.000,00 €	50.720,00 €	220.720,00 €
66	Charges financières	1.981.306,00 €	0,00 €	1.981.306,00 €
67	Charges exceptionnelles	251.000,00 €	0,00 €	251.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		202.735.306,00 €	2.739.251,91 €	205.474.557,91 €



RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	2.739.251,91 €	2.739.251,91 €
013	Atténuations de charges	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	177.739.000,00 €	0,00 €	177.739.000,00 €
70	Prestations de services	18.119.286,00 €	0,00 €	18.119.286,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	4.628.904,00 €	0,00 €	4.628.904,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.121.616,00 €	0,00 €	2.121.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		202.735.306,00 €	2.739.251,91 €	205.474.557,91 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	177.739.000,00 €	0,00 €	177.739.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	38.397.000,00 €	0,00 €	38.397.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	44.683.000,00 €	0,00 €	44.683.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	31.000,00 €	0,00 €	31.000,00 €
23	Immobilisations en cours	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
26	Participations et créances rattachées à des participations	500.000,00 €	0,00 €	500.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	3.500.000,00 €	4.152.263,91 €	7.652.263,91 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		264.930.000,00 €	4.152.263,91 €	269.082.263,91 €



RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	78.346,35 €	78.346,35 €
021	Virement de la section de fonctionnement	3.003.000,00 €	544.425,46 €	3.547.425,46 €
10	Dotations fonds divers réserves	0.00 €	1.921.653,65 €	1.921.653,65 €
16	Emprunts et dettes assimilées	50.015.000,00 €	0,00 €	50.015.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	18.500.000,00 €	0,00 €	18.500.000,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	155.015.000,00 €	1.607.838,45 €	156.622.838,45 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	38.397.000,00 €	0,00 €	38.397.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		264.930.000,00 €	4.152.263,91 €	269.082.263,91 €

Le budget total est donc :

- porté à 474.556.821,82 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 205.474.557,91 €, et en section d'investissement à hauteur de 269.082.263,91 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider le budget supplémentaire 2025 de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.5. Examen et vote du Compte Administratif 2024 – BA OFS

Le Président présente le Compte Administratif 2024 du Budget Annexe pour l'activité OFS, le vise et certifie que le présent compte administratif dont le montant des titres à recouvrer et des mandats émis est conforme aux écritures de sa comptabilité administrative.

Le compte administratif du Budget Annexe est ensuite soumis au Conseil d'Administration.

Celui-ci fait apparaître :

Investissement

Dépenses	Prévus :	4 880 118,00
	Réalisé :	1 372 380,67

Recettes	Prévus :	4 880 118,00
	Réalisé :	1 679 432,34

Fonctionnement

Dépenses	Prévus :	1 261 551,70
	Réalisé :	234 155,37

Recettes	Prévus :	1 261 551,70
	Réalisé :	489 030,39

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement :	307 051,67
Fonctionnement :	254 875,02
Résultat global :	561 926,69

M. PORTIER commente le rapport

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer pour approuver le Compte Administratif de 2024 de l'OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le compte Administratif 2024 de l'OFS, après en avoir examiné les opérations qui y sont retracées et les résultats de l'exercice.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



2.7. Affectation des résultats 2024– BA OFS

Le président expose :

Le Conseil d'Administration, réuni sous la présidence de Monsieur OLIVE, après avoir approuvé le compte administratif de l'exercice 2024 du Budget Annexe, par délibération n°5 du 30 avril 2025.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
STATUANT sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2024
CONSTATANT que le Compte Administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de : 348 154,06
- un déficit reporté de 2023 : - 93 279,04

Soit un excédent de fonctionnement de : 254 875,02

- un déficit d'investissement de : - 1 220 793,67
- un excédent reporté de 2023 : 1 527 845,34

Soit un excédent d'investissement de : 307 051,67

Le Président propose de reporter les résultats de l'exercice 2024 comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2024 : EXCÉDENT	254 875,02
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	154 875,02
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	100 000,00
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT	+ 307 051,67

M. PORTIER commente le rapport.

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur cette affectation des résultats 2024 de l'exercice 2024 de l'activité OFS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'affecter les résultats de l'exercice 2024 de l'activité OFS comme suit :**

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2024 : EXCÉDENT	254 875,02
AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068)	154 875,02
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002)	100 000,00
RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : EXCÉDENT	+ 307 051,67

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



2.8. Affectation des résultats 2025- BA OFS

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Afin d'affecter au budget annexe 2025 le résultat budgétaire de 2024, je vous propose l'adoption d'un budget supplémentaire ainsi établi :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
002	Déficits antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €€
023	Virement à la section d'investissement	305.026,00 €	0,00 €	305.026,00 €
011	Charges à caractère général	30.200,00 €	80.000,00 €	110.200,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	55.000,00 €	20.000,00 €	75.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	413.000,00 €	0,00 €	413.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		803.226,00 €	100.000,00 €	903.226,00 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
70	Ventes de produits, prestations de services	40.041,00 €	0,00 €	40.041,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	200.185,00 €	0,00 €	200.185,00 €
77	Produits exceptionnels	563.000,00 €	0,00 €	563.000,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		803.226,00 €	100.000,00 €	903.226,00 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BP	BS	Total
DEPENSES				
040	Opérations d'ordre entre section	200.185,00 €	0,00 €	200.185,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	2.377.526,00 €	207.051,67 €	2.584.577,67 €
23	Immobilisations en cours	900.000,00 €	254 875,02 €	1.154.875,02 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		3.547.711,00 €	461 926,69 €	4.009.637,69 €



RECETTES				
040	Opérations d'ordre entre section	413.000,00 €	0,00 €	413.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
001	Report excédents antérieurs	0,00 €	307 051,67 €	307 051,67 €
10	Dotation fonds divers réserves	0,00 €	154 875,02 €	154 875,02 €
021	Virement de la section de fonctionnement	305.026,00 €	0,00 €	305.026,00 €
13	Subventions d'investissement	1.109.685,00 €	0,00 €	1.109.685,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	1.700.000,00 €	0,00 €	1.700.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		3.547.711,00 €	461 926,69 €	4.009.637,69 €

Le budget total est donc :

- porté à 4.912.863,69 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 903.226,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 4.009.637,69 €.

M. PORTIER commente le rapport.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé d'adopter le budget supplémentaire pour le Budget Annexe tel que ci-avant décrit.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité le budget supplémentaire 2025 de l'OFS.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **23 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 **32 301 084,50 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	13 069 874,70 €	40,5%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 067 390,80 €	28,0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	10 163 819,00 €	31,5%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	32 301 084,50 €	

M. OLIVE commente le rapport.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTÉ A L'UNANIMITE

* * * *



4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune de HENDAYE - Opération « GASCONENEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre d'un projet de restructuration de ses équipements, les représentants de l'Hôpital Marin AP-HP ont informé la commune d'HENDAYE de leur intention de céder la parcelle cadastrée section AC n° 158 supportant notamment un bâti à usage de blanchisserie.

La libération et la cession de ce foncier permettraient la réalisation d'une opération à vocation principalement résidentielle intégrant a minima 60 % de logements sociaux, des logements destinés aux agents de l'Hôpital Marin ainsi que des locaux professionnels destinés à des professions médicales ou paramédicales non hospitalières.

Pour se donner les moyens d'étudier les conditions de réalisation d'un projet de construction intégré au site, la commune entend mener une action foncière publique volontariste à travers l'acquisition de ce foncier. Cette logique d'intervention doit ainsi permettre à la commune de constituer une réserve foncière support d'un projet d'initiative publique répondant aux besoins de logements sociaux exprimés sur la commune mais également d'une offre de services et de soins adaptée au territoire.

A cet effet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (ou ayant(s) droit(s) concerné(s)) en vue de procéder à l'acquisition du bien et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	Parcelle	Surface	Zonage PLU
GASCONENEA	AC 158	9.925 m ²	Zone UHp

M. DURGUE commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



4.2. Commune de BRISCOUS - Opération « CŒUR DE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération en date du 24 septembre 2024, le Conseil d'Administration validait la décision d'acquisition de la maison dite « Barbateguy » (parcelle ZC 327) située dans le cœur de bourg de BRISCOUS.

Insérée dans un ilot bâti en cœur de bourg qui articule des espaces publics, des services de proximité et des équipements, la commune poursuit l'ambition de mener une réflexion globale d'aménagement sur cet espace dans l'objectif d'en conforter les fonctions et d'en valoriser l'attractivité. A cet effet et dans la continuité de l'intervention sur la maison « Barbateguy », la commune souhaite maintenir des actions foncières volontaristes permettant de mener à terme un projet de réhabilitation global.

Dans cette optique, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour :

- mener les négociations en vue d'acquérir les biens bâtis sur la façade nord respectivement situés au 21 et 23 rue du village et d'en assurer le portage foncier,
- assurer en parallèle une veille foncière à l'échelle de l'ilot afin d'être prêt à agir face à toutes nouvelles sollicitations.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	CARTE COMMUNALE
CŒUR DE BOURG	ZC 328, 96 et 97	Zone UAb

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



4.3. Commune d'IRISSARRY - Opération « KUKAINE 2 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'IRISSARRY a initié la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation habitat sur un foncier communal situé sur la route d'Iholdy pour laquelle elle a obtenu un permis d'aménager en juin 2024. Actuellement en phase d'études opérationnelles et financières, les travaux de viabilisation sont programmés pour débuter courant 2025.

En continuité directe de ce projet, la commune a l'opportunité de constituer une réserve foncière en zone constructible de la carte communale. Fléchée à vocation d'urbanisation dans les travaux du PLUi « Basse Navarre », celle-ci donnerait ainsi la possibilité à la commune de reproduire à moyen terme un nouveau projet d'initiative publique favorisant la production de logements accessibles pour les ménages du territoire.

Pour assurer la maîtrise publique du secteur dit « KUKAINE 2 » et se laisser le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à l'acquisition du bien et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	CARTE COMMUNALE
KUKAINE 2	C 435 5.505 m ²	Zone U

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'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'IRISSARRY,**
- **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 AVEC :

17 POUR,

0 CONTRE,

1 ABSTENTION : N.ETCHAMENDY

* * * *



4.4. Commune d'OSSES - Opération « VESTIAIRES »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plusieurs années, la commune travaille en vue d'élargir ses équipements publics et notamment doter le club de football d'installations aux normes permettant un accueil des rencontres officielles plus en adéquation avec la pratique du football en compétition.

Pour cela, la commune a identifié une emprise foncière limitrophe du terrain de sport dont les caractéristiques sont favorables en vue d'édifier ces installations (*vestiaires, local d'accueil, autres locaux de stockage, parking, ...*).

A la suite d'une division parcellaire et de la production d'un document d'arpentage, cette emprise foncière serait mobilisable sur la parcelle actuellement cadastrée B 964, située au sud immédiat du terrain de foot, et accessible depuis la voirie communale Uxarako Bidea.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	Carte communale
Lieu dit « HORCA »	B 964 partielle 1.000 m ²	« NC »

M. MOULUN 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'OSSES,**
- **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

* * * *



4.5. Commune d'OSSES - Opération « LOTISSEMENT COMMUNAL »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des travaux du PLUi, la commune d'OSSES a fléché un foncier cadastré lieu-dit « HORCA », face au terrain de football pour permettre et organiser l'accueil de nouveaux habitants à travers la production de logements à prix accessibles. Intégrés dans un projet d'orientation d'aménagement et de programmation, la maîtrise de ce foncier nu doit favoriser la mise en œuvre d'un projet d'ensemble cohérent.

A la suite d'une division parcellaire et de la production d'un document d'arpentage, cette emprise foncière serait mobilisable sur la parcelle actuellement cadastrée B 1127, et accessible depuis la voirie communale Uxarako Bidea.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	Carte communale
Lieu dit « HORCA »	B 1127 partielle 6.115 m ²	« U »

M. MOULUN 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'OSSES,**
- **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

* * * *



4.6. Commune d'ESTERENCUBY - Opération « BARBELENIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des travaux du PLUi, la commune d'ESTERENCUBY a fléché le secteur dit « BARBELENIA » pour permettre et organiser l'accueil de nouveaux habitants à travers la production de logements à prix accessibles. Intégrés dans un projet d'orientation d'aménagement et de programmation, la maîtrise de ces fonciers doit favoriser la mise en œuvre d'un projet d'ensemble cohérent et progressif.

L'emprise foncière ciblée représente approximativement 7.063 m². Il s'agit de biens bâtis et non bâtis. Le bien bâti n'a plus d'usage depuis de nombreuses années et semble être dans un état dégradé. Plusieurs comptes de propriété sont présents sur le périmètre d'intervention ; il s'agit donc d'une opération de remembrement foncier.

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	RNU
BARBELENIA	A 694, 696, 616, 612, 607, 614 7.063 m ²	-

M. MOULUN commente le rapport.

MME. ETCHAMENDY 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'ESTERENCUBY,**
- **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

* * * *



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 délibération du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous décidez 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.*

Après instruction du dossier et d'un commun accord entre la Commune de CIBOURE et l'EPFL Pays Basque de ne pas exercer le droit de préemption délégué sur le bien objet des présentes.

Par LRAR du 1^{er} avril 2025, l'EPFL Pays Basque a informé le Notaire instrumentaire de cette décision.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

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 :

- **de prendre acte de l'abandon de la procédure de préemption ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.2. *Commune de CAMBO-LES-BAINS – Dossier « AVENUE DE LA MAIRIE » – AV 206*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 25 février 2025 reçue en mairie de CAMBO-LES-BAINS le même jour, Me Céline CASSAIGNAU, Notaire à CAMBO-LES-BAINS, informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 4 avenue de la Mairie à CAMBO-LES-BAINS (64250).



Plus précisément il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial, d'une surface utile de 43m², occupé par un(des) locataire(s), situé 4 avenue de la Mairie à CAMBO-LES-BAINS, cadastré section AV numéros 206, d'une emprise cadastrale de 136 m².

Le prix mentionné dans le DIA est de 170.000,00 € (Cent Soixante-Dix Mille Euros).

Par arrêté du 14 avril 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 délègue son droit de préemption pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été signifiée par voie d'huissier les 17 et 18 avril 2025 aux propriétaires et le 17 avril 2025 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 signifiée par voie d'huissier les 17 et 18 avril 2025 aux propriétaires et le 17 avril 2025 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 29 avril 2025 par nos services.

Par lettre recommandée électronique (AR24) reçue le 29 avril 2025, le Notaire instrumentaire nous communiquait copie des pièces demandées (bail commercial, ensemble des diagnostics techniques réalisés).

Après réalisation des procédures préalables, M. le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements;



- 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, 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. *Commune de SAINT JEAN DE LUZ – KARSINENEA CM 29 et 31 - FJP Appel*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 11 février 2025, vous décidez de :

- prendre acte du jugement n°2022/20 du 25 mars 2022 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques ordonnant la réalisation d'une expertise devant déterminer les limites de zonage 1AU et N fixées par le PLU approuvé le 22 fév. 2020 des parcelles CM 29 et 31 situées au lieu-dit « Karsinenea » à SAINT-JEAN-DE-LUZ et la valeur vénale des dites parcelles ;
- prendre acte du jugement n°24/30 du 20 décembre 2024 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques, fixant à 3.935.700,00 € la valeur de l'ensemble immobilier constitué des parcelles CM numéro 29p et 31p d'une surface de 26.238 m² en zone 1AU, donnant acte à l'EPFL Pays Basque de ce qu'il propose le versement de 1.000,00 € pour l'acquisition des parcelles CM numéro 29p et 31p d'une surface de 944 m² situées en zone N, déboutant les propriétaires de leur demande tendant au paiement à [REDACTED] par l'EPFL Pays Basque de la somme de 333.594,00 € destinée à rembourser la taxe prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 5.000,00 € aux propriétaires sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;
- donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ 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 des propriétaires.

Nous portons aujourd'hui à votre connaissance la déclaration d'appel n°25/00413 en date du 24 février 2025 formée par [REDACTED].

Avis de déclaration d'appel à la partie adverse nous a été transmis par la Cour d'Appel de PAU et réceptionné par nos services le 05 mars 2025.



Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de l'appel interjeté par [REDACTED] par devant la Cour d'Appel de PAU selon déclaration enregistrée sous le n°25/00413 ;
- donne pouvoir à Mr le Directeur de :
 - exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, toutes actions en défense,
 - solliciter le concours d'un avocat,
 - exécuter la décision prise par la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ pour laquelle il intervient ;
 - faire appel incident si nécessaire ;
- plus généralement, autorise M. le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et à signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté dès qu'une nouvelle décision judiciaire interviendra.

M. DURGUE commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'appel interjeté par les Consorts LISSARDY par devant la Cour d'Appel de PAU selon déclaration enregistrée sous le n°25/00413 ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur de :**
 - **exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, toutes actions en défense,**
 - **solliciter le concours d'un avocat,**
 - **exécuter la décision prise par la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ pour laquelle il intervient ;**
 - **faire appel incident si nécessaire ;**
- **plus généralement, autorise M. le Directeur à mettre en œuvre toutes procédures et à signer tous actes et contrats nécessaires à la bonne fin de cette opération ;**
- **de demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté dès qu'une nouvelle décision judiciaire interviendra.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.4. *CAPB - Commune de BAYONNE – CADRAN NORD EST – AT 10p*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 064102 25 B 0056 datée du 25 février 2025 reçue en mairie de BAYONNE le même jour, Me Pierre STRZALKOWSKI, Notaire à ONDRES (40440), informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 6 rue Joseph Latxague à BAYONNE (64100) et cadastré AT 10p (cont. cad. 123 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, d'une surface construite au sol de 36 m², d'une surface habitable de 36 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition,



situé 6 rue Joseph Latxague à BAYONNE, cadastré section AT numéro 10p, d'une emprise cadastrale de 123 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 100.000,00 €.

Par décision du 07 avril 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 délèguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 14 avril 2025 et par l'EPFL au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 14 avril 2025 et par l'EPFL au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 17 avril 2025, pour avis, au service des Domaines.

Par mail du 24 avril 2025, le Notaire instrumentaire nous a transmis copie du courrier adressé à la CAPB par LRAR du 23 avril 2025, les informant qu'il retirait la DIA déposée suite à la décision du propriétaire de renoncer à l'aliénation de son bien.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064102 25 B 0056 adressée par Me Pierre STRZALKOWSKI ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- de prendre acte de la décision du propriétaire de renoncer à l'aliénation de son bien ;
- de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

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

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064102 25 B 0056 adressée par Me Pierre STRZALKOWSKI ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de la décision du propriétaire de renoncer à l'aliénation de son bien ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.**

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

* * * *



5.2. Intervention(s) par expropriation

5.2.1. CAPB - Commune d'ANGLET – SECTEUR JORLIS – Dossier « Cité Productive Cœur d'Agglomération » - Enquête parcellaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 04 juillet 2024, nous avons décidé :

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

Par courrier du 20 fév. 2025, nous sollicitons de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, de prescrire l'ouverture d'une enquête parcellaire (dossier constitué des pièces listées à l'article R. 131-3 du Code de l'Expropriation).

Par arrêté n°25-12 du 19 mars 2025, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prescrit l'ouverture « d'une enquête parcellaire sur la commune d'ANGLET en vue de délimiter exactement les terrains à acquérir situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement les propriétaires et ayants-droits pour permettre la réalisation de l'opération susvisée sur le territoire de cette commune ». Le siège de l'enquête, qui se déroulera du 322 avril 2025 au 13 mai 2025 inclus, se situe à la mairie de ANGLET.

Mr Christian LACAILLON a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de ANGLET sont fixées comme suit :

- le mardi 22 avril 2025 de 10h00 à 12h00 ;
- le lundi 28 avril 2025 de 14h00 à 16h00 ;
- le mardi 13 avril 2025 de 15h00 à 17h00.

Les mesures de publicité (publication et affichage de l'avis d'enquête publique) ont été réalisées conformément aux prescriptions du Code de l'Expropriation et de l'arrêté préfectoral susmentionné.

Il vous est proposé :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-12 du 20 fév. 2025 ;
- d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-12 du 20 fév. 2025 ;**



- d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune de BAYONNE – Dossier « Site Patrimonial Remarquable » - BZ 108

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier du 12 mars 2025, la Ville de BAYONNE sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir l'immeuble dit du 5bis rue Marengo, situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires de l'immeuble et un accord est intervenu entre les parties, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée par les propriétaires à notre profit, en date du 09 avril 2025 et enregistrée le 15 avril 2025 (réf. 2025 A 00864).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

un immeuble ci-après désigné, situé à BAYONNE (64100), 5bis rue Marengo,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	5bis rue Marengo	Sol	BZ	108	PSMV	137
TOTAL						137

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

Le montant global de cette acquisition est de **581.839,00 €** (Cinq Cent Quatre-Vingt-Un Mille Huit Cent Trente-Neuf Euros).

Etat général du bien : *il s'agit d'un immeuble qui au rez-de-chaussée correspond à un grand garage, au R+1 ainsi que les combles aménagés forment un seul et même appartement.*

Le garage fait une surface de 84 m² et l'appartement une surface de 177,08 m².

Au rez-de-chaussée : un grand garage avec un point d'eau, présence d'un volet déroulant. Au fond du garage un accès menant à une réserve. Présence d'une fenêtre en menuiserie bois avec simple vitrage. Présence d'une mezzanine dans une partie de la réserve pour stocker.

Autre accès mène au R+1 via deux marches en marbre puis un escalier bois : l'appartement se compose d'un petit espace de rangement sous l'escalier, un sanitaire (sans douche) avec lavabo et buanderie, un WC indépendant, une salle d'eau, une grande cuisine fermée, quatre chambres dont une avec une porte qui mène au palier du R+1, un séjour salon/salle à manger. Présence de plusieurs cheminées en marbre. Les sols identifiés sont : plancher bois, carrelage, marbre.

Les murs identifiés : peinture, marbre, toile de verre, tapisserie, carrelage, bois. Les menuiseries sont en PVC double vitrage. Volets battants bois. Plafond peint, belle hauteur sous-plafond.

Depuis le palier accès à l'étage supérieur aux combles aménagés via l'escalier en bois : les combles aménagés mansardés se composent d'un WC indépendant, une grande pièce mansardée, salon séjour salle à manger, une cuisine ouverte, deux chambres, une grande salle de bain avec baignoire et douche à l'italienne. Menuiseries : PVC double vitrage, vélux. Les murs : peinture. Les sols : parquet flottant, carrelage.

Les éléments de confort : eau, électricité, gaz. Chauffage au gaz : chaudière au gaz, cumulus.



Le bien est pour partie en état d'usage.

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

Cette vente a été négociée indirectement entre les parties et avec le concours de l'agence Cote Basque Immo exploitée par la [REDACTED]. 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 28.161,00 € TTC (Vingt-Huit Mille Cent Soixante-Et-Un Euros Toutes Taxes comprises).

L'acte authentique réitérant cette promesse doit être signé au plus tard le 31 août 2025.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025-64102-04464 dûment établie par le service des Domaines en date du 13 février 2025.

L'immeuble vendu étant bâti depuis plus de 5 ans 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 BAYONNE, 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 BAYONNE 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 de BAYONNE, le bien ci-dessus mentionné 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 BAYONNE 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 d'ANGLET – Dossier « PLACE LAMOTHE » - CD 150 et 266

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous décidez de :

- prendre acte de la DIA n°064024 25 B0030 adressée par Me Laël 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 :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

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

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

Par arrêté n°2025-12-P du 11 avril 2025 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour et au vu de l'avis du service des Domaines n°2025-64024-17450 en date du 1^{er} avril 2025., Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption :

- o en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- o en offrant le prix de 400.000,00 €.

Ledit arrêté a été signifié :

- o au Notaire instrumentaire par acte extrajudiciaire du 17 avril 2025 ;
- o aux propriétaires par LRAR du 17 avril 2025 (reçue le 19/04/2025) ;
- o à l'acquéreur évincé par LRAR du 17 avril 2025 (reçue le 18/04/2025).

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

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

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

Par courriel du 29/04/2025, Me LISSILLOUR (notaire à LA TESTE DE BUCH) nous fait part de la décision des propriétaires indivises d'accepter la contre-proposition pour un prix de 400.000,00 € frais d'acte en sus.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, M. le Directeur procèdera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Nous vous proposons désormais de :

- de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-12-P du 11 avril 2025 ;
- prendre acte de la décision des propriétaires indivises d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- 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.

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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-12-P du 11 avril 2025 ;**
- **de prendre acte de la décision des propriétaires indivises d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Commune d'ANGLET et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **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

* * * *

6.3. Commune d'ANGLET – Dossier « ZAD CENTRE VILLE » - CO 133 (lot 2)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 11 février 2025, vous décidez de :

- prendre acte de cette renonciation de vente par la propriétaire ;
- prendre acte de la fin de la procédure de fixation judiciaire du prix ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;
- autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.



A la demande de la propriétaire, des négociations amiables ont été entamées et ont abouti à un accord.

Cet accord s'est concrétisé par le consentement, de la propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 24 avril 2025 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble en copropriété ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 11 rue du 11 novembre, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	11 rue du 11 novembre	Sol	CO	133	UA2	313
TOTAL						313

la fraction suivante :

Lot n°2 : au niveau rez-de-jardin de l'immeuble, accessible par l'entrée commune située sur la façade avant de l'immeuble puis par l'escalier commun, porte de droite au niveau 0 surélevé, un appartement comprenant un séjour-cuisine, un WC, une chambre, un placard et une salle de bains.
Avec la jouissance exclusive d'un terrain nommé terrain lot 2, et les 179/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Etant ici précisé que le lot n°2 mesure 41,96 m² selon attestation de superficie d'un lot de copropriété du 22 octobre 2020 effectué par le cabinet ADIOME.

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

pour un montant global et forfaitaire de **296.400,00 €**.

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

Lot 2 : au niveau rez-de-jardin de l'immeuble, accessible par l'entrée commune située sur la façade avant de l'immeuble puis par l'escalier commun, porte de droite au niveau 0 surélevé, un appartement comprenant :

- un séjour/cuisine
- un WC séparé,
- une chambre avec grand placard,
- une salle de bains avec baignoire, vasque sur meuble ;

avec la jouissance exclusive d'un terrain nommé terrain lot 2, qui fait le tour de l'appartement :

- au Nord : cour pavée avec portail d'accès direct depuis la rue ;
- à l'Ouest : terrasse en bois
- à l'Est : espace enherbé

NB : PAS DE STATIONNEMENT PRIVATIF

Revêtement de sol : Carrelage imitation parquet

Revêtement murs :

- peinture dans toutes les pièces ;
- faïence murale partielle dans coin cuisine, SDD et WC

Menuiseries : PVC double vitrage

Chauffage : gaz (chaudière).

Etant ici précisé que la propriétaire déclare avoir changé la chaudière au gaz en 2021. Il en justifiera par la fourniture de la facture acquittée.



VMC mécanique
Surface privative du logement : 41,96m² CARREZ

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

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

La vente par acte authentique devra être réitérée au plus tard le 30 septembre 2025. Au cas où la propriétaire, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique dans les délais fixés ci-dessus et ne satisferait pas ainsi aux obligations exigibles, elle devra verser à l'EPFL Pays Basque à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de 29.640,00 € (Vingt-Neuf Mille Six Cent Quarante Euros). Le tout sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de l'EPFL Pays Basque de poursuivre judiciairement la réalisation de la cession et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels il pourrait prétendre.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024-64024-54649 dûment établie par le service des Domaines en date du 12 août 2024.

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



6.4. Commune d'ANGLET – Dossier « ZAD CENTRE VILLE » - CO 156

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 27 septembre 2019, vous décidez de :

- prendre acte de la DIA n°64024 19 B0349 déposée par Me FEUILLETTE en mairie d'ANGLET ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain renforcé de Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque à notre profit, dans le cadre de la DIA susmentionnée ;
- prendre acte de l'exercice du droit de préemption délégué, en révision de prix, par Mr le Directeur de l'EPFL Pays-Basque selon son arrêté n°2019-12-P du 12 août 2019 ;
- prendre acte de cette renonciation de vente par les propriétaires indivises ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2019-2023 ;
- mais conformément à la demande de la Ville d'ANGLET, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

Des négociations amiables ont été entamées à l'initiative de la propriétaire et ont abouti à un accord.

Cet accord s'est concrétisé par le consentement, de la propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 18 avril 2025 et enregistrée le 22 avril 2025 (Réf. 2025 A 00909).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

un immeuble ci-après désigné et situé à ANGLET (64600), 14 avenue de Bayonne,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	14 avenue de Bayonne	Sol	CO	156	UA2	504
TOTAL						504

Ainsi que le(s)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 **485.000,00 €**.

Etat général du bien : il s'agit d'une villa de type « chalet », construit sur terrain propre dans les années 20, élevé d'un niveau sur RDC et combles partiels aménagés et comprenant :

- au RDC :
 - o 1 entrée et dégagement avec escalier donnant accès aux étages ;
 - o 1 cuisine ;
 - o 1 SAM/salon ;1 WC (sous escalier) ;
- en R+1 :
 - o Palier/dégagement ;
 - o 2 chambres ;
 - o 1 SDB avec WC ;
- en R+2 partiel (sous pentes) : 1 bureau.

Revêtements de sol :

- Cuisine, dégagements et WC du RDC : carrelage type tomettes anciennes ;



- *Surplus : parquet bois.*

Superficie habitable déclarée (selon information cadastrale) : 80 m².

En extension Est du bâtiment principal, un garage prolongé par un cellier.

Surplus à usage de jardin d'agrément.

Le bien est partiellement soumis à l'application de l'emplacement réservé n°3 - élargissement de la RD 810 : 24,20m de plateforme entre le giratoire de Bernain et le Carrefour St Jean et 25m Avenue d'Espagne

L'entrée en jouissance sera différée. La propriétaire conservera la jouissance des locaux à titre gratuit pendant une durée maximale de 12 mois à compter de l'acte authentique, non renouvelable.

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procédera au remboursement auprès de la vendeuse, 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°2025-64024-05044 dûment établie par le service des Domaines en date du 10 mars 2025.

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous décidez 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 :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande du vendeur, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial, d'une surface construite au sol de 474,59 m², d'une surface utile déclarée de 542,31 m², occupé par un(des) locataire(s), grevé de droits réels ou personnels, situé 7 rue du Pont de l'Aveugle à ANGLET, cadastré section AY numéro 349, d'une emprise cadastrale de 1.141 m².

Le prix mentionné dans la DIA était 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 arrêté n°2025-13-P du 16 avril 2025 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour et au vu de l'avis du service des Domaines n°2025-64024-17845 en date du 03 avril 2025, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption :

- o en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- o en offrant le prix de 500.000,00 €, frais d'agence en sus (sous réserve de l'antériorité et de la régularité du mandat), et auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par acte extrajudiciaire :

- o le 17 avril 2025 :
 - o à la propriétaire ;
 - o au notaire instrumentaire ;
- o le 22 avril 2025 :
 - o à l'acquéreur évincé.

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

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

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

Par courrier LRAR du 24/04/2025 (reçu le 28/04/2025), le notaire instrumentaire nous transmet un courrier du même jour par lequel la propriétaire fait part de sa volonté d'accepter la contre-proposition pour un prix de 500.000,00 €, frais d'agence et frais d'acte en sus.

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



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

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

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-13-P du 16 avril 2025 ;
- prendre acte de la décision de la propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o 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 ;
 - o 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 cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-13-P du 16 avril 2025 ;**
- **de prendre acte de la décision de la propriétaire d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'acquérir le bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **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 ;**
 - o **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. CAPB - Commune de BAYONNE – secteur Bd du BAB/rue de Balichon – BM 30 (lots 3 et 4), BM 120 et 124

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par courrier du 15 mars 2023, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir un ensemble immobilier sis au 10 rue Balichon à BAYONNE, recensé au cadastre de ladite commune à la section BM n°30, 120 et 124.

Les contacts et les négociations ont été entamées avec les différents propriétaires de cet ensemble immobilier

Un accord est intervenu le propriétaire d'une partie de ces biens, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée par ledit propriétaire à notre profit, en date du 28 avril 2025 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

ARTICLE 1

dans l'immeuble en copropriété ci-après désigné, situé à BAYONNE (64100) :

- 10 rue de Balichon,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	10 rue de Balichon	Sol	BM	30	UAd	2.015
TOTAL						2.015

les fractions suivantes :

Lot n°3 : dans la partie du bâtiment située à l'Est

- a) divers locaux en rez-de-chaussée, comprenant ; un magasin de vente et exposition, un garage, un local à usage de dépôt, un local de bureau, toilette, couloir de dégagement, une petite cour, escalier intérieur d'accès au premier étage, un local à usage d'archives ;
 - b) un grand local à usage d'atelier sis au rez-de-chaussée ;
 - c) un grand local à usage de dépôt sis au premier étage ;
 - d) la jouissance exclusive de la cour située à l'Ouest de l'immeuble ayant son entrée route du BAB
- Et les 45/100èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot n°4 : un appartement sis au premier étage dudit immeuble, composé de : cuisine, séjour, loggia, trois chambres, séchoir, toilettes, couloir

Et les 15/100èmes des parties communes générales de l'immeuble.

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

ARTICLE 2

le terrain à usage de voie d'accès ci-après désigné, situé à BAYONNE (64100) :

- rue de Balichon,



ledit terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	rue de Balichon	Sol	BM	124	UAd	233
TOTAL						233

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

ARTICLE 3

l'immeuble bâti ci-après désigné, situé à BAYONNE (64100) :

- rue de Balichon,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m ²)
	rue de Balichon	Sol	BM	120	UAd	74
TOTAL						74

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

Le montant global de cette acquisition est de **1.100.000,00 €** (Un Million Cent Mille Euros).

Etat général du bien : Il s'agit d'un ensemble de biens constitués :

- de lots de copropriété (BM 30 – lots 3 et 4) ;
- d'une parcelle bâtie (BM 120) ;
- d'une parcelle en état de parking (BM 124)

L'ensemble bâti, implanté sur les parcelles BM 30 et BM 120, est composé de plusieurs bâtiments contigus et aux toitures multiples, pour partie élevé d'un étage sur RDC et d'un seul niveau en RDC pour le surplus (plutôt situé à l'arrière).

Il bénéficie de fort facteur de commercialité de par son implantation en bordure du Boulevard du BAB et des larges vitrines qu'il possède sur ce boulevard.

Cependant, l'ensemble est vieillissant et souffre des outrages du temps (peinture des façades défraîchies, bardage métallique abimé et oxydé...

Dans la partie implantée sur la parcelle BM 30, soumis à état descriptif de division, existent 3 lots dont 2 (les lots 3 et 4) sont propriété de la SCI du GARAGE BASQUE (et objet des présentes).

Le lot 3 ainsi que la partie bâtie sur la parcelle BM 120 est à usage professionnel. D'une surface utile déclarée de 1.500m² environ :

- 1.200m² en RDC sont à usage commercial, bureaux et ateliers ;
- 300m² en R+1 sont à usage de réserve et stockage (plancher bois abimé).

Ces biens étaient occupés et loués par bail commercial à une concession de moto de la marque HONDA avec accueil, bureau, show-room, atelier entretien et réserves



Le lot 4 est à usage de logement de type 3 d'une surface habitable déclarée de 81 m². Il est vétuste et n'est plus en état d'usage. Il n'est plus occupé depuis plusieurs années

Enfin, la parcelle BM 124, d'une contenance cadastrale déclarée de 233m², est à usage de parking. Entièrement bitumée et imperméabilisée, elle est accessible depuis la rue Balichon.

La totalité de ces biens est libre de toute location, occupation et/ou mise à disposition quelconque.

NB : une partie des toitures est couvertes de plaques ondulées fibrociment amiantées

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

Cette vente a été négociée directement entre les parties et sans le recours à aucun intermédiaire.

L'acte authentique réitérant cette promesse doit être signé au plus tard le 31 déc. 2025.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2023-64102-59976 dûment établie par le service des Domaines en date du 03 janv. 2024, renouvelé par lettre-avis n°2025-64102-31729 du 28 avr. 2025

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

L'immeuble vendu étant bâti depuis plus de 5 ans, 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 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE, 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 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE et l'EPFL Pays Basque.

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.7. REGION NOUVELLE AQUITAINE - Dossier « SDA du Port de Bayonne » - Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°28 prise dans sa séance du 01 oct. 2020, le Conseil d'Administration avait décidé, selon modalités définies dans la promesse de vente signée le 30/09/2020, l'acquisition de l'ensemble immobilier cadastré à BAYONNE section BL n°s 17, 18, 41 à 44, situé dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement du Port de BAYONNE.

Pour une portion de ces immeubles, l'acquisition avait été réitérée par acte reçu par Me DASSY (notaire à BAYONNE) le 17 déc. 2020.

Par délibération n°31 prise dans sa séance du 06 déc. 2024, le Conseil d'Administration avait décidé :

- de prendre acte du sinistre survenu le 26 nov. 2023 sur l'immeuble numéroté 3a au plan parcellaire annexé à la promesse de vente du 30 sept. 2020 ;
- de prendre acte que l'EPFL Pays Basque est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement aux biens et notamment concernant l'indemnité d'assurance perçue en suite du sinistre ;
- de prendre acte que la compagnie d'assurance a fixé le montant de l'indemnité à 302.302,00 € sans reconstruction du bien ;
- de prendre acte que la compagnie d'assurance versera cette indemnité directement à son client assuré, vendeur aux présentes ;
- que sur le prix de vente convenu entre les parties à 1.131.000,00 € :
 - o une partie soit 302.302,00 € serait payée par compensation avec le montant que se trouve devoir le vendeur par suite de la perception de l'indemnité d'assurance ;
 - o le surplus soit 828.698,00 € serait payé par l'EPFL Pays Basque entre les mains de Maître Jean-Brice DASSY, Notaire à BAYONNE, sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts

Ainsi, l'acquisition d'une seconde portion de l'ensemble immobilier promis à la vente le 30/09/2020, a été réitérée par acte reçu par Me DASSY (notaire à BAYONNE) le 17 janv. 2025.

Sur l'un des immeubles récemment acquis et plus précisément sur celui ayant été partiellement concerné par l'incendie du 26/11/2023, s'appliquait un bail commercial signé le 15 mai 2018 au profit de [REDACTED].

L'EPFL Pays Basque se substituant au bailleur et [REDACTED], ayant décidé de cesser son activité et libérer les locaux (l'immeuble étant destiné à être démoli), l'EPFL Pays Basque et [REDACTED] se sont rapprochés pour définir les modalités de la résiliation anticipée du bail du 15/05/2018, et 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 14 avr. 2025, enregistré le 16 avr. 2025 (Réf. 2025 A 00876).

La résiliation du bail est convenue moyennant le versement par l'EPFL Pays Basque à la [REDACTED] :

- de la somme globale et forfaitaire de **130.000,00€** représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce, ainsi que la libération des locaux ;



- somme à laquelle s'ajoute le remboursement des frais de licenciements et d'établissement de la liasse fiscale de la cessation d'activités que supportera le preneur, forfaitairement fixé entre les parties à la somme globale de **3.347,72 €**, ainsi que les frais d'acte à notre charge.

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

La résiliation prendra effet le 30 juin 2025 à 18h00 au plus tard, sauf accord entre les parties qui fixerait la résiliation à une date antérieure.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 19 chemin de Saint-Bernard à BAYONNE, 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 REGION NOUVELLE AQUITAINE ;
- sera remboursé selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 04 janv. 2021 entre la REGION NOUVELLE AQUITAINE et l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 19 chemin de Saint-Bernard à BAYONNE, 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 REGION NOUVELLE AQUITAINE, à rembourser selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 04 janv. 2021 entre la REGION NOUVELLE AQUITAINE 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

* * * *

6.8. Commune d'ESPELETTE – Dossier « 465 KARRIKA NAGUSIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune d'ESPELETTE des parcelles comprises dans l'opération « 465 NAGUSIA 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 28 avril 2025 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Un immeuble ci-après désigné, situé à ESPELETTE (64250), 465 Karrika Nagusia,
Une maison à usage d'habitation dénommée « Lizarraga » avec garage et remises attenantes. Et une parcelle de terrain à bâtir non attenante.

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU	Surface vendue (m ²)
	465 Karrika Nagusia	Sols	AS	205	UA	237
	Arrostene Ko Erreca	Jardins	AS	208	UB	610
TOTAL						947

Ainsi que le(s)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.

Le montant global de cette acquisition est de **350.000,00 €** (Trois Cent Cinquante Mille Euros).

Il s'agit d'une maison en R+2 composée de 2 logements, d'un grand grenier-atelier avec mezzanine et d'un garage.

On constate quelques fissures sur la façade de la bâtisse qui dispose d'une double entrée (façades ouest et nord).

On accède au rez-de-chaussée par un grand garage type grange non isolé.

On accède à l'espace du RDC qui était un ancien bar restaurant, une grande cuisine attenante et sous l'escalier un accès à une remise en sous-sol.

Carrelage au sol et partiellement du parquet et peinture aux murs. Le tout en état de délabrement.

On accède par l'escalier à l'étage supérieur, où se trouvent 4 chambres et des sanitaires.

Sur le même niveau un atelier en longueur avec un accès direct à un grand plateau dans lequel sont entreposés du matériel et qui donne également accès à une mezzanine de type pigeonnier. Parquet au sol. La structure de la charpente apparaît saine mais la pièce n'est pas isolée.

Au 2^{ème} étage, on accède à d'autres pièces dont une salle de bain et une autre partie composée de combles non aménagés avec mezzanine et réserve d'eau.

Il n'y a pas de système de chauffage. La maison n'est pas isolée aux normes actuelles notamment les huisseries.

L'ensemble est très dégradé et nécessite une rénovation très lourde pour être habitable.

La parcelle AS 208 est un terrain à vocation de jardin.

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

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°2024-64213-89434 dûment établie par le service des Domaines en date du 31 janvier 2025.



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

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

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

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

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.9. Commune de BRISCOUS – Dossier « LARRALDEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 décembre 2024, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de BRISCOUS d'une parcelle comprise dans l'opération « LARRALDEA ».

Les négociations ont été entamées avec la propriétaire d'une partie 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 16 avril 2025 et enregistrée le 22 avril 2025 (réf. 2025 A 00911).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Un immeuble situé à BRISCOUS (64240) :

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :



DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m ²)
ZV 0029p	LARRALDEA	Prés	AUE	≈ 7.200*

* surface estimée à parfaire par mesurage géomètre

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

Le montant global de cette acquisition est de **252.000,00 €** (Deux Cent Cinquante-Deux Mille Euros). Ce prix s'entend pour 7.200 m² soit 35,00/m² mais pourra être ajusté selon le mesurage géomètre.

Il s'agit d'une partie de parcelle non bâtie en nature de prairie. Le terrain présente une légère déclivité et est actuellement utilisé en parcelle agricole.

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

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque fera procéder par un géomètre expert, à sa charge exclusive, à la division et l'arpentage préalables de la parcelle cadastrée section ZV n°29.

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°2025-64147-01421 dûment établie par le service des Domaines en date du 06 février 2025.

L'immeuble vendu étant du TAB mais 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.

Il est expressément convenu entre les parties que l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, pourra librement se faire substituer par la commune de BRISCOUS (64240) dans le bénéfice de la présente promesse, sans que cette substitution ne constitue une novation ou une modification des termes du présent engagement.

La substitution devra être notifiée par écrit au promettant, accompagnée des coordonnées de la commune de BRISCOUS, au plus tard à la date de la levée d'option prévue à la présente promesse.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de BRISCOUS, 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 BRISCOUS 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 BRISCOUS, 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 BRISCOUS et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous décidez 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.

Pour rappel, 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 était 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.

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64038-20907 a été établie le 14 avril 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2025-14-P du 17 avril 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 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 conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 18 avril 2025 :

- au notaire instrumentaire de la DIA ;
- aux acquéreurs évincés ;
- aux vendeurs.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme, un acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de préemption. Dans les quatre mois à compter de la même date, interviendra le paiement du bien conformément à l'article L. 213-14 du code



de l'urbanisme. Dans le cas où la signature et le paiement n'auraient pu être exécutés dans les délais ci-avant rappelés, Mr le Directeur procédera à la consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations. Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions à définir par la Convention de Portage à signer entre la commune d'ARCANGUES 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°2025-14-P du 17 avril 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune d'ARCANGUES ;
- 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 décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-14-P du 17 avril 2025 ;**
- **de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune d'ARCANGUES ;**
- **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

* * * *



7. Rétrocession (s):

7.1. CAPB - Commune de BARDOS – LECARRE – Rétrocession à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable et ou de préemption, une parcelle située dans le secteur d'intervention dit Lecarre à BARDOS aux motifs et objectifs suivants :

Depuis sa création le 01 janvier 2017, le développement économique est la priorité de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Si elle a pour compétence de créer des zones d'activités nouvelles, elle cherche également à améliorer les zones existantes, à les densifier en intervenant sur les « dents creuses » et à réhabiliter des locaux vacants pour les adapter et diversifier l'offre immobilière aux entreprises. En proposant un environnement adapté et performant à ces entreprises, la Communauté Pays Basque cultive ses atouts pour sédentariser et conforter les entreprises du Pays-Basque et également attirer de nouvelles entreprises. Autant de leviers disponibles pour créer de l'activité et entretenir le tissu économique et social du territoire.

Dans le cadre de la délibération du Conseil Permanent de la Communauté d'agglomération Pays Basque du 12 juillet 2022 actant des modalités de saisines de l'EPFL des sites faisant l'objet d'études de faisabilité en vue de la création de zones d'activités économiques, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a sollicité l'intervention de l'EPFL pays basque pour l'acquisition du secteur Lecarre à BARDOS par courrier en date du 23 septembre 2022.

Par délibération de son Conseil d'Administration du 20 avril 2023, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'acquisition portant sur la parcelle sise à BARDOS et référencée section ZI n°22, au cadastre de ladite commune.

Puis une convention de portage a été signée par la CAPB et l'EPFL Pays Basque le 04 juin 2024 et fixait la durée de portage à 4 années pour un premier appel d'annuité en 2024.

L'EPFL Pays Basque a acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Arnaud PEGORIE (Notaire à BAYONNE) le 11 juillet 2023 (publié au SPF de Bayonne le 03 août 2023, Vol. 2023P n°9863) au prix de 140.000,00 € (Cent Quarante Mille Euros), hors frais d'acte.

La CAPB a sollicité l'EPFL Pays Basque car elle souhaite disposer de ce foncier, de manière anticipée, afin de réaliser la zone d'aménagement de Lecarre. En effet, La CAPB, ayant finalisé le montage de son projet et souhaitant lancer les travaux, a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée de la parcelle qu'il avait acquise.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle ci-après désignée, située à **BARDOS (64520)** :

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €/ RNU	Surface vendue (m ²)
	LE CARRE	Bois, Prés	ZI	22	UYd	36.800

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.



au prix global de **140.000,00 € (Cent Quarante Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64094-881321 dûment établi en date du 20 février 2025.

Il est à noter que sur le prix de la présente vente, soit la somme de 140.000,00 €, la CAPB a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention de portage signée le 04 juin 2024, la somme de 35.631,85 €.

Précision étant ici faite que sur la somme initialement déboursée par l'EPFL soit 140.000,00 €, les frais de notaire ont été ajoutées pour un montant de 2.527,41 €.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 106.895,56 € (Cent Six Mille Huit Cent Quatre-Vingt-Quinze Euros et Cinquante-Six Centimes) sera versée comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

Il s'agit d'un terrain à bâtir extrêmement pentu.

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

- Que la Communauté d'Agglomération Pays Basque ait pris une délibération à l'effet d'autoriser son Président ou toute personne qui lui serait déléguée à signer ladite promesse d'achat et l'acte authentique réitératif de cette dernière
- Que la Communauté d'Agglomération Pays Basque ait préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL lui a adressée et reprenant les modalités sus-indiquées.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, le bien vendu étant du terrain à bâtir, la vente de la parcelle susmentionnée 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 Arnaud PEGORIE, Notaire à BAYONNE.

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

Il convient donc de :

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

M. MOULUN 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

* * * *



7.2. Commune d'UREPEL – IKASKIN ETXEA – Rétrocession à des particuliers

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations du 31 mai 2022 et du 9 mars 2023, le Conseil Municipal validait la demande d'intervention de l'EPFL Pays Basque pour la négociation, l'acquisition et le portage de parcelles bâties et non bâties cadastrées, situées « Gaineko Karrika » dans le Bourg et connectée à l'ensemble des réseaux. Le but de cette intervention était de favoriser l'émergence d'une opération de logements sociaux mais aussi de développer une offre foncière à vocation économique et d'équipement publique par le biais d'un projet d'initiative publique participant à l'attractivité de la vallée.

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

Les acquisitions ont été réalisées par l'EPFL Pays Basque le 29 mars 2023 et le 03 novembre 2023. La totalité de ces acquisitions représentent une somme totale de 300.000€ (hors frais annexes liés à la vente)

A la suite de ces acquisitions, des conventions de portage d'une durée de 8 ans avec un différé de 4 ans ont été signées.

La Commune a par la suite engagé la réalisation d'études préalables à la faisabilité d'un projet d'aménagement d'ensemble du secteur Gaineko Karrika. De plus la commune a été sollicitée, par des particuliers pour la mise en vente d'un bien acquis par l'EPFL Pays basque. Il s'agit d'une maison d'habitation et une annexe, comprenant un petit jardin, en R+1 d'environ 100 m² nécessitant de gros travaux de réhabilitation.

N'étant pas opposée à cette demande, la Commune d'UREPEL a délibéré en date du 02 février 2025 pour permettre la cession de l'emprise sollicitée, libre de toute location, occupation et/ou mise à disposition quelconque. Afin de favoriser l'installation de nouveaux occupants dans ce bien il a été entendu de ne pas répercuter les frais de portage et frais annexes liées à cette opération.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à ces particuliers selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 16 avril 2025 et enregistrée le 22 avril 2025 (Réf. 2025 A 00910).

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

Des parties de parcelles ci-après désignées, situées à UREPEL (64430) :

lesdites parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m²)
C 645p	Route de GAINÉKO KARRIKA	Sols	RNU	
C 644p	GAINÉKO KARRIKA	Sols	RNU	
C 643p	GAINÉKO KARRIKA	Sols	RNU	
C 642p	294 route de GAINÉKO KARRIKA	Sols	RNU	
Total				≈ 500

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



au prix global de **90.000,00 € (Quatre-Vingt-Dix Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64543-74257 dûment établi en date du 21 novembre 2024.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 90.000,00 € (Quatre-Vingt-Dix Mille Euros) sera versé comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par les acquéreurs à l'EPFL Pays Basque :

- des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques pour un montant de 680,00 € ;
- des frais de géomètre (division parcellaire et bornage) pour un montant de 1.188,00 € ;
- des frais de contrôle de l'assainissement pour un montant de 180,00 €.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, le bien vendu étant bâti depuis plus de 5 ans, la vente des parcelles susmentionnée est exonérée de TVA.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Alexis INCHAUSPE, Notaire à URRUGNE.

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. MOULUN 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

* * * *

7.3. Commune de BAYONNE – PNRQAD Ilot 45 - Placette

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE, la Commune de BAYONNE, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable, de préemption et si nécessaire d'expropriation, d'un ensemble d'immeubles nécessaires à la requalification de l'ilot 45 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il s'agissait d'un ensemble d'immeubles non contigus et référencé au cadastre sous les références suivantes :

- BZ n°7 sis au 10 quai Chaho ;
- BZ n°21 sis au 12 quai Chaho ;



- BZ n°22 sis au 14 quai Chaho ;
- BZ n°20 sis au 6 rue Pannecau ;
- BZ n°19 sis au 8 rue Pannecau ;
- BZ n°9 sis au 9 rue des Cordeliers.

L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis la totalité des immeubles ci-avant listés. Ces immeubles ont ensuite fait l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) opérateur, signé entre l'EPFL Pays Basque et le COL, pour la réalisation de travaux qui consistaient en :

- la mise en œuvre des servitudes de curetage grevant la partie arrière des immeubles conformément au règlement graphique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ;
- la réhabilitation et la restructuration des parties d'immeubles conservées en vue d'y créer de nouveaux logements dans les étages, et le remembrement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les travaux de curetage et de reconstruction des façades arrière étant achevés, il convient désormais d'aménager les surfaces ainsi libérées et d'y créer un nouvel espace public. Conformément à la convention PNRQAD signé le 03 juin 2011 et à ses avenants successifs, les travaux d'aménagement de la placette seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Commune de BAYONNE.

Il convient par conséquent que les emprises de cette future placette en cœur d'îlot soient acquises par la Commune de BAYONNE à l'EPFL Pays Basque selon les conditions fixées par la promesse d'achat :

- transmise à la Ville de BAYONNE,
- à signer par son Maire spécialement autorisée par délibération de son Conseil Municipal du 03 avril 2025 ;
- ci-après annexée.

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

BAYONNE (64100) :

- 9 rue des Cordeliers ;
- 8 rue Pannecau ;
- 10 et 12 Quai Chaho

lesdits terrains figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m²)
-	10 quai Chaho	Sol	BZ	410	PSMV	9
-	9 rue des Cordeliers	Sol	BZ	412	PSMV	55
-	8 rue Pannecau	Sol	BZ	414p	PSMV	46
-	8 rue Pannecau	Sol	BZ	415p	PSMV	2
-	12 quai Chaho	Sol	BZ	416	PSMV	25
TOTAL						137

Ainsi que lesdits terrains 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 **1,00 €** (Un Euro).



Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2025-64102-30466 dûment établie par le service des Domaines en date du 23/04/2025.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement, par Commune de BAYONNE à l'EPFL Pays Basque, des frais de géomètre que l'EPFL Pays Basque a eu à supporter pour l'arpentage et la division préalable des biens objets des présentes pour un montant de 1.752,00 € TTC.

Cette somme sera versée sur présentation de la(des) facture(s) acquittée(s) par l'EPFL Pays Basque, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Maritchu JAUREGUI, Notaire à BAYONNE). Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, le bien vendu étant du **TNAB**, la vente des parcelles susmentionnées n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Il convient donc de :

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

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune de SAINT PEE SUR NIVELLE – Signature du contrat de mixité sociale

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains (SRU), modifiée par des lois successives, dont la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3Ds) du 21 février 2022.

A ce titre, la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE doit atteindre le ratio de 25% de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales.

Au 1er janvier 2024, la Commune est loin de cet objectif puisqu'elle possède 249 logements locatifs sociaux (LLS), 7,55% du nombre de résidences principales alors qu'elle devrait en totaliser 824. Il manque donc 575 logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

La loi dite 3DS a introduit le contrat de mixité sociale (CMS) comme un outil du dispositif de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit d'un cadre d'engagement et de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour chaque période triennale, l'objectif est de réaliser 33% des logements manquants. A cet effet, cette démarche partenariale (*Commune / Etat / Communauté d'Agglomération / EPFL*) doit s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont mobilisés afin de combler le déficit.

A travers la signature de ce contrat, l'EPFL Pays Basque confirme et maintient l'accompagnement de la commune en matière d'ingénierie et d'action foncière.

M. PORTIER commente le rapport.

M. ELHORGA 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 les termes du contrat de mixité sociale 2025-2027 de la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE à conclure entre la commune, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;**
- **d'autoriser Monsieur le Président à le signer, ainsi que tout acte y afférent.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *



8.2. Commune d'URCUIT – Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié en date du 05 mars 2024, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition pour le compte de la commune d'URCUIT d'un ensemble immobilier situé au 154 rue du bourg et cadastré section AM n°116.

Le coût d'acquisition de ce bien immobilier a été établi à la somme de trois cent quarante mille euros (340 000,00 €).

La commune d'URCUIT a effectivement le projet de réhabiliter les deux bâtis existants pour y proposer à la fois une offre de commerces de proximité (bar multiservices, brasserie restaurant), mais également des logements (réfection complète d'un logement de type T4, création de chambres d'hôtes ou gîte).

Le projet de la commune prévoit également un aménagement des espaces extérieurs avec l'édification d'un fronton et la sécurisation des abords avec de la végétalisation.

La réhabilitation de cet îlot s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de préservation et de valorisation du patrimoine bâti existant et de redynamisation d'un lieu qui est inscrit dans la mémoire du village.

Afin de lui permettre de réaliser ce projet, l'EPFL Pays Basque et la commune d'URCUIT ont convenu de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 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'URCUIT pour une durée de 18 ans et avec une redevance symbolique d'un euro par an.

Il sera précisé par ailleurs qu'une convention de portage a été signée le 10 octobre 2024 entre l'EPFL et la Commune d'URCUIT afin de déterminer les modalités de portage de ce bien suite à son acquisition.

La durée de portage prévue dans cette convention étant identique à celle du bail, il n'est pas nécessaire de modifier ce document par avenant.

M. VISSIERES commente le rapport.

M. DARRICARRERE 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 d'URCUIT un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé au 154 rue du bourg à 64990 URCUIT et cadastré section AM n°116 moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



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

LA SEANCE EST LEVEE A 10h50

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 05 JUIN 2025

