

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt cinq

Et le dix-sept juillet à onze heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en Mairie de BEHASQUE LAPISTE, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents: MMES NADAUD, PITRAU, et MM. ALDANA – DOUAT, BUSSIRON, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, MAILHARIN, MASSÉ, OLIVE, PONS, URRUTIAGUER, BELLEAU, DIRATCHETTE, ELHORGA.

Excusés: MMES LUBERRIAGA, DEMARCQ EGUIGUREN, ETCHAMENDY, SAMANOS et MM. ALZURI, ARLA, BARETS, DAMESTOY, DARRICARRERE, INCHAUSPÉ, ITHURRALDE, LABORDE – LAVIGNETTE, LACASSAGNE, SANSBERRO, SAINTE – MARIE, SAINT-ESTEVEN, TELLIER, CURUTCHARRY, HUGLA, BIDEgain.

Assistaient également :

Mme EMERAND – Communauté d'Agglomération Pays Basque,
Mme DIZIER - Direction départementale des territoires et de la mer,
Mme FERNANDEZ - Département des Pyrénées-Atlantiques,
M. PENACQ – SAFER Nouvelle Aquitaine,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MÉHEUT – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULUN – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. VISSIÉRES – Juriste de l'EPFL Pays Basque,
M. DETRE – Chargé de missions SIG de l'EPFL Pays Basque,
Mme CASTERET - Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
Mme EMERY – Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,
Mme GROCC – Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET – Comptable de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE FRIoux – Assistante de l'EPFL Pays Basque.
Mme GOURGAN – Stagiaire
Mme LE GALL – Stagiaire Avocate

M. BELLEAU a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 05 Juin 2025

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 05 Juin 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 **31 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 **39 105 573,50 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	18 932 363,70 €	48,4%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 757 390,80 €	25,0%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	10 415 819,00 €	26,6%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	39 105 573,50 €	

M. OLIVE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

3. Sollicitation(s) d'intervention

3.1. Commune de CIBOURE - Opération « 2 Place Camille Jullian »

Dans la mesure où il s'agit du même dossier, ce point est abordé en même temps que le point 5.2.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de ses réflexions visant à redynamiser son centre-ville et à pérenniser les services du quotidien pour les habitants, la commune de CIBOURE a identifié des problématiques liées à l'accueil de professionnels de santé et notamment des difficultés à s'installer en cœur de ville.

Récemment, la commune a eu connaissance de la mise en vente d'un appartement de 127 m² situé Quai Maurice Ravel et qui présente la particularité d'être précisément localisé juste au-dessus de l'actuelle pharmacie du port. Après une première approche de faisabilité, la transformation de ce logement en plusieurs salles accompagnée par une restructuration des parties communes (desserte et accessibilité) en partenariat avec les propriétaires de la pharmacie permettrait la réalisation d'un pôle médical. Sa localisation et son accessibilité lui confère en effet des caractéristiques favorables pour la réalisation d'un tel équipement qui favoriserait la pérennisation d'une offre de soins diversifiés dans le centre de la commune.

Ainsi pour se donner les moyens de mener à bien ce projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations avec le(s) propriétaire(s) de la maison en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ACTION FONCIERE	ZONE PLU
2 Place Camille Jullian	Parcelle AK 102 Local de 127 m ²	Négociations foncières	UA

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

3.2. Commune d'AHETZE - Opération « PIARRESENIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'AHETZE souhaite participer activement aux réponses à apporter à la crise du logement. Pour cela, elle aimerait impulser la production de logements sociaux (accession et locatif), surtout dans son bourg, ou dans ses autres centralités secondaires, en densification d'un tissu déjà existant.

A cet égard, elle envisage d'engager des actions foncières volontaristes favorisant la réhabilitation de biens bâtis ou le développement de dents creuses ou espaces interstitiels.

De fait, elle sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager des négociations en vue d'une acquisition du bien situé au sud-est du bourg, en prenant le chemin d'Ostalerioakoborda. Sa localisation et son accessibilité lui confère des caractéristiques favorables pour la réalisation d'un projet d'initiative publique permettant d'accroître l'offre de logements.

Par ailleurs, dans le cadre de la démarche du référentiel foncier initiée avec la commune, ce bien avait déjà fait l'objet d'une attention particulière.

Pour se donner les moyens d'impulser un nouveau projet, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour mener les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à l'acquisition du bien et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	Parcelles	Surface	Zonage PLU
PIARRESENIA	AD 703 AD 953 AD 947 AD 940 (partielle)	3788 m ²	Zone UB

M. MOULIA 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'AHETZE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que le dossier comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soit présenté à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Le point 3.3 est retiré

* * * *

4. Etat des procédures

4.1. Intervention(s) par expropriation

4.1.1. CAPB - Commune d'ANGLET – SECTEUR JORLIS – Dossier « Cité Productive Cœur d'Agglomération » - Demande de cessibilité et expropriation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 05 juin 2025, nous avons décidé :

- 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.

Nous vous informons que le COPIL Foncier Jorlis lors de sa réunion du 24 juin 2025 a décidé qu'il était opportun de demander, selon l'option 2, la cessibilité des biens et leur expropriation au profit de l'EPFL Pays Basque. Cette décision a été confirmée par courrier de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, signé par son Président le 02 juillet 2025

En application de cette décision, a été adressé le 16 juillet 2025 à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, le courrier de demande de cessibilité et de saisine du Juge afin que ce dernier déclare expropriés à notre profit les immeubles identifiés sur le plan parcellaire et l'état parcellaire.

Nous vous proposons de prendre acte de cette décision et vous tiendrons régulièrement informé des suites données à ces demandes.

M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision du CoPil Foncier Jorlis dans sa séance du 24 juin 2025, confirmée par courrier de la CAPB du 02 juillet 2025 ;**
- **de la saisine de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, par courrier du 16 juillet 2025, lui demandant ;**
 - **de déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire ;**
 - **de demander au Juge de l'Expropriation, de déclarer expropriées au profit de l'EPFL Pays Basque, lesdites parcelles ;**
- **de donner tout 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

* * * *

4.1.2. CAPB - Commune de BAYONNE – Dossier « Rive Gauche Adour » - Enquête parcellaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 04 juillet 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque décidait de :

- 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 :
 - à solliciter de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête parcellaire ;
 - 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 arrêté n°25-19 en date du 02 juin 2025, M. le Préfet a prescrit « *l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3 sur le secteur de Bayonne Rive Gauche Adour.* »

Le siège de l'enquête, qui se déroule du 15 juillet 2025 au 30 juillet 2025 inclus, se situe à la mairie de BAYONNE.

Le Tribunal Administratif a désigné Mme Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêtrice.

Les permanences de la commissaire enquêtrice en Mairie de BAYONNE sont fixées comme suit :

- le mardi 15 juillet 2025 de 10h00 à 12h00 ;
- le mercredi 30 juillet 2025 de 15h00 à 17h00.

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

Il convient désormais :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-19 du 02 juin 2025 ;



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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-19 du 02 juin 2025 ;**
- **d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;**
- **plus largement, donner pouvoir à M. 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 préemption

4.2.1. *Commune de CIBOURE – RD 810 – AH 237*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 05 juin 2025, vous décidez :

- 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 prendre acte que le Conseil d'Administration sera 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 :
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

Pour rappel, il s'agit d'un bien bâti à usage de maison individuelle, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque, d'une surface habitable déclarée de 104 m², 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 m².

Le prix mentionné dans la DIA était de 475.000,00 € auquel s'ajoutent des frais d'agence d'un montant de 25.000,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte.

La visite a été réalisée le 23 juin 2025 contradictoirement par les propriétaires et un représentant de l'EPFL Pays Basque en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Par arrêté n°2025-19-P du 08 juillet 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°2025-64189-42146 en date du 02 juillet 2025, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- en offrant le prix de 450.000,00 €, montant des frais d'agence en sus sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat, auquel s'ajoutent les frais d'acte.

L'identité de(des) acquéreur(s) évincé(s) n'étant pas mentionnée dans la DIA, ledit arrêté a été notifié par LRAR du 15 juillet 2025 :

- au Notaire instrumentaire ;
- aux propriétaires.

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

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

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Nous n'avons pour l'instant pas d'information sur la suite qu'entendent donner les propriétaires à cette offre.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-19-P en date du 08/07/2025 ;
- dans le cas où les propriétaires acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M. FAUT commente le rapport.

M. ALDANA DOUAT apporte des compléments d'information sur le dossier

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-19-P en date du 08/07/2025 ;**
- **dans le cas où les propriétaires acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;**



- **en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
- **plus largement, 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

* * * *

4.2.2. CAPB - Commune de BIARRITZ – ZAD IRATY 2 – AP 239, 313, 355, 417, 419, 421 et 423

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 25B0192 datée du 25 juin 2025 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, Me Edouard BASSELERIE (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un ensemble immobilier sis 6 boulevard Dassault à BIARRITZ et cadastré section AP n°239, 313, 355, 417, 419, 421 et 423 (cont. cad. Totale : 820 m²).

Plus précisément, il s'agit d'un ensemble immobilier bâti sur terrain propre :

- à usage principal commercial ;
- comprenant 2 locaux commerciaux au RDC et un appartement en R+1, d'une emprise au sol déclare de 500m² et d'une surface utile ou habitable déclarée de 800m² ;
- situé en zone UC du PLU en vigueur ;
- compris dans le périmètre de la ZAD dite d'Iraty 2 à BIARRITZ créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 01 juillet 2023 ;
- partiellement loué par bail commercial.

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.200.000,00 € (Un Million deux Cent Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 72.000,00 € TTC (Soixante Douze Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur, ainsi que les frais d'acte.

Par décision du 08 juillet 2025 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque déléguait son droit de préemption ZAD pour la DIA susmentionnée.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- pourrait exercer le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir cet ensemble immobilier pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- rendra compte de son intervention lors du Conseil d'Administration suivant.

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

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



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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n° 064122 25B0192 adressée par Me Edouard BASSELERIE ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD 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.

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° 064122 25B0192 adressée par Me Edouard BASSELERIE ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - 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

* * * *

4.2.3. *Commune d' USTARITZ – CASSE AUTO – AL 263*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 064547 25 B 0048 datée du 04 mai 2025 reçue en mairie de BAYONNE le 15 mai 2025, Me Iban DE REZOLA (Notaire à CAMBO-LES-BAINS) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 761 route de la Tuilerie à USTARITZ (64480) et cadastré AL 263 (cont. cad. 7.115 m²).



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

- à usage de terrain à bâtir ;
- sans occupant.

Le prix mentionné dans la DIA est de 930.000,00 € dont une commission d'agence d'un montant de 45.000,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

Par décision du 05 juin 2025 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délégua son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 26 juin 2025 et par l'EPFL au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 26 juin 2025 et par l'EPFL au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 23 juin 2025, pour avis, au service des Domaines.

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°06547 25 B 0048 adressée par Me Iban DE REZOLA
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- *plus largement, donner 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. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°06547 25 B 0048 adressée par Me Iban DE REZOLA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- ***plus largement, 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

* * * *



4.3. Procédures contentieuses

4.3.1. CAPB - Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur d'Agglomération – Arrêté préfectoral de DUP / cessibilité – Requête en annulation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 21 avr. 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de l'arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022 déclarant :
 - o d'utilité publique les acquisitions des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de BAYONNE et ANGLET au profit de l'EPFL Pays Basque ;
 - o cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles cadastrées à ANGLET section AX n°198 et 420.
- autorisait Mr le Directeur à :
 - o procéder à l'ensemble des procédures qui sont la conséquence dudit arrêté ;
 - o notifier aux propriétaires et ayants-droits, une offre d'achat (ou d'indemnisation dans le cas où l'ordonnance d'expropriation est prononcée avant les notifications) selon les prescriptions des articles R. 311-4 et R. 311-5 du Code de l'Expropriation ;
 - o en cas de désaccord sur l'offre d'acquisition notifiée, solliciter l'expropriation de ces biens à notre profit ainsi que la fixation judiciaire des indemnités et procéder à tous les actes et procédures nécessaires à la prise de possession des biens ;
- donnait mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Lors de notre séance du 15 sept. 2022 et par délibération n°10, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait :

- pris acte de la requête n° 2201055 du 16/05/22, notifiée par le Tribunal Administratif de PAU à nos services le 09 août 2022, par laquelle [REDACTED] demandaient :
 - o l'annulation de l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n°22-08 du 14 mars 2022 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de Bayonne et d'Anglet ;
 - o la condamnation du Préfet des Pyrénées-Atlantiques à leur verser la somme de 3.000,00 €, sur le fondement des dispositions de l'art. L. 761-1 du CJA ;
 - o le rejet de toutes prétentions contraires ;
- donné tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- autorisé Mr le Directeur à solliciter le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYS de LYON (69) ;
- demandé à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues..

Après les nombreux échanges de mémoires et pièces, l'audience s'est tenue au Tribunal Administratif de PAU le mardi 13 mai 2025. Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADALTYS – LYON 69) nous y représentait. Les requérants étaient quant à eux représentés par leur avocat, Me SORNIQUE (SELARL TORTIQUE-PETIT-SORNIQUE-RBETON, avocats au barreau de Bayonne).

Le 10 mai 2025, le rapporteur public proposait :

- l'annulation de l'article 1er de l'arrêté attaqué du 14 mars 2022 en tant qu'il inclut dans le périmètre de l'opération déclarée d'utilité publique l'intégralité des parcelles cadastrales AW 198 et 420 - expropriation de l'intégralité de ces parcelles non nécessaire ;
- l'annulation de l'article 3 de l'arrêté attaqué du 14 mars 2022 par voie de conséquence.

Au vu des propositions du rapporteur public, de son rapport lors de l'audience, Me LOUIS adressait au Tribunal, le 16 mai 2025, une note en délibéré.

Par jugement n°2201055 du 06 juin 2025, le Tribunal Administratif de PAU décidait que :

- art. 1er : l'article 1er de l'arrêté du préfet des Pyrénées-Atlantiques du 14 mars 2022 portant déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis, en tant qu'il inclut dans son périmètre les parcelles cadastrées section AX nos 198 et 420 dans la commune d'Anglet, et l'article 3 du même arrêté sont annulés ;
- art. 2 : l'Etat versera à [REDACTED] et autres une somme globale de 1 500 (mille cinq cents) euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;
- art. 3 : les conclusions de la requête de [REDACTED] et autres sont rejetées pour le surplus ;
- art. 4 : Les conclusions présentées par l'établissement public foncier local du Pays basque sur le fondement des articles L. 761-1 et R. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées ;
- art. 5 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED], au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et à l'établissement public foncier local du Pays basque.

Le CoPil Foncier Jorlis, à qui le jugement a été présenté lors de sa réunion du 24 juin 2025, a sollicité de l'EPFL Pays Basque, qu'il fasse appel devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX. Cette demande a été confirmée par courrier de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, signé par son Président le 02 juillet 2025.

Le Président propose :

- de prendre acte du jugement n°2201055 rendu le 06 juin 2025 par le Tribunal Administratif de PAU ;
- de faire appel de ce jugement par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX ;
- d'autoriser Mr le Directeur à solliciter, à cet effet, l'assistance et la représentation de Me Anne-Claire LOUIS avocate (cabinet ADALTYS – LYON) ;
- et plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement n°2201055 rendu le 06 juin 2025 par le Tribunal Administratif de PAU ;**
- **de faire appel de ce jugement par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter, à cet effet, l'assistance et la représentation de Me Anne-Claire LOUIS avocate (cabinet ADALTYS – LYON) ;**
- **et plus généralement, d'autoriser Mr le Directeur à passer tout contrat nécessaire à la défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du 06 mars 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- de prendre acte de l'ordonnance n°2020/06 du 07 fév. 2020 par laquelle Mme le Juge de l'Expropriation a déclaré expropriées immédiatement et pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays Basque, les immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire de la commune HALSOU, et désignées dans l'état parcellaire annexé sous les références cadastrales suivantes :
 - AC 23 d'une emprise partielle de 508m² ;
 - AC 27 d'une emprise partielle de 368m² ;
 - AC 108 d'une emprise totale de 761m² ;
 - AC 34 d'une emprise totale de 4.251m² ;
 - AC 32 d'une emprise partielle de 1.071m² ;
 - AC 37 d'une emprise totale de 4.874m² ;
- de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la commune de HALSOU ;
- d'autoriser Mr le Directeur :
 - à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
 - à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

Ladite ordonnance d'expropriation a été publiée au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BAYONNE selon acte de dépôt de pièces reçu le 18 nov. 2020 par Me Maritchu JAUREGUI (notaire à BAYONNE) et publié le 08 janv. 2021 (vol. 2021P n°260)

Il est précisé que le montant des indemnités d'expropriation et de emploi n'a jamais été fixé, ni par voie amiable ni par voie judiciaire en l'absence d'accord des parties et de saisine de Mme le Juge des Expropriations.

Aucune indemnité n'a donc été versée aux expropriés.

Nous vous informons qu'une assignation à comparaître devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE nous a été signifiée le 06 juin 2025 par Commissaire de Justice, à la requête de :

- [REDACTED] ;
- [REDACTED] ;

expropriées ensemble représentées par Me Christophe MIRANDA (avocat au Barreau de BAYONNE).

Les requérantes demandent au Tribunal Judiciaire, vu les dispositions des articles L. 421-1 et R. 421-1 et s. du C.Expro :

- d'ordonner à l'EPFL Pays Basque de rétrocéder à la [REDACTED] la parcelle cadastrée section AC n°108 sur la commune d'HALSOU ;
- d'ordonner à l'EPFL Pays Basque de rétrocéder à [REDACTED], les parcelles cadastrées section AC n°27 et 23 (désormais cadastrées section AC n°114 et 112) sur la commune d'HALSOU ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque à verser à la [REDACTED], la somme de 3.000,00 € sur le fondement de l'art. 700 du CPC ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens de l'instance ;
- d'ordonner l'exécution provisoire ;

considérant que depuis l'ordonnance d'expropriation, qui a été prise il y a désormais plus de 5 années, « aucune opération n'a reçu ne serait-ce qu'un début d'exécution sur les parcelles dont il s'agit et plus largement sur le secteur du quartier Karrika ».

L'audience a été fixée au jeudi 24 juillet 2025 à 10h00 et nous y serons représentés par Me Anne-Claire LOUIS (cabinet d'avocats ADALTYS – LYON).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'assignation à comparaître susmentionnée ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte de la décision de Mr le Directeur d'avoir sollicité le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYS de LYON (69) ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'assignation à comparaître susmentionnée ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de prendre acte de la décision de Mr le Directeur d'avoir sollicité le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYS de LYON (69) ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



5. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

5.1. CAPB - Commune de BAYONNE – MONTALIBET - Parcelle BW 240 (lots 3 et 8)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire de fractions d'un de ces immeubles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 16 juin 2025 et enregistrée le 18 juin 2025 (Réf. 2025 A 01257).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'ensemble ci-après désigné, situé à BAYONNE, 11 avenue Raymond de Martres,

lesdits immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Ancien N° cadastral	Nouveau N° cadastral	Surface vendue (m²)
AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	240	-	343
AV RAYMOND DE MARTRES	Sol	BW	243	-	17
TOTAL					360

Lot n°3 : une place de stationnement(pk2) de 12,50m² de partie privative.,
Et les vingt-cinq millièmes (25/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°8 : un appartement de 85,41 m² de partie privative, comprenant une entrée, un séjour cuisine salon, trois chambres et une salle de bain avec W.C.
Avec les trois cent quarante et un millièmes (341/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cinq cent vingt-cinq millièmes (525/1.000èmes) des charges d'escalier.

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

Le montant global de cette acquisition est de **405.000,00 €** (Quatre Cent Cinq Mille Euros).



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

L'appartement dispose d'une entrée par l'escalier commun et est situé au deuxième étage.

L'appartement est de type T4 d'une surface d'environ 85,41 m² habitable, composé de : entrée, séjour-salon cuisine, disposant d'une mezzanine, puis chambres indépendantes, salle de bains et WC.

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

Le bien fera l'objet auprès du vendeur d'un différé de jouissance à titre gratuit d'une durée maximale de 5 mois à compter de la signature de l'acte authentique, non renouvelable, exclusivement pour son usage personnel.

A titre de condition particulière, la cession objet de la présente promesse de vente sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque, de procéder au remboursement auprès du vendeur, en sus du prix ci-dessus mentionné, des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2025-64102-16272 dûment établie par le service des Domaines en date du 4 avril 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 situé dans le secteur dit « MONTALIBET », sur la commune de BAYONNE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite procéder à l'achat de cette propriété et sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière signée le 20 novembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

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

M. MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention de Veille Foncière signée le 20 novembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



5.2. Commune de CIBOURE – 2 PLACE CAMILLE JULLIAN

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°2 du Conseil d'Administration du 17 juillet 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de CIBOURE une fraction d'immeuble comprise dans l'opération « 2 PLACE CAMILLE JULLIAN ».

Les négociations ont été entamées avec le propriétaire de cette fraction d'immeuble et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 juin 2025 et enregistrée le 23 juin 2025 (réf. 2025 A 01288).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble en copropriété ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500) :

- 2 place Camille Jullian et 7 quai Maurice Ravel ,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	2 place Camille Jullian	Sol	<u>AK</u>	102	UA-1	127
TOTAL						127

la fraction suivante :

Lot n°7 : selon l'EDD-RCP : « *Un appartement en duplex situé au deuxième étage du bâtiment, portant le n ° 7 sur le plan. Et le droit de jouissance privative d'un balcon* ».

Il s'agit d'un appartement au deuxième étage de l'immeuble, accessible par l'entrée commune située sur le côté de la façade de l'immeuble puis par l'escalier commun, un appartement en duplex comprenant un séjour-salon, cuisine, deux WC et salles de bains, trois chambres et un bureau.
et les 404/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

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

Le montant global de cette acquisition est de **670.000,00 €** (Six Cent Soixante-Dix Mille Euros).

Il s'agit d'un appartement au deuxième étage de l'immeuble, accessible par l'entrée commune située sur le côté de la façade de l'immeuble puis par l'escalier commun, un appartement en duplex comprenant :

- un séjour/salon avec balcon
- une cuisine
- un WC séparés,
- une chambre ,
- une salle de bains;
- niveau des combles aménagés un palier donnant sur un espace bureau, deux chambres, WC et salles de bains ;



NB : PAS DE STATIONNEMENT PRIVATIF

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

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025-64189-16551 dûment établie par le service des Domaines en date du 1^{er} avril 2025.

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

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

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de CIBOURE 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. ALDANA DOUAT apporte des compléments d'information sur le dossier.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'acquérir, pour le compte de la Commune de CIBOURE, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Commune de CIBOURE 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. CAPB - Commune de BAYONNE – MONTALIBET - BW 15 - Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque avait sollicité notre intervention pour acquérir, par voie amiable et/ou de préemption, un ensemble de parcelles dans le secteur « MONTALIBET ».

Parmi ces biens, figure l'immeuble cadastré sous la section BW N°15.

Il s'agit d'un local commercial d'une surface d'environ 69 m².

L'EPFL Pays Basque ayant acheté les murs en date du 04 avril 2025, il doit, pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société occupante, pour mettre un terme au bail du 15 mars 2002, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 07 juillet 2025 et en cours d'enregistrement, à la somme globale et forfaitaire de 28.000,00€ dont 3.000,00 € T.T.C. de frais d'avocat représentant notamment la valeur marchande du fonds de commerce considéré, les frais de déménagement et de réinstallation, les droits et frais de mutation pour un fonds de pareille valeur.

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

La résiliation prendra effet le 31 juillet 2025 à 19h00.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 17 avenue Raymond de Martres à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera remboursé selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 17 avenue Raymond de Martres à BAYONNE, selon les modalités telles que détaillées ci-dessus ;**
- **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 Communauté d'Agglomération Pays Basque, à rembourser selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**

- **d'autoriser M. le Directeur à signer directement ou par délégation tous les contrats et actes y afférents.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.4. CAPB - Commune de BIARRITZ – ZAD de Iraty 2 - AP 331

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

A l'initiative et sur sollicitation de propriétaires, des négociations ont été ouvertes par l'intermédiaire de l'agent immobilier qu'ils avaient mandatés et ont abouti à un accord amiable pour l'acquisition d'un bien compris dans ce périmètre, concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée électroniquement en date du 07 juillet 2025 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 09 juillet 2025 (Réf. 2025 A 01398).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

L'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64200) :

- 11 allée du Moura

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

<i>DESIGNATION DES PARCELLES</i>						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€ / RNU	Surface vendue (m²)
	11 all. du Moura	Sol	AP	331	Zone UC	1.191
TOTAL						1.191

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

pour un montant de **600.000,00 €** (Six Cent Mille Euros).

Il s'agit d': *un bien bâti sur terrain propre (cadastré section AP n°331 – 1.191m²)*

Le terrain sur lequel est implantée la maison est un ancien merlon. La construction est implantée en surplomb de la voie publique à laquelle elle est reliée par une rampe.

Le surplus du terrain est à usage de jardin d'agrément (avec petit cabanon bois). Plat, il est engazonné et planté d'arbres de moyennes tiges.



La construction aurait été réalisée en 1967 selon informations cadastrales.

Elle est élevée d'un étage (+ combles non visitables et non aménagés) sur RDC.

- en RDC :
 - 1 pièce principale sommairement aménagée (ancien garage à voiture) accessible directement depuis l'extérieur par une baie coulissante (ayant remplacée l'ancienne porte de garage) ;
 - 1 cuisine aménagée à partir de laquelle on accède à 2 petites pièces (1 douche cabine et 1 lavabo) ;
 - 2 chambres dont 1 double (chambre 1) ;
 - 1 cave (sous escalier) ;
 - 1 WC (dans lequel est installé le cumulus pour la production d'ECS) ;
 - 1 couloir de distribution ;
 - 1 escalier donnant accès à l'étage
- en R+1 :
 - 1 couloir de distribution auquel on accède soit par une entrée principale à partir du balcon (fermé) et d'un escalier extérieur, soit par l'escalier intérieur depuis le RDC) ;
 - 1 séjour-salle à manger avec cheminée décorative, accès direct au balcon ;
 - 1 cuisine aménagée à partir de laquelle on accède 1 cuisine d'hiver aménagée et équipée donnant accès au jardin ;
 - 2 chambres ;
 - 1 salle de bains avec lavabo sur pied et bidet ;
 - 1 WC.

Ensemble en état d'usage mais méritant quelques travaux de rafraichissement.

Chauffage électrique (convecteurs muraux fixés ou convecteurs déplaçables).

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus indirectement et avec le concours de l'agence CAPI France (bénéficiaire d'un mandat exclusif) et de l'agence ATOUT CŒUR IMMO (bénéficiaire d'une délégation de mandat. Aussi l'EPFL Pays Basque versera, en sus du prix ci-dessus mentionné, à chacun d'entre eux, la somme de 18.000,00 € T.T.C.

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025-64122-32089 dûment établie par le service des Domaines en date du 25 juin 2025.

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

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

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

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

M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.5. Commune d'ANGLET – ZAD Centre-Ville - CN 302 (lots 5, 6, 10 et 12)

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 avec le propriétaire de lots compris dans l'immeuble en copropriété bâti sur la parcelle cadastrée section CN n°302, comprise dans le périmètre d'intervention du secteur dit de « ANGLET CŒUR DE VILLE » 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, du propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 08 juillet 2025 et enregistrée le 09 juillet 2025 (Réf. 2025 A 01400).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à ANGLET (64600), 35 av. de Bayonne, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	35 av. de Bayonne	Sol	CN	302	UA1	667
TOTAL						667

les fractions suivantes :

Lot n°5 : un appartement, situé au 2^{ème} étage du bâtiment A, composé de 2 pièces principales, et les 162/1.004èmes des parties communes particulières du bâtiment A ;
et les 144/1.004èmes de la propriété du sol des parties communes générales ;



Lot n°6 : une pièce située au 2^{ème} étage du bâtiment A,
et les 70/1.004èmes des parties communes particulières du bâtiment A ;
et les 63/1.004èmes de la propriété du sol des parties communes générales ;

Lot n°10 : un cellier dans le bâtiment C,
et les 5/1.004èmes de la propriété du sol des parties communes générales ;

Lot n°12 : des escaliers desservant les lots 5 et 6 ainsi qu'une zone non close sous pente, portant le numéro 12 sur le plan ci-annexé,
pour une surface totale de 9,20m²,
et les 70/1.004èmes des parties communes particulières du bâtiment A ;
et les 63/1.004èmes de la propriété du sol des parties communes générales ;

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 global et forfaitaire de **265.000,00 €**.

A ce montant s'ajouteront :

- le remboursement par l'EPFL Pays Basque à la propriétaire, par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix, des frais liés d'établissement des diagnostics techniques, sur présentation d'une facture acquittée ;
- les frais d'acte.

Il s'agit : d'un appartement de type 3, comprend 1 séjour/SAM, 1 cuisine ouverte aménagée, 2 chambres, 1 SDB, 1 WC pour une surface CARREZ mesurée de 54,15m². S'y ajoute des surfaces de plancher hors CARREZ mesurées de 38,45m², un petit balcon sur la façade Sud (platelage bois). L'appartement est accessible par un escalier intérieur commun.

Revêtements sols :

- sol souple PVC imitation parquet

Revêtements murs :

- peinture

Menuiserie : PVC (vélux dans le séjour/SAM ainsi qu'au-dessus de l'escalier d'entrée)

Chauffage et ECS :

- électricité (convecteurs muraux dans une des chambres)
- électricité (chauffage clim air/air dans le séjour/SAM dans l'autre chambre)

L'ensemble est en état d'usage.

L'immeuble ne comporte pas d'ascenseur.

L'appartement n'a pas de place de stationnement spécialement rattachée.

L'entrée en jouissance sera différée. Il est convenu entre les parties que le propriétaire conservera la jouissance des locaux à titre gratuit pendant une durée maximale de 12 (douze) mois à compter de l'acte authentique, exclusivement pour son usage personnel. Cette conservation de jouissance sera confirmée par la signature, entre les parties, d'une convention temporaire d'occupation gratuite, d'une durée non renouvelable de 12 (douze) mois.

A cet effet, le notaire chargé de la vente, procédera au séquestre de 10% (Dix pour Cent) du prix, libérable à la date de restitution des clés sur présentation d'une attestation établie par l'EPFL Pays Basque.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2024-64024-15858 dûment établie par le service des Domaines en date du 01 juin 2024.

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 situé dans le secteur dit « Beaulieu / St-Jean » du périmètre ANGLET CŒUR DE VILLE, la commune d'ANGLET sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6. Rétrocession (s) :

6.1. Commune d'ANGLET – CENTRE-VILLE - CX 584 : Rétrocession à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Commune d'ANGLET, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour structurer une veille foncière à l'échelle du périmètre d'études dit de « ANGLET Cœur de Ville » et travailler à la définition d'une action foncière proactive aux motifs et objectifs suivants :

« Le Cœur de ville d'ANGLET, situé le long de la RD 810, entre le giratoire du Cadran et le carrefour St-Jean, est un secteur à enjeu se dessinant le long de l'axe mais également dans l'épaisseur. Il constitue un lieu de centralité important pour la commune, comme pour l'agglomération, tant au niveau de l'offre commerciale, administrative, culturelle, d'espaces publics, de mobilités que de logements.

Depuis plusieurs années, la Ville d'ANGLET mène des études urbaines et des réflexions pré-opérationnelles à l'échelle du Cœur de Ville ou sur des fonciers plus précis afin de structurer la dynamique de renouvellement urbain en cours. Celles-ci ont notamment conduit à mettre en évidence des sous-secteurs qui présentent des enjeux d'intervention publique et questionnent parallèlement les nouvelles dispositions à intégrer dans le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La commune et l'EPFL Pays-Basque ont délibéré le 23 sept. 2021 afin de formaliser et mettre en œuvre une stratégie foncière destinée à définir les modalités d'intervention sur les potentialités foncières à enjeu de maîtrise publique. A travers la conduite d'actions foncières volontaristes, la Ville d'ANGLET poursuit l'objectif de coordonner le pilotage de projets urbains d'ensemble et ainsi de limiter la simple juxtaposition de projets immobiliers dans les secteurs stratégiques. »

Parmi les biens inclus dans le périmètre de veille et d'action foncières, figure la propriété bâtie cadastrée section CX n°584, d'une surface cadastrale totale de 505m².

L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Gilles COLLIN (notaire au sein de l'étude de Me JURIO Y BURGUI à BAYONNE) le 20 oct. 2021.

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 Commune de ANGLET et l'EPFL Pays Basque le 19 nov. 2021 et fixait la durée de portage à 4 années commençant à courir à la date d'acquisition.

Le portage de ce bien arrivant à son terme, la Commune de ANGLET 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 d'ANGLET selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune d'ANGLET, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 19 juin 2025, a signé le 08 juillet 2025 (enregistrée au SPFE de BAYONNE le 16/07/2025 - Réf. 2025 A 01437).

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

à ANGLET (64600) :

- 7 av. de Brindos,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	7 av. de Brindos	Sol	CX	584	UA2	505
TOTAL						505

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

au prix global de **500.000,00 € (Cinq Cent Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64024-03452 dûment établi en date du 12 février 2025.

Il est à noter que sur le prix de la présente vente, soit la somme de 500.000,00 €, la Commune d'ANGLET a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention de portage signée le 19/11/2021, la somme de 379.563,84 €.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 120.436,16 € (Cent Vingt Mille Euros et Quatre Cent Trente-Six Euros et Seize Centimes) sera payé par la Commune d'ANGLET sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la Commune d'ANGLET à l'EPFL Pays Basque de frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir les frais d'acte et de publication pour un montant de 6.085,10 € (Six Mille Quatre-Vingt-Cinq Euros et Dix Centimes).

Etat général du bien : il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre, à usage de maison d'habitation, disposant d'un jardin à l'avant et l'arrière, avec petites annexes.

La maison (construction de 1931) est accolée à la conciergerie du stade Saint Jean (propriété de la Ville d'Anglet) et est élevée d'une RDC et d'un étage sous toit (chaque niveau faisant env. 105m² de plancher) comprenant :

- au RDC :
 - une entrée accessible depuis le jardin privatif arrière (carrelage au sol, poutres bois apparentes, murs tapissés) ;
 - une cuisine aménagée (carrelage au sol, murs et plafonds peints) ;
 - une salle de douche accessible depuis la cuisine, comprenant 1 fenêtre sur l'extérieur, avec douche à l'italienne, lavabo, WC cloisonné (sol en carrelage, murs peints) ;
 - une buanderie (sans fenêtre) accessible depuis la cuisine ;
 - un salon comprenant une fenêtre (parquet flottant au sol, plafonds peints, murs lambrissés sur 1/2 hauteur et surplus avec tapisserie) ;
 - deux chambres avec chacune une fenêtre sur l'extérieur (moquette au sol, tapisserie murale, l'une a le plafond peint, l'autre a le plafond lambrissé) ;
 - un bureau avec fenêtre et porte donnant sur le jardinet privatif situé contre l'entrée du parking du stade.
- au R+1 : accessible par une escalier bois depuis l'entrée, un vaste plateau avec parquet bois au sol, sous toiture entièrement isolée en lambrissée, desservi par l'électricité mais pas par l'eau. Aucun aménagement particulier sauf un cloisonnement sans porte en 3 tiers environ. A usage de studio

*d'enregistrement, atelier de bricolage et stockage. Le plateau dispose de 2 fenêtres sur murs latéraux et de 4 skydomes en toiture.
Surplus à usage de jardin avec cabanon bois et garage en dur (murs en maçonnerie peinte en blanc et couverture une pente en fibrociment). Accès véhicule depuis l'avenue de Brindos.*

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Arnaud FROUGIER, Notaire à BAYONNE.

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

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

* * * *

6.2. CAPB - Commune de BAYONNE – Rue d'Arrousets : Rétrocession à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque par délégation de son droit de préemption sur la cession d'un bien bâti occupé, sis à BAYONNE au 12 rue d'Arrousets et référencé au cadastre de ladite commune à la section AP n°560, 600, 601 et 604 d'une emprise cadastrale totale de 1.226m² aux motifs et objectifs suivants :

- « - réflexion en cours menée par l'Agglomération sur la trame verte et bleue ;
- maîtrise des terrains constituant un secteur naturel stratégique à sanctuariser pour des raisons environnementales (réservoir de biodiversité), situé à l'est de l'autoroute, au droit du Grand Basque, entre l'Adour et la rue d'Arrousets. La propriété objet de la préemption constitue un verrou, stratégique à cet égard. Elle contrôle l'accès à un vaste secteur naturel qui se prolonge vers l'Adour au Sud. »

Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué au prix, à savoir 145.500,00 €, par arrêté n°2014-09-P du 01 juil. 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 02 juil. 2014.

Par délibération dans sa séance du 12 sept. 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait acte de la décision de son Directeur et décidait de l'acquisition du bien pour le compte de la CAPB.

L'EPFL Pays Basque a acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me Christine ROBIN-DEVINE (notaire à ROQUEMAURE - 30) le 17 octobre 2014 (publié au SPFE de Bayonne le 18 nov. 2014, Vol. 2014P n°8875) au prix global et forfaitaire de 145.500,00 € (hors frais d'acte).

Puis une première Convention de Portage ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 18 nov. 2015 et fixait la durée de portage à 8 (Huit) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté par son Conseil d'Administration en date du 08 fév. 2019, une nouvelle Convention de Portage, intitulée « 12 RUE ARROUSETS » a été signée par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) et l'EPFL Pays Basque le 19/12/2019. Elle annulait et remplaçait la 1^{ère} convention précitée mais maintenait la durée de portage à 8 (Huit) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Initialement bâti, le bien est désormais un terrain à bâtir (TAB), les constructions ayant été démolies par l'EPFL Pays Basque, selon permis de démolir n°PD 064 102 21 B0008 délivré le 26/05/2021 par la commune de BAYONNE.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour laquelle l'EPFL Pays Basque est intervenu, demande à ce que ce bien puisse lui être vendu, la durée de portage étant écoulée.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles ci-après désignées, situées à BAYONNE (64100) :

- 12 rue d'Arrousets,

lesdites parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m²)
-	12 rue d'Arrousets	Terre	AP	560	UC	445
-	12 rue d'Arrousets	Terre	AP	600	UC	97
-	12 rue d'Arrousets	Terre	AP	601	UC	681
-	12 rue d'Arrousets	Terre	AP	604	UC	3
TOTAL						1.226

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 **145.500,00 € (Cent Quarante-Cinq Mille Cinq Cents Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64102-09085 dûment établi en date du 09/04/2024 et prorogé selon lettre avis n°2025-64102-49450 en date du 02/07/2025.

Il est à noter que sur le prix de la présente vente, soit la somme de 145.500,00 €, la CAPB a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention de portage signée le 19/12/2019, la somme de 132.449,69 €.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 13.050,31 € (Treize Mille Cinquante Euros et Trente et Un Centimes) à laquelle s'ajoute la TVA sur le prix total d'un montant de 29.100,00 € (Vingt Neuf Mille Cent Euros), sera payé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Il s'agit d'un tènement formé de 4 parcelles sur lesquelles s'élevait une maison individuelle d'habitation. Celle-ci a été entièrement démolie.

Inclus dans la zone UC au PLU de la commune en vigueur, le tènement constitue donc un TAB, clôturé. Cependant, il est soumis à l'application de l'art L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, limitant ainsi les possibilités de construction.

A titre de condition particulière, la Communauté d'Agglomération Pays Basque remboursera à l'EPFL Pays Basque en sus du solde de rétrocession ci-dessus énoncé :

- des frais d'acte et de publication que l'EPFL Pays Basque a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes soit la somme globale de 3.612,68 € TTC (Trois Mille Six Cent Douze Euros et Soixante Huit Centimes Toutes Taxes Comprises) ;
- des frais que l'EPFL Pays Basque a eu à supporter préalablement à l'acquisition du bien objet des présentes soit la somme globale de 2.977,09 € TTC (Deux Mille Neuf Cent Soixante Dix Sept Euros et Neuf Centimes Toutes Taxes Comprises) ;

soit un total de **6.589,77 € TTC** (Six Mille Cinq Cent Quatre Vingt Neuf Euros et Soixante Dix Sept Centimes Toutes taxes Comprises)

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.

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

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Maritchu JAUREGUI, Notaire à BAYONNE.

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

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

S'agissant du même dossier, le point 6.7 (rapport sur table) est présenté à la suite

* * * *

6.3. Commune de BOUCAU – Opération LA LÈBE – 20 rue du 11 Novembre : Rétrocession à HSA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 15/09/2015, la commune de BOUCAU délibérait pour solliciter l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un bien non bâti situé dans le secteur « La Lèbe ».

Par délibération n°9 du 18/09/2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de BOUCAU pour l'acquisition, par voie amiable, d'une parcelle non bâtie dans le secteur dit « La Lèbe ».

L'EPFL Pays Basque a acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Maria DESTOUESSE-COLMANT (Notaire à BAYONNE) le 21 fév. 2017 (publié au SPFE de Bayonne le 21/03/2017, Vol. 2017P n°2960) au prix global et forfaitaire de 566.520,00 € (hors frais d'acte), s'appliquant :

- à la zone 2AU (savoir 800 m²) à hauteur de 16.000,00 € ;
- à la zone UC (savoir 2.622m²) à hauteur de 550.520,00 €.

Puis une première Convention de Portage ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque le 14 mars 2018 et fixait la durée de portage à 20 (vingt) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté par son Conseil d'Administration en date du 08 fév. 2019, une nouvelle Convention de Portage, intitulée « LÈBE / ALLEE DES SAULES » a été signée par la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque le 20/12/2019. Elle annulait et remplaçait la 1^{ère} convention précitée mais maintenait la durée de portage à 20 (vingt) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Pour rappel, la commune de BOUCAU était désireuse de répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux : la maîtrise de ce terrain, situé dans un secteur très urbain de la commune et directement desservi par l'ensemble des réseaux de viabilisation, permettrait de proposer une offre de logements sociaux bien située et valorisante pour la commune.

Puis la commune de BOUCAU (à l'initiative du projet) a sollicité l'OPH Habitat Sud Atlantic (HSA), pour étudier la faisabilité d'un projet de constructions de logements en mixité sociale sur le terrain acquis par l'EPFL Pays



Basque pour son compte, ainsi que sur une parcelle voisine afin d'envisager un projet d'aménagement global élargi.

A la vue de ces études, l'OPH HSA a décidé, par délibération de son Bureau en date du 19 Juin 2025, d'acquérir le bien porté par l'EPFL Pays Basque et de lancer les procédures préalables à la réalisation de l'opération.

La commune de BOUCAU a donc demandé à l'EPFL Pays Basque de procéder aux opérations de vente du bien à HSA.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande de la commune de BOUCAU, la rétrocession du bien à l'OPH HSA selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée par l'OPH HSA (représenté par son directeur spécialement autorisé par délibération de son Bureau du 19 juin 2025) le 15 juillet 2025 (enregistrée le 16juil. 2025 – Réf. 2025 A 0436).

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent le terrain ci-après désigné, situé à BOUCAU (64340) :

Ledit terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
N°	Lieu-dit	Zonage	Section du cadastre	N° cadastral	Surface vendue (m²)
1	20 rue du Onze Novembre	UC – 2AU	AS	167	3.422
TOTAL					3.422

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

au prix global de **619.069,38 € HT** à laquelle s'ajoute la TVA sur la marge d'un montant de 7.543,71 €, soit un montant de **626.613,09 € TTC** (SIX CENT VINGT SIX MILLE SIX CENT TREIZE EUROS ET NEUF CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES).

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2024-64140-79564 dûment établi en date du 03/12/2024.

Le prix de la présente vente, soit la somme de **626.613,09 € (SIX CENT VINGT SIX MILLE SIX CENT TREIZE EUROS ET NEUF CENTIMES)**, sera versée comptant à la signature de l'acte authentique, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

Etat général du bien :

Il s'agit d'un terrain partiellement à bâtir présentant une légère pente orientée Nord-Est / Sud-Ouest. Le bien est vendu libre de toute occupation, location ou mise à disposition.

Le terrain est très majoritairement à bâtir (2.622m² en zone UC), le surplus (800m² en zone 2AU) est destiné à une ouverture future à l'urbanisation.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Rémi DUPOUY, Notaire à BIARRITZ (64200).

Après la signature de l'acte de rétrocession et perception du prix, l'EPFL Pays Basque remboursera à la commune de BOUCAU, les frais de portage qu'il a perçu en application de la convention de portage susmentionnée, ces frais de portage étant refacturés à l'OPH HSA et compris dans le prix de rétrocession.



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

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la rétrocession, à l'OPH HSA, des biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus;**
- **de rembourser à la commune de BOUCAU, après la signature de l'acte de rétrocession et perception du prix, les frais de portage qu'il a perçu en application de la convention de portage signée le 20 déc. 2019 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.4. CAPB - Commune de SAINT MICHEL – secteur ELIZAITA – A 425 et 1077 : Rétrocession à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Commune de SAINT-MICHEL, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable et ou de préemption, d'un ensemble de parcelles cadastrées section A n°425, 1077 et 432, formant le secteur de projet dit de ELIZAITA aux motifs et objectifs suivants :

« disposer d'une réserve foncière pouvant permettre à terme le renforcement de l'activité économique. A cet effet, la commune, après en avoir informé la CAPB, souhaite mobiliser l'EPFL pour la réalisation d'une réserve foncière publique. »

Par délibération de son conseil d'administration du 13 déc. 2019, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention présentée par la Commune de SAINT-MICHEL et portant sur les parcelles sises à SAINT MICHEL et référencées section A n°425, 1077 et 432 au cadastre de ladite commune et décidait d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord.

Puis une convention de portage, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Commune de SAINT-MICHEL et l'EPFL Pays Basque le 19 déc. 2019 et fixait la durée de portage à 12 (douze) années commençant à courir à la date de la première des acquisitions.

Après négociations amiables, l'EPFL Pays Basque a acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me Mélanie SAUTIER (notaire à HASPARREN) le 24 mai 2023 (publié au SPFE de Bayonne le 01 juin 2023, Vol. 2023P n°6723) au prix global et forfaitaire de 91.000,00 € (hors frais d'acte).



Par délibération de son conseil municipal du 15 déc. 2023, la Commune de SAINT-MICHEL :

- prenait acte de l'acquisition par l'EPFL Pays Basque des parcelles cadastrées section A n° 425 et 1077 selon l'acte notarié du 24 mai 2023 ;
- décidait que ces terrains, destinés au développement économique, devraient être ports pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) ;
- prenait acte de la décision de la CAPB (CoPil ZAE Garazi-Baigorri) de prendre en charge ces biens ;
- prenait acte que l'EPFL Pays Basque et la CAPB signeraient à cet effet une convention de portage ;
- prenait acte que la convention signée le 19 déc. 2019 entre l'EPFL Pays Basque et la Commune de SAINT-MICHEL deviendrait sans objet.

Par délibération de son conseil permanent du 09 avr. 2024, la CAPB décidait :

- d'approuver les termes de la convention de portage ci-annexée, relative au portage par l'EPFL Pays Basque des parcelles situées à SAINT-MICHEL, lieu-dit Eglise, cadastrées section A numéros 425 et 1077 d'une contenance totale de 10.717m² ;
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de portage et tous les documents et actes s'y rapportant.

Une convention de portage, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la CAPB et l'EPFL Pays Basque le 04 juin 2024 et fixait la durée de portage à 4 (quatre) années commençant à courir à la date de la première des acquisitions

La CAPB, ayant finalisé le montage de son projet et souhaitant lancer les travaux, a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée des parcelles qu'il avait acquises.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles ci-après désignées, situées à SAINT-MICHEL (64220) :

- Lieu dit Eglise,

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	Nouveau N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m²)
-	Eglise	Prés	A	425	UAb	7.946
-	Eglise	Prés	A	1077	UAb	2.771
TOTAL						10.717

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 **91.000,00 € (Quatre-Vingt-Onze Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64492-39785 dûment établi en date du 26 juin 2025.

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

Il est à noter que sur le prix de la présente vente, soit la somme de 91.000,00 €, la CAPB a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention de portage signée le 04 juin 2024, la somme de 24.021,59 € (Vingt Quatre Mille Vingt et Un Euros et Cinquante Neuf Centimes).

Le solde de rétrocession, soit la somme de 66.978,41 € (Soixante Six Mille Neuf Cent Soixante Dix Huit Euros et Quarante et Un Centimes) sera payé sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

A titre de condition essentielle et déterminante, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la CAPB à l'EPFL Pays Basque de frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes :

- des frais d'acte et de publication pour un montant de 2.194,37 € TTC ;
- des frais d'études géotechniques pour un montant de 2.892,00 € TTC ;

soit une somme globale et forfaitaire de **5.086,37 €** (Cinq Mille Quatre Vingt Six Euros et Trente Sept Centimes).

Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées par l'EPFL Pays Basque, via la comptabilité du notaire et dans les mêmes conditions que le prix.

Il s'agit de deux parcelles :

- de terrains à bâtir classées en zone UAb du PLU actuellement en vigueur,
- situées le long de la VC 2 à partir de laquelle on accède ;
- raccordables aux réseaux de viabilisation (eau potable, électricité BT, téléphone), mais pas à ce jour raccordées (pas de compteurs ni de branchements individuels existants à ce jour).

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

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Mélanie SAUTIER, Notaire à HASPARREN.

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

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.5. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE – Opération ARCONGUE – C 290p, 291 et 292 : Rétrocession à HSA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de DOMEZAIN BERRAUTE avait sollicité l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un tènement partiellement bâti situé dans le secteur « Arcongue ».
Par délibération n°10 du 11 déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE pour l'acquisition, par voie amiable dudit tènement.

L'EPFL Pays Basque a acquis le bien objet des présentes par acte notarié reçu par Me Michel JUNQUA-LAMARQUE (Notaire à ST-PALAIS) le 12 mai 2021 (publié au SPFE de Bayonne le 14/06/2021, Vol. 2021P n° 8148) au prix global et forfaitaire de 139.000,00 € (hors frais d'acte), s'appliquant :

- à la partie à usage habitation (savoir 1.865 m²) à hauteur de 50.000,00 € ;
- à la partie TAB (savoir 12.830m²) à hauteur de 89.000,00 €.

Puis une Convention de Portage ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE et l'EPFL Pays Basque le 01 déc. 2021 et fixait la durée de portage à 8 (huit) années commençant à courir à la date de l'acquisition, avec 4 ans de différé de remboursement du capital stocké.

Pour rappel, la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE est désireuse de répondre aux besoins en logements : la maîtrise de ce terrain, situé dans un secteur urbain de la commune et directement desservi par l'ensemble des réseaux de viabilisation, permettrait de proposer une opération d'aménagement et la constitution d'une offre :

- de logements locatifs sociaux ;
- de lots à bâtir.

Puis la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE (à l'initiative du projet) a sollicité l'OPH Habitat Sud Atlantic (HSA), pour étudier la faisabilité :

- d'un projet de lotissement sur une partie du tènement acquis par l'EPFL Pays Basque pour son compte ;
- la réhabilitation ou la démolition-reconstruction de la bâtisse en vue d'y créer des logements locatifs sociaux.

A la vue de ces études, l'OPH HSA a décidé, par délibération de son Bureau en date du 19 novembre 2024, d'acquérir une partie du tènement porté par l'EPFL Pays Basque et de lancer les procédures préalables à la réalisation de l'opération.



La commune de DOMEZAIN-BERRAUTE a donc demandé à l'EPFL Pays Basque de procéder aux opérations de vente à l'OPH HSA.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent le terrain ci-après désigné, situé à DOMEZAIN-BERRAUTE (64120) :

Ledit terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU/ CC/ RNU	Surface vendue (m²)
	Argongue	Terres	C	290p	Zone Constr.	5.997
	Argongue	Jardins	C	291	Zone Constr.	610
	Argongue	Sols	C	292	Zone Constr.	1.255
TOTAL						7.862

ainsi que lesdits terrains et portions de 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.

au prix global de **91.000,00 € (Quatre-Vingt-Onze Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64202-02269 dûment établi en date du 05/02/2025.

Le prix de la présente vente, soit la somme de **91.000,00 € (Quatre-Vingt-Onze Mille Euros)**, sera versée 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, la vente de la parcelle susmentionnée est ;

- pour la partie bâtie +5ans : exonérée ;
 - pour la partie TAB : taxable sur la marge. En effet, cette partie du bien présentement promis à l'achat est du « TAB » alors que l'EPFL Pays Basque (vendeur) l'avait déjà acquis en « TAB ».
- La marge nette réalisée s'élève à 0,00 €.
La TVA sur marge s'élève donc à 0,00 €

Etat général du bien :

Il s'agit d'une propriété composée :

- d'une partie bâtie ancienne d'un seul tenant, à usage :
 - o d'habitation pour la partie la plus à l'Est, élevée d'un étage et combles sur RDC et comprenant :
 - en RDC : un couloir, une cuisine, une salle à manger, 3 chambres dont une avec WC et lavabo séparés ;
 - en R+1 : une cuisine, une salle à manger, 4 chambres et un débarras ;
 - des combles partiels non aménagés et non isolés ;
 - o de grange et stockage, élevés d'un étage (plancher bois) sur RDC.

L'ensemble bâti n'est pas entretenu et souffre des outrages du temps. Sont relevées des infiltrations d'eau dans la partie habitation, venant de la toiture (tuiles manquantes ou cassées) et traversant l'intégralité des étages. Les planchers, au droit des infiltrations, sont abimés et peu solides. Des défauts de structures sont également relevés sur un point du bâti (étais installés pour soutenir un linteau de porte au R+1). La partie grange est également abimée. Les planchers du R+1 sont fragiles et partiellement percés.

L'ensemble bâti élevé sur terrain propre (parcelles C 291 et 292), avec jardin d'agrément, est hors d'état d'usage et est directement desservi depuis la RD 11 et le chemin communal n°1. Il sera détruit.

- *d'un terrain à bâtir (parcelle C 290p), d'une surface estimée avant bornage de 5.997m², compris dans la zone constructible telle que définie par la carte communale actuellement opposable. Ce terrain desservi par le chemin communal n°1 dit de Lohitzun et de la Barthe, a une topographie relativement plane et est situé sur une crête.*

A titre de condition(s) suspensive(s), la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'aux conditions :

- que l'OPH HSA ait obtenu le permis d'aménager qui sera déposé en mairie de DOMEZAIN BERRAUTE et que ce permis soit purgé du recours des tiers ;
- que l'OPH HSA ait obtenu l'agrément de l'Etat sur la réalisation d'une opération de logement social.
- que l'OPH HSA ait préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL Pays Basque lui aura adressé et reprenant les modalités sus-indiquées.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Michel JUNQUA-LAMARQUE, Notaire à SAINT-PALAIS (64120).

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

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport.

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

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Le point 6.6 est retiré

* * * *

6.7. CAPB - Commune de BAYONNE – Rue Arrousets : Rétrocession à la CAPB

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque par délégation de son droit de préemption sur la cession d'un bien bâti occupé, sis à BAYONNE au 12 rue d'Arrousets et référencé au cadastre de ladite commune à la section AP n°560, 600, 601 et 604 d'une emprise cadastrale totale de 1.226m² aux motifs et objectifs suivants :

*« - réflexion en cours menée par l'Agglomération sur la trame verte et bleue ;
- maîtrise des terrains constituant un secteur naturel stratégique à sanctuariser pour des raisons environnementales (réservoir de biodiversité), situé à l'est de l'autoroute, au droit du Grand Basque, entre l'Adour et la rue d'Arrousets. La propriété objet de la préemption constitue un verrou, stratégique à cet égard. Elle contrôle l'accès à un vaste secteur naturel qui se prolonge vers l'Adour au Sud. »*

Mr le Directeur de l'EPFL Pays Basque a exercé son droit de préemption délégué au prix, à savoir 145.500,00 €, par arrêté n°2014-09-P du 01 juil. 2014 visé par les services du contrôle de légalité de Bayonne le 02 juil. 2014.

Par délibération dans sa séance du 12 sept. 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait acte de la décision de son Directeur et décidait de l'acquisition du bien pour le compte de la CAPB.

L'EPFL Pays Basque a acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me Christine ROBIN-DEVINE (notaire à ROQUEMAURE - 30) le 17 octobre 2014 (publié au SPFE de Bayonne le 18 nov. 2014, Vol. 2014P n°8875) au prix global et forfaitaire de 145.500,00 € (hors frais d'acte).

Puis une première Convention de Portage ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque le 18 nov. 2015 et fixait la durée de portage à 8 (Huit) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté par son Conseil d'Administration en date du 08 fév. 2019, une nouvelle Convention de Portage, intitulée « 12 RUE ARROUSETS » a été signée par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) et l'EPFL Pays Basque le 19/12/2019. Elle annulait et remplaçait la 1^{ère} convention précitée mais maintenait la durée de portage à 8 (Huit) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

A la demande de la CAPB, l'EPFL Pays Basque a démoli ce bien, selon permis de démolir n°PD 064 102 21 B0008 délivré le 26/05/2021 par la commune de BAYONNE.

Dans le cadre de la rétrocession de ce dernier, en plus du prix de vente, la CAPB remboursera à l'EPFL Pays Basque :

▪ Remboursement des frais de maîtrise d'œuvre	11 712,00	<u>Euros TTC</u>
▪ Remboursement des frais d'huissier	312,00	<u>Euros TTC</u>
▪ Remboursement de diagnostics avant travaux	2 992,00	<u>Euros TTC</u>
▪ Remboursement de dépose des réseaux	519,60	<u>Euros TTC</u>
▪ Remboursement de mission de coordination sécurité et protection	588,00	<u>Euros TTC</u>
▪ Remboursement de démolition	57 600,00	<u>Euros TTC</u>
▪ Remboursement des frais de publication du marché public	864,00	<u>Euros TTC</u>
Solde à verser sur facturation EPFL Pays Basque	74 587,60	<u>Euros TTC</u>



EN LETTRES : **Soixante-quatorze mille cinq cent quatre-vingt-sept euros et soixante 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.

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

* * * *



7. Question(s) Diverse(s)

Le point 7.1 est retiré

* * * *

7.2. Commune de HASPARREN – OFS BIZITEGIA - Opération : « 44 rue Jean Lissar » renommée : « ZAPETALDEA » - Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage

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 ²

- 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,
- par délibération en date du 05/06/2025, le Conseil d'Administration a autorisé le directeur à d'autoriser le directeur de l'EPFL Pays Basque à signer le bail réel solidaire avec le COL, transférer l'opération dans le budget annexe OFS de l'EPFL Pays Basque.

Désigné par la commune, le COL est chargé de la réalisation ce projet immobilier dénommé ZAPETALDEA intégrant au total 18 logements et un local commercial. Pour rappel, ce programme comprend notamment la réhabilitation d'un immeuble, sis 44 rue Jean Lissar, afin de créer sept logements en bail réel solidaire et de restructurer le local commercial en rez-de-chaussée.

Pour sa part, l'EPFL qui demeure propriétaire du local commercial de l'immeuble à réhabiliter souhaite que les travaux de restructuration du local commercial, nécessairement imbriqué avec la requalification globale de l'immeuble en sept logements BRS soient réalisés simultanément. Par ailleurs, afin d'optimiser le montage financier de l'opération au bénéfice des accédants en BRS, les coûts de la charge foncière comprenant une partie des VRD et les honoraires liés à ces travaux seront intégrés en partie dans la charge foncière portée par l'OFS. Le financement de cette charge foncière sera intégré dans la redevance des accédants dits preneurs et financé en amont par l'OFS.



Le projet de l'opérateur et de l'EPFL Pays Basque ont un lien technique et fonctionnel et ont vocation à être réalisés de concert. L'opération relève ainsi simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages mentionnés à l'article L. 2411-1 du code de la commande publique et ainsi soumis aux dispositions de ce code.

Dans ce contexte et compte tenu des liens existants entre les travaux et ouvrages relevant de la compétence de chacune des parties, de leur imbrication, et afin de garantir la cohérence et la coordination des interventions, le COL et l'EPFL Pays Basque ont convenu qu'il serait plus efficace que l'une d'entre eux assure la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération sur le fondement des dispositions de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

A cet égard, la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage a pour objet de confier au COL la maîtrise d'ouvrage unique pour la réalisation des travaux liés à la restructuration du local commercial et ceux intégrés dans la charge foncière des logements affectés à l'accession sociale en BRS.

M. MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser le directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage avec le COL.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.3. Commune de BOUCAU – Secteur de la POSTE - Constitution d'une servitude de passage et de Réseaux

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°14 du 11/12/2012, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande l'acquisition en préemption pour la Ville de BOUCAU, de parcelles bâties, cadastrées section AN n° 466, 468 et 469 (pour une superficie totale de 1.302 m²), situées lieudit « Place de la Poste ».

Détails du bien :

DESIGNATION DES PARCELLES						
Commune	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC/ RNU	Surface vendue (m²)
BOUCAU	Place de la Poste	Sol	AN	466, 468 et 469	Zone AU	1.302

Il s'agit d'un immeuble bâti en R+1 + Combles + parking. Le bâtiment est à usage en RDC de bureau de Poste et de logements en R+1 et combles.

Par délibération n°36 du 08/04/2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la signature d'un bail à réhabilitation avec Soliha Pays Basque portant sur la réhabilitation de deux logements. Ce dernier a été signé pour une durée de 20 ans.

Par courriel en date du 11 Janvier 2023, [REDACTED], dans le cadre de la vente de la parcelle cadastrée AN n° 379 lui appartenant, nous a sollicité afin de régulariser par une servitude de passage, le seul accès effectif depuis de nombreuses années, ainsi qu'une servitude pour le passage de réseaux (assainissement). La demande porte également sur une modification du mur séparant nos deux parcelles.

Par courriel en date du 25 mars 2024, la Commune de BOUCAU nous a informé autoriser la constitution de cette servitude ainsi que la modification du mur mitoyen.

Désignation des Biens :

- Fonds Dominant : parcelles cadastrées section AN n° 379 pour une surface totale de 290 m² ;
- Fonds Servant : parcelle cadastrée section AN n°466 d'une surface de 829 m².

Par Délibération n° 27 en date du 18 avril 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la constitution de la servitude susmentionnée.

Par courrier en date du 18 juin 2025, [REDACTED], copropriétaires de la parcelle bâtie cadastrée section AN n°476, sise 3 et 4 Place de la poste à BOUCAU, nous ont sollicité afin de régulariser une servitude de passage et de réseaux par le seul accès effectif identique à [REDACTED].

Désignation des Biens :

- Fonds Dominant : parcelles cadastrées section AN n° 476 pour une surface totale de 528 m² ;
- Fonds Servant : parcelle cadastrée section AN n°466 d'une surface de 829 m².

La constitution de cette dernière sera rattachée à l'acte que réalisera Me SARRAILH pour [REDACTED], tous les frais seront à la charge totale et exclusive de [REDACTED].

Il convient donc de :

- Valider la création de la servitude de passage et de réseaux telle que présentée ;
- Autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.

M. MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **De valider la création de la servitude de passage et de réseaux telle que présentée ;**
- **D'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.4. Marché de fourniture - Attribution du marché pour l'acquisition d'un logiciel métier

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2021, l'EPFL Pays Basque s'est lancé dans une démarche de structuration de sa donnée dans le but de renforcer son efficacité et pour dresser plus facilement des bilans. C'est pourquoi un chargé de missions SIG est venu renforcer l'équipe opérationnelle. Une base de données regroupant les sollicitations d'intervention ainsi que les décisions d'acquisition et décision d'indemnisation a été créée. Ces données sont presque finalisées et consolidées.

Une stagiaire est aussi venue à l'EPFL Pays Basque en 2024 afin de créer une donnée sur les projets menées à la suite des interventions de l'EPFL.

Afin de pouvoir continuer de structurer et centraliser la donnée et renforcer son efficacité, l'EPFL Pays Basque souhaite acquérir un logiciel métier.

Un marché public de fourniture en procédure adaptée a été lancé, la date limite de réception des offres étant fixée au 23 juin 2025 à 14h.

Le marché, composé d'un lot unique, a été lancé sur 5 ans pour assurer un suivi via une maintenance.

Le dossier de consultation des entreprises recensait les besoins suivants :

- la fourniture d'une concession de droit d'usage d'un logiciel du suivi de l'activité pour tous les membres de l'équipe de l'EPFL Pays Basque,
- la prestation de livraison, d'installation et de mise en œuvre du logiciel sur le serveur ainsi que sur les postes des utilisateurs,
- le paramétrage et l'assistance au démarrage sur site,
- la fourniture des documents de recette (tous les choix en termes de caractéristiques techniques, de technologie, de méthodologie d'installation, etc. devront être justifiés),
- la reprise des données issue du logiciel actuel (sous format CSV, Excel ou SQL),
- le paramétrage de tableaux de bord (état du stock, suivi des portages, etc.) et de documents types existants (conventions, courriers, etc.),
- l'interfaçage ascendante et descendante avec les outils actuels et en projet : outil comptable et financier, solution SIG (géolocalisation des informations des opérations, acquisitions et rétrocessions), GED,
- la formation,
- la prestation de maintenance et d'évolution du logiciel, maintenance téléphonique, par internet, sur place en lien avec le prestataire informatique pour l'hébergement serveur.

Les principaux critères retenus pour l'attribution de cette mission étaient les suivants :

- méthodologie proposée (respect du planning, technologie, données, maintenance, formation - 25 points),
- fonctionnalités du logiciel (25 points),
- adaptation aux spécificités demandées et développements proposés (10 points),
- ergonomie et performances du logiciel, évolutivité (20 points),
- prix des prestations (20 points).

Cette consultation a donné lieu au retrait du dossier de consultation des entreprises par sept prestataires dont cinq ont remis une offre.

Conformément au règlement des marchés publics de l'EPFL Pays Basque, pour une prestation de ce type, la Commission d'Appel d'Offres (CAO) de l'établissement est compétente pour décider de l'attribution des marchés. Elle s'est donc réunie le 16 juillet 2025 à 9h pour étudier cette offre.

Candidat	Prix	Note du prix	Note technique	Note globale	Classement
Alkante	177 240,00 €	19,14	68,5	87,64	2
Hypérion développement	467 045,00 €	7,26	38,5	45,76	5
Stratégies locales	190 050,00€	17,81	55,5	73,31	3
Scribe IS	360 724,61 €	9,40	59,5	68,90	4
Quarks Solutions	169 600,00€	20	70	90	1

Le candidat proposé par l'EPFL Pays Basque à la suite de l'analyse des offres est Quarks Solutions, celui-ci ayant obtenu la meilleure note globale.

La commission a validé le choix du candidat proposé par l'EPFL Pays Basque.

Le Directeur de l'EPFL Pays Basque est donc autorisé à notifier ce marché à l'entreprise lauréate.

M. DETRÉ commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette information.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

LA SEANCE EST LEVEE A 11h55

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PREVU LE :

JEUDI 18 SEPTEMBRE 2025