

## PROCÈS VERBAL

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 JUIN 2025

---

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

Et le cinq juin à neuf heures et dix minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle Bakia du Conseil Départemental de Bayonne sous la présidence de Monsieur Jean-Baptiste LABORDE LAVIGNETTE, Président de séance.

Présents : MMES, ETCHAMENDY, PITRAU, LUBERRIAGA et MM. ALDANA – DOUAT, BARETS, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, LABORDE LAVIGNETTE, LACASSAGNE, MAILHARIN, MASSÉ, PONS, SAINTE – MARIE, TELLIER, BELLEAU, DIRATCHETTE, ELHORGA.

Excusés : MMES NADAUD, SAMANOS et MM. ALZURI, ARLA, DAMESTOY, INCHAUSPÉ, OLIVE, SANSBERRO, URRUTIAGUER.

#### Assistaient également :

Mme DIZIER – DDTM,  
Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
Mme FERNANDEZ – Conseil Départemental,  
M. BERARD - SCOT,  
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOCORREA - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULIA - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,  
M. 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. BUSSIRON a donné procuration à M. PONS.  
M. DARRICARRERE a donné procuration à M. GONZALEZ.

M. LUBERRIAGA a été désignée secrétaire de séance.

#### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 30 Avril 2025**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 30 Avril 2025 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **29 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 **36 900 573,50 €**

<b>Thématique PPI 2024-2028</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	16 787 363,70 €	45,5%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 697 390,80 €	26,3%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	10 415 819,00 €	28,2%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
<b>Total général</b>	<b>36 900 573,50 €</b>	

**M. LABORDE LAVIGNETTE** 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.**

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

\* \* \* \*

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

#### 3.1. Commune d'ANHAUX - Opération « CHUBITOA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**La commune d'ANHAUX**, située à quelques kilomètres de St Jean Pied de Port, souhaite engager une politique de revitalisation de son territoire en proposant une offre de logements accessibles, notamment à destination des jeunes couples.

Après avoir réalisé un travail de repérage et d'analyse des potentialités d'un certain nombre de biens bâtis situés en centre bourg, la commune souhaite désormais maîtriser un ensemble foncier constitué d'un ancien corps de ferme et de ses dépendances :

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	Surface parcellaire	Thématique PPI
CHUBITOA	Parcelles A 588	Négociation amiable	1106 m2	1

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien stratégique, situé sur la rue principale au sein du secteur XUBITOA et présentant des qualités patrimoniales et capacitaires intéressantes, La commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter l'ensemble concerné, à des conditions qui seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **D'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'ANHAUX,**
- **D'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations,**
- **De demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition et de portage lui soient présentés à nouveau.**

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

\* \* \* \*

#### 3.2. Commune de LACARRY ARHAN CHARRITTE DE HAUT - Opération « CHARRITTE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

**La commune de LACARRY ARHAN CHARRITTE de HAUT**, située en Haute Soule, souhaite lutter contre le développement de résidences secondaires tout en proposant une politique d'offre de logements accessibles, notamment à destination des jeunes ménages du territoire.

Après avoir réalisé une analyse précise de ses potentialités ayant conduit à la mise en œuvre d'une Zone d'aménagement Différé recouvrant le périmètre de ses centralités, la commune souhaite aujourd'hui saisir une opportunité. En effet, la propriétaire d'un ensemble foncier non bâti situé au cœur du secteur de CHARRITTE, après avoir divisé une emprise foncière importante et vendu le premier des 2 lots créés, a pris l'initiative de proposer à la commune l'acquisition du second lot.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	Surface parcellaire	Thématique PPI
CHARRITTE	Parcelle ZA 110 p	Négociation amiable	1 273 m2	1

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien stratégique, situé au sein du secteur CHARRITTE, La commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour négocier, acquérir et porter l'ensemble concerné, à des conditions qui seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

**M. FIEUX** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **D'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de LACARRY ARHAN CHARRITTE de HAUT,**
- **D'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations,**
- **De demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition et de portage lui soient présentés à nouveau.**

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

\* \* \* \*

Arrivée de Monsieur ITHURRALDE.

\* \* \* \*

## 4. Etat des procédures

### 4.1. Intervention(s) par Expropriation

4.1.1. CAPB - Commune d'ANGLET – Secteur JORLIS – Dossier « Cité productive du cœur d'agglomération » - Demande de cessibilité et/ou expropriation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 04 juil. 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 ;
- 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 délibération n°20 du 30 avr. 2025, vous preniez acte de l'arrêté préfectoral n°25-12 du 19 mars 2025 par lequel, à notre demande, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques prescrivait 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 s'est déroulée du 22 avril 2025 au 13 mai 2025 inclus, se situait à la mairie de ANGLET.

L'enquête parcellaire portait sur les immeubles sis à ANGLET et cadastrés :

- section AX n°452 ;
- section AY n°43 ;
- section AY n°301.

Mr Christian LACAILLON, désigné Commissaire Enquêteur, a tenu 3 permanences en mairie d'ANGLET.

A l'issue de l'enquête et à la vue :

- des observations et remarques inscrites au registre de l'enquête et des documents annexés,
- des compléments d'informations établis au vu desdites observations et remarques que nous lui avons remis par courrier du 15 mai 2025 ;

Mr le Commissaire Enquêteur a rédigé un rapport et émis des conclusions motivées et un avis.

Mr le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la demande d'emprises projetées sur le quartier Jorlis telle qu'elle a été soumise à l'enquête parcellaire.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve mais de 2 (deux) recommandations qui n'altèrent pas l'avis favorable :

- accorder une attention particulière à l'entretien des parcelles et des bâtiments déjà acquis par l'EPFL, afin d'éviter leur dégradation, les risques de squat, et donc la dégradation des conditions de vie des résidents et des entreprises du quartier.
- s'efforcer d'informer individuellement (ou collectivement) les entreprises artisanales et commerciales du périmètre de la DUP sur l'avancement des réflexions en cours et sur l'éventualité d'une procédure de rachat de leur parcelle.



Les conclusions et avis nous ont été communiqués par Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 28 mai 2025, reçu par nos services le 30 mai 2025.

Concernant la 1<sup>ère</sup> recommandation, l'EPFL Pays Basque précise qu'il a déjà engagé des travaux réguliers :

- d'entretien,
- de protection et sécurisation,
- de nettoyage des façades,

des bâtiments et portions de bâtiments acquis libres de toute occupation, et de leurs abords pour un montant cumulé depuis 2022 de plus de 330.000,00 € (et tout particulièrement du bâtiment cadastré section AY n°400 à ANGLET pour un montant cumulé depuis son acquisition le 10 mars 2023 de plus de 18.500,00 €). L'EPFL Pays Basque s'engage évidemment à poursuivre ses efforts et investissements dans la gestion du patrimoine acquis sans pour autant pouvoir se garantir et se prémunir contre les dégradations volontaires et autres atteintes à son patrimoine qu'il subit.

Les conclusions et avis ont été transmis par nos soins à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour qui nous intervenons.

Ils seront présentés et débattus au CoPil foncier ad-hoc dans sa séance du 24 juin 2025 et auquel 2 options seront présentées :

- OPTION 1 : demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit les biens objets de l'enquête parcellaire et relancer des négociations amiables sur une période 4 mois. Dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus dans le délai ci-avant indiqué, l'EPFL Pays Basque demanderait à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis ;
- OPTION 2 : demander au Préfet de déclarer cessibles à notre profit les biens objets de l'enquête parcellaire et concomitamment de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire.

L'EPFL Pays Basque donnera suite à l'enquête selon les décisions prises par le CoPil foncier ad-hoc du 24 juin 2025.

Le Président propose :

- de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve mais avec 2 recommandations, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 22 mai 2025 ;
- d'autoriser Mr le Directeur, en application de la décision du CoPil foncier ad-hoc qui se réunira le 24/06/2025 ;
  - o soit de demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit les biens objets de l'enquête parcellaire et relancer des négociations amiables sur une période 4 mois. Dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus dans le délai ci-avant indiqué, l'EPFL Pays Basque demanderait à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis ;
  - o soit de demander au Préfet de déclarer cessibles à notre profit les biens objets de l'enquête parcellaire et concomitamment de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier



déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;

- d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération ;
- plus généralement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve mais avec 2 recommandations, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 22 mai 2025 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, en application de la décision du CoPil foncier ad-hoc qui se réunira le 24/06/2025 ;**
  - o **soit de demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit les biens objets de l'enquête parcellaire et relancer des négociations amiables sur une période 4 mois. Dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus dans le délai ci-avant indiqué, l'EPFL Pays Basque demanderait à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis ;**
  - o **soit de demander au Préfet de déclarer cessibles à notre profit les biens objets de l'enquête parcellaire et concomitamment de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération ;**
- **plus généralement, de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

## 4.2. Intervention(s) par Prémption

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

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

Par délibération n°17 du Conseil d'Administration du 30 avril 2025, vous décidez :

- de prendre acte de la délégation du droit de prémption 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;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, à usage commercial, d'une surface utile de 43m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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

Par arrêté n°2025-15-P du 19 mai 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°2025-64160-32532 en date du 13 mai 2025., Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de prémpter le bien par délégation du droit de prémption :

- 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 102.000,00 €.

Ledit arrêté a été notifiée par LRAR du 20 mai 2025 :

- o au Notaire instrumentaire ;
- o aux propriétaires ;
- 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 prémption :

- 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 22/05/2025, Me LAZCANOTEGUI (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) nous fait part de la décision des propriétaires indivis de refuser la contre-proposition pour un prix de 102.000,00 €.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de cette intervention par prémption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-15-P du 19 mai 2025 ;
- prendre acte de la décision des propriétaires indivis de refuser l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

**M. MOULUN** 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°2025-15-P du 19 mai 2025 ;
- de prendre acte de la décision des propriétaires indivis de refuser l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

### ADOpte A L'UNANIMITE

\* \* \* \*

4.2.2. Commune de CIBOURE – RD 810 – AH 237

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064189 25 00044 datée du 22 avr. 2025 reçue en mairie de CIBOURE le 23 avr. 2025, Me Lucas LAMBERT (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre un bien sis 68 avenue Jean Jaurès à CIBOURE et cadastré AH 237 (cont. cad. 642 m<sup>2</sup>).

Plus précisément, il s'agit d'un bien bâti à usage de maison individuelle, occupé par les propriétaires, d'une surface habitable déclarée de 104 m<sup>2</sup>, élevé d'un seul niveau en RDC, sis 68 avenue Jean Jaurès à CIBOURE (64500), cadastré AH n°237 d'une surface cadastrale de 642 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 475.000,00 € auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 25.000,00 € TTC à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte.

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

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

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

et par arrêté n°64-2025-05-28-00002 du 28 mai 2025, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus. Le bien acquis contribuera à la réalisation des objectifs de rattrapage notifiés en application du premier alinéa de l'art. L. 302-8 du CCH.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 03 juin 2025, pour avis, au service des Domaines.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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



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

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

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

Plus largement, nous vous demandons de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements, que ce soit devant la juridiction administrative ou devant la juridiction judiciaire.

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°064189 25 00044 adressée par Me LAMBERT ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;
- de demander à être tenu informé des suites données à cette délégation de DPU ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
  - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
  - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°064189 25 00044 adressée par Me LAMBERT ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;**
- **de demander à être tenu informé des suites données à cette délégation de DPU ;**
- **plus largement, donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
  - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
  - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

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

\* \* \* \*



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

### 5.1. Commune de GUETHARY – Dossier « ESKUALDUNA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°36 du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous décidez de :

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

Cette promesse unilatérale de vente a été reçue par Me BORDES, Notaire à GUETHARY en date du 07 mai 2025.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

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

Figurant ainsi au cadastre :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €/ RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	455 av du Général de Gaulle	Sol	AA	365	UBh	5.572
<b>TOTAL</b>						<b>5.752</b>

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

Le montant global de cette acquisition est de **1.900.000,00 €** (Un Million Neuf Cent Mille Euros).

Il s'agit d'un ensemble foncier comprenant un bâtiment désaffecté, en R+4 et en très mauvais état, d'une surface habitable d'environ 2.700 m<sup>2</sup>. Les étages sans travaux d'entretien depuis plusieurs années sont dans un état de délabrement manifeste.

Pour rappel :

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025 – 64249 - 11891 dûment établie par le service des Domaines en date du 07 mars 2025.

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de GUETHARY 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.

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

**M. MASSE** questionne sur la réutilisation des ALGECO pour des foyers jeunes travailleurs ou saisonniers évoqué lors de la présentation du dossier.

**M. PORTIER** réponds que dès les premières négociation, ceux-ci avaient d'ores et déjà étaient vendu à une société afin de les replacer à l'hôpital de SAINT PALAIS.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### 5.2. CAPB - Commune de CIBOURE – Dossier « ZAD de l'ENCAN 2 » - AL 186 (lots 2, 3 et 5)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations d'une fraction d'une de ces parcelles ont été entamées à l'initiative des propriétaires et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 28 mai 2025 et en enregistrée au SPFE de BAYONNE le 02/06/2025 (Réf. 6404P03 2025 A 01159).



Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 24 rue Aristide Bourousse, 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	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	24 rue A. Bourousse	Sol	AL	186	UCa-2a	238
TOTAL						<b>238</b>

les fractions suivantes :

Lot 2 : au RDC, un grand local à usage de garage, avec les 40/1.000 des parties communes générales de l'immeuble ;

Lot 3 : au RDC, à droite, un petit local à usage de débarras, avec les 10/1.000 des parties communes générales de l'immeuble ;

Lot 5 : à l'étage, un appartement donnant sur la façade arrière de l'immeuble, comprenant entrée, cuisine, cabinet de toilette, WC, 2 chambres, avec les 350/1.000 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.

pour un montant de **150.000,00 €**.

Etat général du bien : il s'agit d'un ensemble de locaux constituant 3 des 5 lots d'un immeuble en copropriété bâti sur terrain propre, élevé d'un étage sur RDC. L'immeuble est ancien et les façades dégradées (nombreuses fissures).

A l'étage : un appartement ancien, comprenant un couloir qui longe tout l'appartement et des pièces distribuées en enfilade sur la façade côté cour, savoir :

- 1 cellier,
- 1 SDD avec douche, vasque sur pied, WC et lavabo,
- 1 cuisine (ancienne et peu équipée),
- 2 chambres.

Surf. habitable déclarée : 40m<sup>2</sup>

Au RDC : Un ensemble de pièces originellement à usage de garages. Le propriétaire a aménagé une partie de ces pièces à usage de logements, sans autorisation d'urbanisme quelconque.

Cette partie comprend :

- 1 SDD avec douche, vasque sur pied, WC, machine à laver et ballon d'eau chaude ;
- 1 cuisine/SAM avec un évier et gazinière ;
- 1 coin sommeil ;
- 2 garages.

L'ensemble est usagé et peu entretenue (pas de travaux récents)

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 précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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



Il est ici précisé que l'acquisition de ces 3 lots permettra à l'EPFL Pays Basque de détenir la totalité des lots constituant la copropriété. Ainsi, l'acte d'acquisition de ces lots comprendra également l'annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété applicables à l'immeuble.

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### 5.3. Commune d'ANGLET – Dossier « ZAD CENTRE VILLE » - CO 168 (lot 5)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, de la propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 03 juin 2025 (en cours d'enregistrement).



Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600) :

- 1 avenue d'Espagne et 2 rue des Forges,

connu sous le nom de « Saint-Eloi », élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage mansardé, appentis contigu au Sud, sol de construction et terrain,

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 <sup>2</sup> )
	2 rue des Forges	Sol	CO	168	UA2	378
<b>TOTAL</b>						<b>378</b>

la fraction suivante :

Lot n°5 : un studio situé au premier étage du bâtiment A comprenant : une chambre et une salle de bains avec WC d'une surface de 22m<sup>2</sup> environ

Ledit lot actuellement aménagé comme suit :

une chambre, une cuisine et une salle de bains avec WC

et les 85/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

pour un montant global et forfaitaire de **95.000,00 €**.

Etat général du bien : un studio dont la surface habitable mesurée est de 20,40m<sup>2</sup>, constituant le lot n°5 d'un immeuble en copropriété, situé au R+1 du bâtiment A de ladite copropriété, et les 85/1000 des parties communes, accessible par un escalier extérieur depuis la rue de la Forge, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, composé :

- 1 pièce principale avec 2 fenêtres à double vantaux,
- 1 SDD avec 1 vasque sur pied, 1 douche et un WC, avec un vasistas sur la cloison séparative avec le coin cuisine,
- 1 coin cuisine avec un meuble supportant un évier inox simple bac, une hotte aspirante et une table de cuisson domino électrique 2 plaques électriques

Les fenêtres sont anciennes et des gonds cassés. Le **PROMETTANT** a remis au **BENEFICIAIRE**, la copie de la décision de non opposition à la déclaration préalable de changement des fenêtres ainsi que 2 devis de travaux de changement de fenêtres. Le **BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire de l'exécution de ces travaux et en dispense le **PROMETTANT**.

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

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

Il est précisé que l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :

- ayant été arrêtée amiablement ;
- et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.



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

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

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

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la Commune d'ANGLET, 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**

\* \* \* \*

#### **5.4. Commune de BAYONNE – Locaux Commerciaux - Dossier « 34 Pl. de la République – lot 3 » - Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de BAYONNE avait sollicité notre intervention pour acquérir, par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Maubec Citadelle ».

Parmi ces biens, figure l'immeuble en copropriété du 34 place de la République, cadastré sous la section BI n°75 à l'intérieur duquel l'EPFL Pays Basque a notamment acquis le lot n°3 par acte reçu par Me Bernard AMOUROUX (notaire à QUINT-FONSEGRIVES) le 19 déc. 2018 (acte publié le 14/02/2019, Vol. 2019P n°1910).

Il s'agit d'un local commercial d'une superficie de 40m<sup>2</sup> env., soumis à application d'un bail commercial consenti pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives ayant pris effet le 01 janvier 2009, pour se terminer le 31 déc. 2017. Il s'est tacitement poursuivi en l'absence de rapprochement des parties. Les lieux loués sont affectés exclusivement à l'activité suivante : tous commerces.

Dans ce local ainsi que dans celui qui lui est directement contigu (appartenant à un autre propriétaire), est exploité un fonds de commerce de restauration sous l'enseigne [REDACTED].



Le preneur du bail, ayant décidé de cesser son activité et libérer les locaux, s'est rapproché de l'EPFL Pays Basque (bailleur), par l'intermédiaire de Me Patricia ETIENNE (avocate).

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation sous condition suspensive a été conclu. Il a été signé le 04 juin 2025 (en cours d'enregistrement) à la somme globale et forfaitaire de **60.000,00 €** représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce.

La réalisation du protocole de résiliation du bail commercial avec cessation d'activités est soumise à l'accomplissement de la condition suspensive ci-après :

- que le « cessionnaire » du compromis de vente sous conditions suspensives conclu sous signature électronique le 03 avr. 2025 ait préalablement et expressément renoncé à acquérir le fonds de commerce que le preneur à bail avait promis de lui vendre.

La résiliation prendrait effet le 30 juin 2025 à 18h00. Il a cependant été convenu entre les parties que le preneur conserverait la jouissance des locaux, gratuitement, au maximum jusqu'au 31 juil. 2025, exclusivement pour stockage du matériel non vendu ou débarrassé à la date de la résiliation. Cette conservation sera confirmée dans le protocole définitif à établir par le notaire chargé par les parties.

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.

Par contre, et avec l'accord de la Ville de BAYONNE pour qui nous intervenons, un nouveau bail commercial, spécialisé et excluant les activités de restauration, restauration rapide et/ou à emporter ainsi que les commerces alimentaires, serait proposé au cessionnaire ayant renoncé au compromis d'achat du fonds de commerce dont il bénéficiait.

L'approbation dudit nouveau bail commercial vous serait proposée lors de notre prochaine séance, dès que les modalités et conditions auront été fixées entre les parties.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation du preneur pour résiliation du bail et libération du local commercial qu'il occupait et qui constitue le lot n°3 de l'immeuble en copropriété bâtie sur terrain propre sis 34 place de la République à BAYONNE (64100), 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 Ville de BAYONNE sera remboursé selon les conditions définies par la Convention de Portage Thématique signée le 20 déc. 2019 entre la commune de BAYONNE 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 le preneur à bail commercial signé le 01 janv. 2009 et depuis tacitement reconduit, pour résiliation dudit bail et libération du local commercial qu'il occupait et qui constitue le lot n°3 de l'immeuble en copropriété bâtie sur terrain propre sis 34 place de la République à BAYONNE (64100), 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 Ville de BAYONNE, à rembourser selon les conditions définies par la Convention de Portage Thématique signée le 20 déc. 2019 entre la commune de BAYONNE 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**

\* \* \* \*

#### 7.11.Commune de BAYONNE – Locaux Commerciaux – BI 75 (lot 3)

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque a acquis un local commercial situé au RDC de l'immeuble en copropriété sis 34 place de la République à BAYONNE (64100) par acte reçu par Me Bernard AMOUROUX (notaire à QUINT-FONSEGRIVES) le 19 déc. 2018 (acte publié le 14/02/2019, Vol. 2019P n°1910).

Ce local, d'une superficie de 40m<sup>2</sup> env. est soumis à application d'un bail commercial consenti pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives ayant pris effet le 01 janvier 2009, pour se terminer le 31 déc. 2017. Il s'est tacitement poursuivi en l'absence de rapprochement des parties.

Dans ce local ainsi que dans celui qui lui est directement contigu, est exploité un fonds de commerce de restauration sous l'enseigne [REDACTED].

Le propriétaire dudit fonds de commerce a promis de le vendre avec, entre autres, la condition suspensive suivante :

« accord express et par écrit du BAILLEUR, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL PAYS BASQUE (EPFL) », de renouvellement du bail commercial, aux mêmes charges et conditions que le bail actuel, y compris le loyer, sauf l'indexation légale et sauf toutes nouvelles dispositions légales et réglementaires qui seraient entrées en vigueur. (...) ».

Par courriel du 10 avr. 2025 et relance par courriel du 30 avr. 2025, Me Patricia ETIENNE (avocate) sollicitait notre accord pour le renouvellement du bail dans les conditions ci-avant énoncées.

Après discussion avec la Ville de BAYONNE pour qui nous intervenons, celle-ci ne souhaitant plus de commerce de restauration, restauration rapide et/ou alimentation à cet emplacement, notamment au regard de plaintes de résidents de l'immeuble et de troubles à l'ordre public plusieurs fois constatés, il vous est proposé de ne pas accepter la demande de renouvellement de bail telle que sollicitée.

Si telle était votre décision, signification par Commissaire de Justice en serait faite à Me Patricia ETIENNE (avocate).

**M. FAUT** commente le rapport.

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

**M. LACASSAGNE** apporte des précisions sur le dossier.

**M. MASSE** demande si la ville de BAYONNE a pris contact avec le propriétaire adjacent dont le bail est caduc du fait de la cession d'activité de restauration.



**M. FAUT** répond que celui-ci a bien été prévenu et même recontacter cette année afin de lui reproposer l'acquisition de sa partie de commerce qu'il a refusé. La déspécialisation du bail lui a été posé et il pourrait l'accepter en faisant un avenant à son bail commercial afin de bénéficier d'une rente locative.

**M. PORTIER** apporte des précisions sur le dossier

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de ne pas accepter la demande, telle que sollicitée, de renouvellement de bail signé le 01 janv. 2009 et depuis tacitement reconduit, grevant le local commercial constituant le lot n°3 de l'ensemble immobilier en copropriété sis 34 Place de la République à BAYONNE ;**
- **de faire signifier par Commissaire de Justice, la présente décision rendue exécutoire à Me Patricia ETIENNE (avocate à BAYONNE).**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## 6. Rétrocession (s):

### 6.1. Commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS – SECTEUR ELIZATHIA

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable et ou de préemption, d'un ensemble de parcelles non bâties :

- partiellement inclus dans la zone constructible définie par la carte communale en vigueur (le surplus étant situé dans la zone non constructible définie par la même carte) ;
- inclus dans la Zone d'Aménagement Différé dite de Elizathia, créée par arrêté préfectoral du 14 janv. 2009 et instaurant un droit de préemption au profit de la commune de LARCEVEAU-ARROS CIBITS (ZAD aujourd'hui caduque et non renouvelée).

Par délibération de son Conseil d'Administration du 12 sept. 2012, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS.

L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis les parcelles alors cadastrées section D n°291, 294, 310, 332, 848, 849, 930, 932, 935, 936, 938, 941 et 942 pour une contenance cadastrale totale de 85.104m<sup>2</sup>, par acte notarié reçu par Me Louis Noël CABROL (notaire à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT) le 05/02/2013.

Le prix d'acquisition de 562.000,00 € HT (Cinq Cent Soixante Deux Mille Euros Hors Taxes) auquel s'ajoute la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA) d'un montant de 6.805,30 € (Six Mille Huit Cent Cinq Euros et Trente Centimes) ainsi que les frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur a été fixé au vu de l'évaluation n°2011-3014 V 0938 dûment établie par le service des Domaines le 05 janv.- 2012. L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 14 fév.- 2013 (réf. 2013P n°01318).

Une convention de portage foncier sur une durée de 12 (douze) ans a été signée en date du 08/01/2014.

Depuis cette acquisition, l'EPFL Pays Basque a procédé :

- à une première rétrocession partielle à la commune et sur sa demande (acte signé le 13/06/2016 par devant Me Pascal AVELLA, Notaire à ST-PALAIS, au prix de 150.395,67 €). Il s'agit de la vente de la parcelle cadastrée section D n°987 d'une contenance cadastrale de 12.376m<sup>2</sup> (*NB : les parcelles D 930, 932, 935, 936 et 938 avaient été fusionnées en D 985, cette dernière ayant été ensuite divisée en D 986 et D 987*), entièrement incluse dans la zone constructible de la carte communale en vigueur. La commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS y a réalisé notamment :
  - o l'extension de l'école publique communale ;
  - o la création d'une voirie communale nouvelle ;
  - o la création d'une aire de stationnement public.

A l'issue de cette première rétrocession partielle, l'EPFL Pays Basque conservait en portage :

- les parcelles cadastrées section D n°291, 294, 310, 332, 848, 849, 941, 942 et 986 d'une contenance cadastrale de 73.652m<sup>2</sup>, partiellement incluses dans la zone constructible de la carte communale en vigueur (le surplus étant situé dans la zone non constructible de ladite carte communale) ;
- pour un montant stocké de 426.231,75 € (dont une partie du remboursement a déjà fait l'objet d'avances par la commune).
- à une seconde rétrocession partielle à la commune et sur sa demande (acte signé le 19/06/2023 par devant Me Michel JUNQUA-LAMARQUE, Notaire à ST-PALAIS, au prix de 235.180,00 €). Il s'agit de la vente de la parcelle cadastrée section D n°1069 d'une contenance cadastrale de 11.759m<sup>2</sup> (*NB : la parcelle D 1069 est issue de la division de la parcelle D 986 en parcelles D 1069 et D 1070*), entièrement incluse dans la zone constructible de la carte communale en vigueur. La commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS y réalise notamment :



- la création d'une voirie communale nouvelle ;
- la création commerce-multiservice rural.

A l'issue de cette seconde rétrocession partielle, l'EPFL Pays-Basque conservait en portage :

- les parcelles cadastrées section D n°291, 294, 310, 332, 848, 849, 941, 942 et 1070 d'une contenance cadastrale de 61.893m<sup>2</sup>, intégralement comprises incluses dans la zone non constructible de ladite carte communale ;
- pour un montant stocké de 191.051,75 € (dont une partie du remboursement a déjà fait l'objet d'avances par la commune).

Le portage de ces biens arrivant à son terme, la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS a demandé à l'EPFL Pays Basque de lui rétrocéder le bien

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS, représentée par son maire spécialement autorisée par délibération de son conseil municipal du 11 avril 2025, doit signer.

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

à LARCEVEAU-ARROS-CIBITS (64120), lieudit Eliza,

lesdits terrains figurant au cadastre sous les références suivantes :

<b>DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)</b>						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
-	Eliza	chêne	D	291	Z. non Constr.	2.930
-	Eliza	chêne	D	294	Z. non Constr.	2.100
-	Eliza	pré	D	310	Z. non Constr.	2.820
-	Eliza	pré	D	332	Z. non Constr.	10
-	Eliza	pré	D	848	Z. non Constr.	202
-	Eliza	pré	D	849	Z. non Constr.	187
-	Eliza	Chat. - pré	D	941	Z. non Constr.	44.918
-	Eliza	Chat.	D	942	Z. non Constr.	309
-	Eliza	Pré	D	1070	Z. non Constr.	8.417
<b>TOTAL</b>						<b>61.893</b>

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 **60.000,00 €** (Soixante Mille Euros).

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2024-64314-63575 dûment établie par le service des Domaines en date du 10/10/2024.



Cette rétrocession se fera par acte notarié (Me Michel JUNQUA LAMARQUE, Notaire à SAINT-PALAIS). 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.

Le prix de la présente vente, soit la somme de 60.000,00 €, sera payé :

- à concurrence de 24.480,67 € déjà versés par la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS à l'EPFL Pays Basque sous forme d'avance en application de la convention de portage signée le 08/01/2014 ;
- à concurrence de 35.519,33 € (somme qui reste due par la commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS à l'EPFL Pays Basque en application de la convention de portage signée le 08/01/2014 comme attesté par la DGFIP de BAYONNE le 14/11/2024) par la comptabilité du notaire instrumentaire selon les dispositions édictées par le décret du 25 mars 2007 publié sous l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Il convient donc de :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

**M. PORTIER** commente le rapport.

**M. BERARD** apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### **6.2. RÉGION NOUVELLE AQUITAINE - Dossier « SDA du Port de Bayonne – AC n°67 et 68 »**

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°26 du 21 avr. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- d'acquérir, pour le compte de la REGION NOUVELLE AQUITAINE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;
- d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) à signer entre la Région NOUVELLE AQUITAINE et l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.



L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me François CHALVIGNAC (Notaire à BIARRITZ) le 27 juin 2022 (publié au SPFE de BAYONNE le 11 juil. 2022, Vol. 2022P n°9480) au prix global et forfaitaire de 160.000,00 € (hors frais d'acte).

Puis une convention de portage foncier, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la REGION NOUVELLE AQUITAINE et l'EPFL Pays Basque le 15 nov. 2024 et fixait la durée de portage à 8 (huit) années commençant à courir à la date d'acquisition.

Par courrier du 06 fév. 2025, la REGION NOUVELLE AQUITAINE sollicitait de l'EPFL Pays Basque, la rétrocession anticipée de ces biens « *en raison de l'avancement du projet d'extension porté par une entreprise, désormais en mesure de débiter les travaux, ce qui garantira la poursuite et le développement de l'activité de cette entreprise, contribuant ainsi à la dynamique économique du port de Bayonne* ».

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, de la rétrocession de cette emprise à la REGION NOUVELLE AQUITAINE.

Les modalités de cette rétrocession, telles que définies dans la promesse d'achat signée le 21/05/2025 par Mr Didier DUCHIER (DGA Adjoint Mobilités agissant par délégation de Mr Alain ROUSSET, Président), concernent les immeubles désignés et situés à BAYONNE (64100) :

- 29 chemin de Saint-Bernard,

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Che. de Saint-Bernard	Sol	AC	67	1AUy	2.326
	29 Che de Saint Bernard	Sol	AC	68	1AUy	1.208
<b>TOTAL</b>						<b>3.534</b>

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

au prix global de **160.000,00 € (Cent Soixante Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64102-01728 dûment établi en date du 26 fév. 2025.

Le prix de la présente vente, soit la somme de **160.000,00 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS)**, sera versé par la comptabilité du notaire instrumentaire selon les dispositions édictées par le décret du 25 mars 2007 publié sous l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales

Etat général du bien : il s'agit d'un ensemble de 2 parcelles contigües formant tènement unique, plate, accessibles directement depuis la RD 309 dit Chemin de Saint-Bernard, sur lesquelles :

- est élevé un bâtiment en maçonnerie traditionnelle, sur un seul niveau en RDC et couverture en plaque fibrociment, d'une surface plancher mesurée de 41m<sup>2</sup> env. ;
- est élevé un "hangar" sur dalle béton, non clos, 3 façades en parpaings et couvert d'une toiture une pente en plaques fibrociment sur charpente métallique, d'une surface au sol de 160m<sup>2</sup> env. ;
- sont implantées diverses dalles de béton ;
- est implanté un box de stockage matériaux (dalle béton et murets parpaings).

Surplus à usage de terrain vague



Outre le prix mentionné ci-avant, la REGION NOUVELLE AQUITAINE remboursera à l'EPFL Pays Basque les frais d'acte et de publication que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes soit la somme de **2.660,16 € TTC** (Deux Mille Six Cent Soixante Euros et Seize Centimes). Cette somme sera versée sur présentation de la facture acquittée par l'EPFL Pays Basque, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.

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

La REGION NOUVELLE AQUITAINE exonère expressément l'EPFL Pays Basque de faire établir les diagnostics préalables à la vente.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me François CHALVIGNAC, Notaire à BIARRITZ.

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la REGION NOUVELLE AQUITAINE (acquéreur).

Il convient donc de :

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

**M. FAUT** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

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

\* \* \* \*

#### **6.4. Commune de BAYONNE – SECTEUR MONTALIBET – Rétrocession à la RÉGION NOUVELLE AQUITAINE**

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

La RÉGION NOUVELLE AQUITAINE, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque en vue de négocier et acquérir une propriété bâtie située à BAYONNE, dans le périmètre d'extension du Port de BAYONNE, cadastrée section AC n° 67 et 68.

L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me François CHALVIGNAC (notaire à BIARRITZ) le 27 juin 2022.

Une convention de portage foncier, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la REGION NOUVELLE AQUITAINE et l'EPFL Pays Basque le 15 nov. 2024 et fixait la durée de portage à 8 (huit) années commençant à courir à la date d'acquisition.

Pendant le portage, l'EPFL Pays Basque a fait procéder à :



- la libération du site qui faisait l'objet d'une occupation sans droit ni titre ;
- des travaux de nettoyage du site et de retrait de nombreux déchets qui y étaient abandonnés.

La REGION NOUVELLE AQUITAINE, par courrier du 07 fév. 2025, a donc demandé à l'EPFL Pays Basque de procéder à la rétrocession anticipée de ces biens, à son profit.

Dans le cadre de la rétrocession sollicitée par la REGION NOUVELLE AQUITAINE, en plus du prix de vente, cette dernière remboursera à l'EPFL Pays Basque :

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Remboursement des frais de procédures liés aux squats</li> <li>▪ Remboursement des frais GEGR</li> <li>▪ Remboursement des frais de portage de 2023 à 2025</li> </ul>	<p>1 279,74</p> <p>36 326,65</p> <p>5 855,76</p>	<p><u>Euros TTC</u></p> <p><u>Euros TTC</u></p> <p><u>Euros TTC</u></p>
<b>Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque</b>	<b>43 462,15</b>	<b><u>Euros TTC</u></b>

EN LETTRES : **Quarante-trois mille quatre cent soixante-deux euros et quinze centimes toutes taxes comprises.**

Afin de ne pas créer une référence de prix qui serait supérieure à la valeur vénale du bien, fixée au vu de l'estimation établie par le service des Domaines, ce remboursement sera effectué hors comptabilité du notaire chargé de la vente.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser M. le Directeur à signer la convention de rétrocession.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**6.3. Commune de BANCA - Dossier « MAISON BIHOTZGORINEA » – Rétrocession à des particuliers.**

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

par délibération en date du 13 juillet 2018, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention de la Commune de BANCA pour négocier et acquérir amiablement un bien bâti situé lieuxdits « Ambuloco malda » et « Bacacarrica ».

La Commune justifiait et motivait sa demande par son intention de proposer une offre de logement en résidence principale pour les jeunes ménages du secteur. Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque le 10 avril 2019.

Dans le cadre d'une opération en BRS l'EPFL Pays basque, par le biais de l'OFS BIZITEGIA, et à la suite de la cession des droits réels immobiliers par acte du 18 juin 2021, est resté propriétaire de deux parcelles non constructibles et très accidentées, il a été donc convenu de procéder à leur cession.



Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à ce particulier selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 26 mai 2025 et en cours d'enregistrement.

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

Les parcelles ci-après désignées, situées à BANCA (64430) :

lesdites parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>				
<b>Parcelle</b>	<b>Adresse - Lieudit</b>	<b>Nature</b>	<b>Zonage CC</b>	<b>Contenance (en m<sup>2</sup>)</b>
C 968	Bacacarrica	Bois	RNU	2.030
C 970	Bacacarrica	Prés	RNU	1.352
<b>Total</b>				<b>3.382</b>

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 **2.100,00 € (Deux Mille Cent Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64092-04259 dûment établi en date du 05 février 2025.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 2.100,00 € (Deux Mille Cent Euros) sera versé comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Jérôme GOUFFRANT, Notaire à SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY.

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 M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



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

### 7.1. Partenariat EPFL Pays Basque avec les associations d'insertion par l'activité économique

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Depuis la mise en place du PPI 2014-2018, l'EPFL Pays Basque a décidé d'internaliser la gestion des biens acquis pour le compte des collectivités.

L'EPFL Pays Basque gère ainsi plus de 307 propriétés bâties et environ 132 hectares de terrains non bâtis représentant un stock d'environ 156 millions d'euros.

Lorsque la nature et la localisation des biens le permettent, l'EPFL Pays Basque, privilégie chaque fois une occupation agricole des terrains, notamment dans le cadre de son partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique ou par des mises à disposition directement avec les exploitants.

Pour les terrains non exploitables, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché des trois associations spécialisées dans l'insertion de personnes en difficulté de son territoire. En effet, l'EPFL Pays Basque, acteur public, est naturellement sensibilisé à l'insertion sociale et professionnelle des personnes en grande difficulté.

Comme lui permettait l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 (article 36-II) et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (articles 13 et 28) relatifs aux marchés publics, l'EPFL Pays Basque avait souhaité mettre en place un marché public réservé aux Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE).

Ces démarches ont pu aboutir à la signature, le 7 juillet 2017, d'une première convention partenariale entre les 3 associations (MIFEN, ADELI et LAGUN) et l'EPFL Pays Basque pour une période de deux ans, puis renouvelée en 2021 et 2023

En 2024, dans le cadre de cette convention, plus de 166 jours de travail par an ont été réalisés par les trois associations représentant un montant global de 90.614,82 €.

Le bilan de ce partenariat étant pour l'EPFL Pays Basque très satisfaisant, la convention arrivant à son terme le 1<sup>er</sup> juillet 2025, une nouvelle convention sera rédigée pour une durée de deux ans et demi afin de permettre de caler la facturation sur l'année civile.

Les conditions resteront inchangées en termes de la répartition du territoire, des démarches d'accompagnement à l'emploi et de l'organisation et des commandes des prestations. Le coût journalier d'intervention passera quant à lui de 443,20 € à 498,00 € pour 2025, puis à 510,00 € pour 2026 et 523,00 € en 2027.

Il convient donc d'autoriser le Directeur à signer cette nouvelle convention.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser le Directeur à signer cette nouvelle convention**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



7.2. Commune de BAYONNE – 5 Rue des Cordeliers - Créances éteintes et admission de produits en non-valeurs

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par Délibération n° 24 en date du 4 juillet 2023, Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait l'acquisition d'un immeuble à usage logements et commerce situé à BAYONNE, 5 rue des Cordeliers, cadastré section BZ n° 05.

L'acte d'acquisition de cet immeuble très dégradé, a été signé par devant Me Aurélie CAZABAN SERVAT notaire à IDRON (64) avec la participation de Me LARCHER, notaire à Bayonne (64) en date du 12 mai 2022.

Trois des quatre logements étaient occupés par Baux d'Habitations concédés par l'ancien propriétaire.

Par courrier en date du 18 mars 2025, [REDACTED], locataire de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage, nous a sollicité pour l'abandon de sa dette locative s'élevant à 3.684,77 €.

Au vu de l'état très dégradé de son logement et du fait que [REDACTED] se soit relogée sans solliciter d'accompagnement et de prise en charge de son déménagement, il vous est proposé d'accepter sa demande.

Cette décision doit faire l'objet d'une délibération pour créances éteintes et admission de produits en non-valeurs.

Il est demandé l'admission en non-valeurs de la dette locative de [REDACTED] pour la somme de 3.684,77 €.

Il est demandé d'éteindre la dette locative de [REDACTED] pour la somme de 3.684,77 € et de l'inscrire en créance éteinte.

Pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte des produits en non-valeurs et de ces créances éteintes.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **l'admission en non-valeurs de la dette locative de [REDACTED] pour la somme de 3.684,77€,**
- **d'éteindre la dette locative de [REDACTED] pour la somme de 3.684,77 € et de l'inscrire en créance éteinte,**
- **de prendre acte des produits en non-valeurs et de ces créances éteintes.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



### 7.3. Commune d'ANGLET – 65 av. de Bayonne – Signature d'un avenant au Bail Commercial

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par Délibération n° 24 en date du 21 avril 2022, Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait l'acquisition d'un immeuble à usage de restaurant situé à ANGLET, 65 avenue de Bayonne, cadastré section CN n° 195.

L'acte d'acquisition a été signé par devant Me Aurélien SIRVEN, notaire à Anglet (64) en date du 12 mai 2022.

Ce bien est occupé par BAIL Commercial concédé à [REDACTED], pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 15 novembre 2019 pour se terminer le 14 novembre 2028.

Depuis l'acquisition de l'immeuble, de nombreux désordres ont été constatés, notamment des fissures sur les façades liées au retrait des argiles dans le sol, des infiltrations d'eau et des problèmes de chauffage liés à la mauvaise performance énergétique de ce dernier (DPE classé G).

Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, il est interdit de louer des locaux commerciaux depuis 2023 avec un DPE classé F ou G, pour les baux signés après le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Cette situation pourrait être considérée comme un manquement à nos obligations légales en tant que Bailleur, sauf si des travaux sont entrepris pour améliorer la performance énergétique. Or le bâtiment à vocation à être démolie dans le cadre de l'aménagement futur de ce secteur porté par la collectivité. Le preneur à Bail pourrait demander l'annulation du Bail ou une réduction du loyer ou engager une procédure pour exiger une mise en conformité du bien.

Dans un premier temps, le preneur à Bail nous a sollicité pour une indemnisation de son fonds de commerce, qui, selon ses dires, serait devenu invendable du fait de l'état du bâtiment mais surtout des travaux d'aménagement voisins avec la suppression de nombreux parkings ainsi que du projet de rénovation urbaine porté par la collectivité.

Par suite d'une fin de non-recevoir, le preneur à Bail à sollicité une baisse de son loyer afin de prendre en compte la surconsommation électrique liée à la mauvaise isolation du bâtiment.

Après réception de l'ensemble de ses facture 2024, nous avons pu calculer que la surconsommation théorique d'électricité était de l'ordre de 80.599 KWH, facturés 0.248 €. Ce qui pourrait représenter une somme d'environ 19.988,55 €/an.

Nous avons proposé une baisse de loyer de 1.200,00 €HT mois.

Il convient donc d'autoriser le Directeur à signer un avenant au bail commercial afin de prendre en compte le nouveau loyer passant de 7.000,00 €HT/mois à 5.800,00 €HT/mois.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser le Directeur à signer un avenant au bail commercial afin de prendre en compte le nouveau loyer passant de 7.000,00 €HT/mois à 5.800,00 €HT/mois.**



## **ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

### **Départ Monsieur ELHORGA**

\* \* \* \*

#### **7.4. Commune de BERGOUEY – Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et de l'avenant à la convention de portage**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié en date du 14 octobre 2021, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition du moulin de BERGOUEY situé sur le territoire de la commune au lieudit LARRIBERE et cadastré section ZB n° 0035 et n° ZB n° 0036 pour un montant total de cent soixante-quatorze mille euros (174 000,00 €).

Cette acquisition a été effectuée à la demande et pour le compte de la Commune de BERGOUEY compte tenu notamment de l'intérêt historique, patrimonial et culturel majeur que représente ce bien pour la commune.

Ce moulin dont les premières traces écrites datent de 1036 est effectivement classé au patrimoine culturel de la Région Nouvelle-Aquitaine et il est situé sur la route des pèlerins de Saint Jacques de Compostelle.

Il constitue un atout touristique de premier plan pour la commune qui a le projet de l'aménager pour en faire à la fois un lieu d'hébergement touristique mais également un espace culturel et pédagogique.

Il faut savoir effectivement que le précédent propriétaire avait déjà réhabilité l'étage du moulin en lieu d'habitation en y installant tous les équipements nécessaires pour de l'hébergement.

La meunerie qui est située en rez-de-chaussée offre quant à elle un espace pédagogique dédié grâce notamment à l'exposition d'outils anciens qui sont d'ores et déjà présents dans ce moulin.

Le projet communal constitue ainsi un moyen permettant de valoriser ce bien emblématique situé dans un cadre exceptionnel tout en assurant le développement économique et touristique de la commune.

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

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

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

Il sera précisé par ailleurs que par convention datée du 1<sup>er</sup> décembre 2021 et par avenant daté du 24 avril 2024, la durée totale de portage de ce bien a été fixée à 12 ans.



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

**M. VISSIERES** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer avec la commune de BERGOUEY un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune portant sur le bien immobilier situé au Lieudit LARRIBERE à 64290 BERGOUEY et cadastré section ZB n° 0035 et section ZB n° 0036 n° 116 moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**
- **d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer un nouvel avenant permettant de faire coïncider la durée de portage du bien avec celle du bail emphytéotique administratif inversé.**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**Départ Monsieur BARETS**

\* \* \* \*

**7.5. Commune de HASPARREN – OFS BIZITEGIA – MONTAGE BRS - Opération : « 44 RUE JEAN LISSAR »  
- Programme ZAPETALDEA**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

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

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

- par délibération en date du 07/12/2023, le Conseil d'Administration a autorisé le directeur à signer la convention de partenariat avec le COL (*Comité Ouvrier du Logement*) chargé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de logements,



- le COL a obtenu un permis de construire en date du 21/05/2024 pour la réalisation du projet décrit ci-après (PC N° PC6425624B0009),
- par délibération en date du 11/02/2025, le Conseil d'Administration a autorisé le directeur à d'autoriser le directeur de l'EPFL Pays Basque à déposer l'Etat de Description de Division ainsi que le règlement de copropriété.

Pour rappel, le projet, le programme projeté sur cette emprise se compose :

- d'un immeuble neuf de 8 logements locatifs et d'une salle partagée portés par le COL. Sa réalisation nécessite la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise nécessaire à sa réalisation,
- d'un immeuble neuf de 3 logements locatifs sociaux et d'un local à usage tertiaire portés par le COL. Sa réalisation nécessite la cession par l'EPFL Pays Basque de l'emprise nécessaire à sa réalisation,
- d'un immeuble réhabilité permettant la création de 7 logements (1 T1, 1 T2 et 5 T3) en bail réel solidaire porté par l'OFS de l'EPFL Pays Basque ainsi que la remise en service d'un local commercial en rez-de-chaussée. Cet immeuble correspond au bâtiment C décrit dans l'état descriptif de division.

Après concertation entre les partenaires de ce projet (ville d'HASPARREN, LE COL et l'EPFL Pays Basque), il a été collectivement décidé de fixer une redevance à 1,50 €/m<sup>2</sup> de surface utile afin de proposer des prix de sortie davantage accessibles. La surface utile globale rattachée aux logements en bail réel solidaire s'élève à 461,63 m<sup>2</sup>.

Les contours de l'opération étant désormais suffisamment avancés (*permis de construire purgé, appels d'offres clôturés, redevance et prix de sortie fixés*), il convient de consentir au COL un bail réel solidaire afin qu'il puisse engager la phase opérationnelle du projet.

Dans le cadre du montage opérationnel dudit projet, il a été convenu que l'EPFL cède au COL les droits à construire correspondant aux 6.5272 /10.000èmes du sol et des parties communes générales de la copropriété dont l'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront déposés à la suite de la présente délibération, des lots ci-après désignés, identifiés pour les besoins de la publicité foncière sous les numéros de lots de copropriété non bâtis ci-après :

- 1° Bâtiment B dénommé « Gure Ezperenza » (*désigné lot n° 16 dans le projet d'EDD*) ainsi que les lots 30 à 38 et 48 à 49 :
- 2° Le bâtiment A dénommé « Maison du Verger » :
  - o Plateau professionnel/commercial lot 20, lots 21 à 23.
  - o Appartements habitation lots 17 à 19 et lots 27 à 29.

L'EPFL étant toujours en attente de l'avis des Domaines concernant lesdits droits, mais afin de ne pas retarder le démarrage du chantier, il est proposé que l'EPFL PAYS BASQUE autorise LE COL à réaliser, à ses frais exclusifs, les travaux préparatoires (*clôture de chantier, base de vie, plateformes, terrassement et VRD*) préalablement à la cession de la quote-part des droits liée à la partie locative sociale et au plateau de locaux professionnels (*bâtiments A et B*).

Il est rappelé en tant que de besoin, que le COL a été autorisé un permis de construire, lequel a été délivré le 21 mai 2024 par la Mairie d'HASPARREN, portant le N° PC6425624B0009, le démarrage des travaux n'étant que la suite de l'obtention dudit permis. Cette autorisation d'exécution de travaux prendrait effet dès lors que le BRS OPERATEUR et l'état descriptif de division auront été signés par devant notaire.

Le COL en tant que maître d'ouvrage de l'opération s'engagera à assumer l'entière responsabilité du démarrage de ces travaux, et notamment à souscrire les assurances de responsabilité liées à cette qualité et à demander et obtenir toutes les autorisations administratives en lien avec l'ouverture de ce chantier.



**M. MOCORREA** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser le directeur à signer un « Bail Réel Solidaire » au profit du Comité Ouvrier du Logement (COL) pour un montant symbolique de 1,00€,**
- **d'autoriser le transfert de cette opération dans le budget annexe OFS de l'EPFL Pays Basque,**
- **d'autoriser le COL à entreprendre les travaux d'installation et de préparation du chantier (*clôture de chantier, base de vie, plateformes, terrassement et VRD*) sur les parcelles propriétés de l'EPFL à compter de la signature du BRS opérateur et préalablement à la cession de la quote-part des droits liée à la partie locative sociale,**

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

\* \* \* \*

#### 7.6. Ordre de mission d'une stagiaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque reçoit une stagiaire de l'Ecole du Centre-Ouest des Avocats – Certificat d'Aptitude à la profession d'Avocat (CAPA) pour une période de 25 semaines allant du 07 Juillet 2025 au 26 Décembre 2025.

Rattaché(e) au pôle « Négociation », l'étudiant(e) en stage aura pour mission la mise en place et le suivi des procédures d'expropriations et suivi du contentieux des interventions par Droit de Prémption Urbain.

Au cours de ce stage, la stagiaire devra acquérir ou développer les compétences suivantes :

- Approfondir les règles procédurales en matière d'acquisition foncière (prémption et expropriation,
- Sécuriser juridiquement les documents « types »,
- Accompagner plusieurs chargés de missions sur des questions juridiques diverses.

Conformément au Décret n° 90.437 du 28 mai 1990 Titre II, art.8, il est nécessaire de délivrer un ordre de mission temporaire à un stagiaire de l'EPFL, afin de lui permettre de se déplacer sur le territoire défini et permettre la prise en charge de ses frais de déplacement.

Les frais de déplacement seront pris en charge conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL du 04 décembre 2006.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de l'EPFL d'autoriser M. le Directeur à signer un ordre de mission ponctuel au stagiaire de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque – 2 allée des Platanes 64100 BAYONNE, pour ses déplacements dans le territoire d'intervention de l'EPFL Pays Basque, le Département des Pyrénées Atlantiques, la région Aquitaine, le territoire national.



Cet ordre de mission sera valable **du 07 Juillet 2025 au 26 Décembre 2025**.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'ordre de mission de stage.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**7.7. Indemnisation d'une stagiaire**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL Pays Basque reçoit une stagiaire de l'Ecole du Centre-Ouest des Avocats – Certificat d'Aptitude à la profession d'Avocat (CAPA) pour une période de 25 semaines allant du 07 Juillet 2025 au 26 Décembre 2025.

Conformément à la réglementation définie par l'URSSAF, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'accorder une indemnité de stage.

Cette gratification est calculée comme suit : 15 % du plafond horaire de la sécurité sociale défini en application de l'article L.241-3 du code de la sécurité sociale, par heures réelles effectuées.

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de l'indemnisation du stagiaire.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**7.8. Signature d'une convention de Mise à Disposition de biens au CROUS de Bordeaux Aquitaine - Urbanisme Transitoire : Convention de mise à disposition de biens pour une offre locative temporaire de chambres meublées réhabilitées pour des étudiants**

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de la convention partenariale signée entre la CAPB, le CROUS de Bordeaux Aquitaine et l'EPFL Pays Basque, en vue de développer des opérations d'urbanisme transitoire, qui vont permettre à des étudiants d'accéder temporairement à des solutions de logement.

L'EPFL Pays Basque a engagé des travaux de rénovation sur trois biens en portage :

- Une maison située 63 route de Mirambeau à Anglet, cadastrée section CX n° 578,
- Une maison située 13 rue de Cazalis à Anglet, cadastrée section CV n° 674,



- Un appartement porté pour le compte de la commune de Bidart, situé 8 rue de l'Eglise, cadastré section AP n° 588.

Ces biens permettront d'accueillir, 3 étudiants dans l'appartement de Bidart, 5 étudiants dans la maison du 63 rue de Mirambeau à Anglet et 7 étudiants dans la maison du 13 rue de Cazalis à Angle, soit un total de 15 étudiants.

Cette mise à disposition se fera par l'intermédiaire d'une Convention de Mise à Disposition d'une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction.

Le CROUS Bordeaux Aquitaine versera à l'EPFL Pays Basque une redevance annuelle d'un montant de 11.700,00 € TTC

Cette redevance est équivalente au coût de l'occupation des « trois maisons du Village des étudiants » par les 15 étudiants prévus en capacité maximale, sur une période de 12 mois, et pour un coût unitaire mensuel par étudiant de 65,00 € TTC. En cas de période inférieure à 12 mois, la redevance sera proratisée.

Le montant de la redevance susmentionné, sera révisé chaque 1er janvier sur la base de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente.

Il est entendu entre les parties que la première redevance sera due à compter de la mise à disposition des biens soit :

- Le 12 juin 2025 pour le bien situé commune de Bidart ;
- Le 15 juillet 2025 pour les biens situés commune d'Anglet.

L'EPFL Pays Basque prendra à sa charge les travaux de grosses réparations et d'entretien des immeubles tels que définis par les articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code civil et par les dispositions du décret n°87-712 du 26 août 1987. Une grille de répartition des obligations, de réparation et entretien entre propriétaire (EPFL Pays Basque) et gestionnaire (le CROUS de Bordeaux Aquitaine) sera annexée à la convention de mise à disposition. Le CROUS de Bordeaux Aquitaine fera son affaire de l'entretien courant et menues réparations telles que précisé dans la grille de répartition.

Il convient donc de :

- Valider la signature de la Convention de Mise à Disposition telle que présentée ;
- Autoriser Monsieur le Directeur à signer la convention.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

**M. BERARD** apporte des précisions sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider la signature de la Convention de Mise à Disposition telle que présentée ;**
- **d'autoriser Monsieur le Directeur à signer la convention.**

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

\* \* \* \*



## 7.9. Modification du Règlement relatif à la passation des marchés publics

### Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, nous vous avons fait valider par délibération n°3 du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> octobre 2020 le Règlement relatif à la passation des marchés publics. Par délibération n°2 du Conseil d'Administration du 09 juillet 2021, nous avons fait valider une première modification du règlement des marchés publics afin de faciliter la mise en place des différents marchés, dans le cadre de nos nouvelles interventions en matière de démolition et de dépollution.

Au regard de la pratique et de la passation des marchés ces dernières années, par l'EPFL Pays Basque, nous avons constaté qu'une simplification du règlement applicable à l'EPFL Pays Basque serait pertinente. Cette simplification a pour objet de se référer directement aux dispositions du Code de la Commande Public.

De plus, il est nécessaire de prendre en compte l'avis relatif aux seuils de procédure et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique (JORF n°0283 du 7 décembre 2023) publié par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, concernant l'année 2024-2025. A ce titre, l'actualisation des seuils délimitant les procédures à appliquer pour chaque type de marché, requière une modification dudit règlement.

Ces seuils sont applicables jusqu'au 31 décembre 2025 et sont, en principe, révisés tous les 2 ans.

### **Rappel des grands principes du règlement initial :**

L'article 1<sup>er</sup> de l'*Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics* rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1<sup>er</sup> euro dépensé :

- Liberté d'accès à la commande publique
- Transparence des procédures de la commande publique
- Egalité de traitement des candidats

Depuis le *Décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics*, les articles 31 à 37 régissent les obligations et modalités de publicité préalable, au regard de différents seuils. Le montant du marché hors taxe (HT), déterminera la procédure applicable, selon le tableau détaillé dans le présent règlement. Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent, de toutes façons, respecter les principes généraux de la commande publique.

Au-delà de certains seuils, la procédure dite d'« appel d'offre » ou « procédure formalisée » doit être engagée.

L'examen des offres doit permettre à l'acheteur de choisir l'offre économiquement la plus avantageuse. Le choix des critères de sélection pertinents au regard de l'objet du marché public revêt à cet égard une importance cruciale. Le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse dépend en effet de la bonne définition de son besoin par l'acheteur, du bon choix des critères qui en sont la traduction et d'une bonne méthode de mise en œuvre de ces derniers.

En conséquence, il est proposé de modifier et actualiser les règles internes suivantes aux fins de respecter les principes édictés.

Il vous est donc proposé les modifications suivantes :

### **1 / Fournitures et services :**



Montant du Marché HT	Procédure applicable	
0 à 40 000 Euros	<p><b>Achat direct possible avec traçabilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité non obligatoire</li> <li>- Lettre de commande après demande de 3 devis de plusieurs devis (recommandé)</li> </ul>	
40 000 à <del>213 999</del> <b>221 000 Euros</b>	<p><b>40 000 à 89 999 Euros</b></p> <p><b>Procédure adaptée (MAPA) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité libre</li> <li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li> <li>- CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché</li> <li>- Désignation du Lauréat et signature du marché par le Directeur</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Le Directeur rend compte de la signature des marchés au Conseil d'Administration suivant.</li> </ul>	<p><b>90 000 à <del>213 999</del> 220 999 Euros</b></p> <p><b>Procédure adaptée (MAPA) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité adaptée (BOAMP ou dans un JAL)</li> <li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li> <li>- CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché</li> <li>- Désignation du Lauréat et signature du marché par le Directeur</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Le Directeur rend compte de la signature des marchés au Conseil d'Administration suivant.</li> </ul>
<p><del>&gt; 214 000 Euros</del></p> <p><b>&gt; 221 000 Euros</b></p>	<p><b>Procédure formalisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité au BOAMP et au JOUE</li> <li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li> <li>- CAO EPFL pour l'attribution du marché</li> <li>- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché</li> <li>- Signature du marché</li> <li>- Dépôt du marché en Préfecture</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Avis d'attribution</li> </ul>	



## 2 / Marché de travaux :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	
0 à 40 000 Euros	<p><b>Achat direct avec traçabilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité non obligatoire</li> <li>- Lettre de commande après demande de 3 devis de <b>plusieurs devis (recommandé)</b></li> </ul>	
40 000 à 5 349 999 Euros 5 537 999 Euros	<p><b>40 000 à 89 999 Euros 99 999 Euros</b></p> <p><b>Procédure adaptée (MAPA) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité libre</li> <li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li> <li>- CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché</li> <li>- Désignation du Lauréat et signature du marché par le Directeur</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Le Directeur rend compte de la signature des marchés au Conseil d'Administration suivant.</li> </ul>	<p><b>90 000 100 000 à 5 349 999 Euros 5 537 999 Euros</b></p> <p><b>Procédure adaptée (MAPA) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité <b>adaptée</b> (BOAMP ou dans un JAL)</li> <li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li> <li>- CAO EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché</li> <li>- Désignation du Lauréat et signature du marché par le Directeur</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Le Directeur rend compte de la signature des marchés au Conseil d'Administration suivant.</li> </ul>
	<p><b>Procédure formalisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicité au BOAMP et au JOUE</li> <li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li> <li>- CAO EPFL pour l'attribution du marché</li> <li>- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché</li> <li>- Signature du marché</li> <li>- Dépôt du marché en préfecture</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Avis d'attribution</li> </ul>	
> 5 350 000 Euros		
> 5 538 000 Euros		



Le règlement demeure inchangé dans son principe et ses autres dispositions continueront à s'appliquer. Seuls les éléments expressément relatés dans la présente délibération ont vocation à en modifier le contenu.

Ces modifications, une fois adoptées, viendront annuler et remplacer les dispositions antérieures qui leur sont contraires. En dehors de ces ajustements, clairement identifiés, aucune autre partie du règlement n'est modifiée.

**Mme SAIGRE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'adopter le nouveau règlement relatif à la passation des marchés publics tel que présenté ci-dessus.**

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

\* \* \* \*

#### **7.10. CAPB – Commune de CIBOURE - Opération « ENCAN-CIBOURE » - Avenant n°1 à la convention de veille foncière**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération de son Conseil Municipal en date du 16/12/2015 et 26/09/2017, la commune de Ciboure sollicitait l'EPFL Pays Basque pour intervenir sur le secteur de l'ENCAN, avec pour objectif de constituer une réserve foncière permettant d'engager à terme une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.
- Le 13 décembre 2019 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque actait le remplacement des conventions de portage liées au secteur d'intervention par une convention de veille Foncière et délibérait pour solliciter l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte les biens intégrés dans le périmètre dit « ENCAN», enfin à autoriser M. le Président de signer la convention de veille Foncière dédiée à cette opération.

Etablie dans le cadre du PPI 2019-2023, cette convention intègre des portages dits fusionnés pour chaque secteur d'intervention arrêté par la convention de veille foncière. Pour cette opération, le secteur d'intervention dénommé « l'ENCAN » est identifié et délimité à l'échelle du périmètre dit « l'ENCAN » (cf article 2 de l'avenant n°1).

Dans le cadre de la prise de compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, la Commune de CIBOURE a souhaité confier l'élaboration du projet urbain L'ENCAN à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Municipal du 07 janvier 2020. Le règlement d'intervention de ces opérations, approuvé en Conseil Communautaire le 09 novembre 2019 prévoit les conditions politiques, techniques, juridiques et financières d'exercice de la maîtrise d'ouvrage communautaire pour ces opérations, en lien étroit avec la Commune.

Conformément à la méthodologie de projet définie par le règlement d'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, il a été convenu d'appliquer un dispositif de veille foncière le temps de mener l'ensemble des études permettant de définir une stratégie foncière opérationnelle, d'apprécier les



conditions de faisabilité de l'opération d'aménagement et de décider l'admission de l'opération. A cet effet une convention de veille foncière a été signée le 12/03/2020 entre la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et l'EPFL Pays Basque en proposant une durée de portage de 15 ans et un taux de frais de portage de 1%.

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

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

Aux vues des nouvelles dispositions prises, il convient d'appliquer les modalités du PPI 2024-2028 à l'actuelle convention de veille foncière.

Conformément à l'article 14 de ladite convention de veille foncière, celle-ci peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

L'avenant proposé entraîne la modification des articles 9.1 et 9.3 de la convention de veille foncière. Les frais de portage initiaux de 1% HT sont remplacés par des frais de portage à hauteur de 2,5% HT. Etant précisé que l'actualisation des frais de portage s'applique uniquement pour les acquisitions réalisées postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (*les durées de portage demeurent inchangées*).

**M. PORTIER** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider l'avenant n°1 à la convention de veille foncière « ENCAN-CIBOURE» portant sur la modification des taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1er janvier 2024 (articles 9.1 et 9.3) et intégrer le périmètre actualisé du secteur d'intervention dit l' »ENCAN ».**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

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

\* \* \* \*



7.11. Commune de CIBOURE – Autorisation à Ester en Justice - 31 rue Aristide Bourousse - Villa des pêcheurs : « [REDACTED] »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite de l'Encan et inscrite au PAF de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (réf. : « 189-Encan »),

Lors de notre séance du 13 juillet 2018 et par délibération n°13, vous avez validé l'acquisition des lots 5, 6 et 11 de la copropriété dite « La Villa des Pêcheurs », cadastrée section AL n° 92 et 474.

Les lots sont constitués :

Lot 05 : au RDC, à l'intérieur, un emplacement de stationnement couvert non clos.

Lot 06 : au RDC, à l'intérieur, un emplacement de stationnement couvert non clos.

Lot 11 : un appartement avec balcon (accès depuis la cage d'escalier à droite) comprenant :

- au 1<sup>er</sup> étage : une entrée, un séjour avec une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC et 2 placards ;

- en mezzanine : une chambre et un placard ;

- à l'extérieur : un balcon en jouissance exclusive ;

L'acte d'acquisition a été signé par devant Me François DEGOS, notaire à LIBOURNE, le 29 novembre 2018.

Le bien est actuellement loué au profit de [REDACTED] pour un usage d'habitation aux termes d'un concession temporaire concédé conformément aux dispositions de l'article L.222-2 du code de l'urbanisme pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction ayant commencées à courir le 12 mai 2021, poursuivi depuis par tacite reconduction.

Le loyer mensuel est de 600,00 € payable mensuellement et d'avance.

Malgré les différentes relances effectuées par la trésorerie de Bayonne en charge des recouvrements des loyers, La dette s'élève au 03/06/2025 à un montant de 6.659,59 €

Par acte d'huissier en date du 14 avril 2025, nous avons donné congé à notre locataire. Le préavis étant de trois mois, la restitution du logement doit être effectué le 15 juillet 2025.

[REDACTED] ne répondant à aucun appel téléphonique ou courriel, et afin de tout mettre en œuvre pour se garantir la libération du bien, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PB à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice.

**M. MAILLEY** commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

**LA SEANCE EST LEVEE A 11h15**

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

**JEUDI 17 JUILLET 2025**

