

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt cinq

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

Présents : MMES LUBERRIAGA, PITRAU, SAMANOS, et MM. ALDANA-DOUAT, BARETS, BUSSIRON, DARRICARRERE, DAMESTOY, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, LABORDE-LAVIGNETTE, LACASSAGNE, MAILHARIN, OLIVE, PONS, SAINTE-MARIE, TELLIER, BELLEAU, ELHORGÀ.

Excusés : MME NADAUD, et MM. ALZURI, ARLA, INCHAUSPÉ, IRIART, ITHURRALDE, SANSBERRO, DIRATCHETTE.

Assistaient également :

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 CORBINEAU - Assistante Administrative de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE FRIOUX - Assistante Comptable de l'EPFL Pays Basque.
Mme LE GALL - Stagiaire Avocate

M. TELLIER a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 17 juillet 2025

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 17 juillet 2025 a été adopté à l'unanimité.

2. Décisions réglementaires

2.1. BUDGET 2025 : Budget Primitif Décision Modificative n°1

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

La notion de créances douteuses recouvre les restes à recouvrer en recettes de plus de deux ans.
 Le montant de ces créances s'élève à 72.218,87 €.
 Le taux minimum de provision pour créances douteuses est de 15%.
 Au 31/12/2024, Provisions faites pour un montant de 14.805,84 €.

Proposition ajustement de la provision :

- Complément de la provision pour un montant de 1.622,81 € ;
- Reprise de la provision pour un montant de 5.595,82 €.

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

La reprise de la provision sera inscrite sur la décision modificative n°1 du Budget Principal.

Nous allons procéder à une augmentation des crédits votés sur les chapitres suivants :

- Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante :

Pour couvrir les créances admises en non-valeur et le remboursement des annuités aux collectivités suite à la rétrocession d'un bien à un opérateur.

- Chapitre 20 – Immobilisations incorporelles :

Afin de prendre en compte l'acquisition du logiciel métier, engagée sur l'exercice en cours.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative n°1 ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	3.547.425,46 €	0,00 €	3.547.425,46 €
011	Charges à caractère général	41.056.268,00 €	0,00 €	41.056.268,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.760.000,00 €	0,00 €	1.760.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	156.622.838,45 €	0,00 €	156.622.838,45 €
65	Autres charges de gestion courante	220.720,00 €	160.000,00 €	380.720,00 €
66	Charges financières	1.981.306,00 €	0,00 €	1.981.306,00 €
67	Charges exceptionnelles	251.000,00 €	0,00 €	251.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		205.474.557,91 €	160.000,00 €	205.634.557,91 €

RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	2.739.251,91 €	0,00 €	2.739.251,91 €
013	Atténuations de charges	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	177.739.000,00 €	0,00 €	177.739.000,00 €
70	Prestations de services	18.119.286,00 €	154.404,00 €	18.273.690,00 €
73	Produits issus de la fiscalité	4.628.904,00 €	0,00 €	4.628.904,00 €
75	Autres Produits de Gestion Courante	2.121.616,00 €	0,00 €	2.121.616,00 €
76	Produits financiers	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
77	Produits exceptionnels	26.500,00 €	0,00 €	26.500,00 €
78	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0,00 €	5.596,00 €	5.596,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		205.474.557,91 €	160.000,00 €	205.634.557,91 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n°1	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	177.739.000,00 €	0,00 €	177.739.000,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	38.397.000,00 €	0,00 €	38.397.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	44.683.000,00 €	0,00 €	44.683.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	30.000,00 €	106.320,00 €	136.320,00 €
21	Immobilisations corporelles	31.000,00 €	0,00 €	31.000,00 €
23	Immobilisations en cours	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
26	Participations et créances rattachées à des participations	500.000,00 €	0,00 €	500.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	7.652.263,91 €	23.909,00 €	7.676.172,91 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		269.082.263,91 €	130.229,00 €	269.212.492,91 €

RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	78.346,35 €	0,00 €	78.346,35 €
021	Virement de la section de fonctionnement	3.547.425,46 €	0,00 €	3.547.425,46 €
10	Dotation fonds divers réserves	1.921.653,65 €	0,00 €	1.921.653,65 €
16	Emprunts et dettes assimilées	50.015.000,00 €	10.000,00 €	50.025.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	18.500.000,00 €	120.229,00 €	18.620.229,00 €
040	Opérations d'ordre entre section	156.622.838,45 €	0,00 €	156.622.838,45 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	38.397.000,00 €	0,00 €	38.397.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		269.082.263,91 €	130.229,00 €	269.212.492,91 €

Le budget total est donc :

- porté à 474.847.050,82 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 205.634.557,91 €, et en section d'investissement à hauteur de 269.212.492,91 €.

Après lecture, analyse et explication, il est proposé de valider cette modification telle que ci-avant décrit.

M.PORTIER commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 sur le Budget Primitif 2025 telle que présentée ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2 Point d'information : Arrêtés de délégation

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Ces arrêtés sont les suivants :

➤ **Arrêté n°2025-24, pris en date du 09 Septembre 2025 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 10 Septembre 2025, au bénéfice de Mme Lore CORBINEAU, Assistante Administrative et Communication. Cet arrêté l'autorise :**

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

➤ **Arrêté n° 2025-25, pris en date du 09 Septembre 2025 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité le 10 Septembre 2025, au bénéfice de Mme Jessy LE FRIIOUX, Assistante Comptable. Cet arrêté l'autorise :**

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

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

M.PORTIER commente le rapport.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre acte de cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **33 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 **41 109 573,50 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	19 197 363,70 €	46,7%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 757 390,80 €	23,7%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	12 154 819,00 €	29,6%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	41 109 573,50 €	

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

* * * *

4. Sollicitation(s) d'intervention

4.1. Commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA - Opération « GARE SNCF »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis 2003, par délibération de son Conseil Municipal, la commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA s'est positionnée pour acquérir une partie des emprises appartenant à la SNCF, notamment le bâtiment de la gare. Pour rappel, la commune avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour la totalité de la parcelle avant la création de la Communauté d'Agglomération (délibération favorable du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 8 avril 2016).

Cette parcelle figure actuellement au cadastre sous les références suivantes :



SECTEUR D'INTERVENTION	Parcelles	Surface	Zonage CC
GARE	H 985	42.598 m ²	Zone C et NC

Aux termes de sa délibération n°12 du 06 mars 2020, l'EPFL Pays Basque prenait une nouvelle délibération pour préciser les objectifs portés d'une part par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autre part par la Commune.

Aujourd'hui, et après plusieurs années de discussions entre les services de l'EPFL Pays Basque, la CAPB et la SNCF, il a été défini avec précision les zones devant être portées par l'EPFL Pays Basque, d'une part pour le compte de la CAPB, d'autre part pour le compte de la Commune.

Ces zones, issues de la division prochaine de la parcelle cadastrée section H numéro 985, sont indiquées sur un plan provisoire dressé par le cabinet de géomètre ABAC et ci-après rappelées :

En vue d'être cédées à l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque :

sous les lettres "b" et "c" teinte violet pour une superficie totale avant arpentage de **9.719 m²**, savoir :

- périmètre "b" propriété de la SNCF VOYAGEURS en zone non constructible pour 8.046 m²
- périmètre "c" propriété de la SNCF VOYAGEURS en zone constructible pour 1.673 m²

En vue d'être cédées à l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Commune :

sous les lettres "a" "d" "e" "f" "g" teinte verte pour une superficie totale avant arpentage de **16.430 m²**, savoir :

- périmètre "a" propriété de la SNCF VOYAGEURS d'une superficie indicative de 1.566 m² (non constructible)
- périmètre "f" propriété de la SNCF VOYAGEURS d'une superficie indicative de 1.066 m² (constructible) + halle voyageurs
- périmètre "g" propriété de la SNCF RESEAU d'une superficie de 1.665 m² (constructible)
- périmètre "e" propriété de la SNCF RESEAU d'une superficie indicative de 3.283 m² (constructible)
- périmètre "d" propriété de la SNCF RESEAU d'une superficie indicative de 8.850 m² (zone naturelle)

Les intentions de la CAPB demeurent inchangées, la zone ayant fait de surcroît, l'objet d'une analyse multicritères, présentée lors d'un comité de pilotage en date du 15 janvier 2023.

Les intentions de la Commune ont été précisées en tant que de besoin lors d'une délibération en date du 11 avril 2025, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général : création de lots à bâtir, chemins piétons, place publique.

Ce faisant, l'EPFL Pays Basque est confirmé dans sa sollicitation pour poursuivre les négociations avec la SNCF, en vue de procéder à l'acquisition des biens sus-identifiés et à leur portage foncier.

Dans la mesure où la promesse de vente serait rédigée par acte notarié, nous vous proposons d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte authentique sous forme de promesse unilatérale de vente et/ou de donner procuration au Notaire en charge dudit acte.

M.DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune de SAINT-MARTIN-D'ARROSSA ;**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, dans la mesure où la promesse de vente serait rédigée par acte notarié, à signer l'acte authentique sous forme de promesse unilatérale de vente et/ou de donner procuration au Notaire en charge dudit acte ;**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.2. Commune D'ISPOURE – « 745 route ITZALGUY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'ISPOURE a été informée de la mise en vente d'un immeuble d'habitation composé de deux logements à rénover : un appartement de type deux d'environ 49 m² et un appartement de type trois de 76 m².

Souhaitant renforcer son parc de logements communaux dans le but de mieux répondre aux demandes de logements locatifs, la commune a sollicité dans un premier temps l'appui de l'EPFL pour mesurer l'opportunité d'intervenir et évaluer les montages opérationnels lui permettant de réaliser un projet d'initiative publique.

Après avoir mené ses réflexions préalables et confirmé la faisabilité technique et financière de ce projet de création de deux logements communaux, la commune sollicite désormais l'EPFL pour mener 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	ZONAGE CC
745 ROUTE ITZALGUY	Parcelles B 584, 586, 587 et 588 3.223 m ²	Négociations foncières	U

M. MOCORREA commente le rapport

M.BARETS apporte des compléments d'informations sur le projet

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'ISPOURE,**
- **d'engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords,**
- **de demander, en cas d'accord, que les dossiers comprenant le prix définitif ainsi que les modalités d'acquisition, lui soient présentés à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Dans la mesure où il s'agit du même dossier, le point 6.2 est également abordé.

* * * *

5. Etat des procédures

5.1. Intervention(s) par expropriation

5.1.1. CAPB - Commune d'ANGLET – Cité Productive Cœur d'Agglomération – arrêté de cessibilité et ordonnance d'expropriation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°04 du 17 juillet 2025, nous avons décidé :

- 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 el 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°25-28 du 28 juillet 2025, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les parcelles cadastrées AY 43, 301 et 452 sur la Commune d'ANGLET et concernant le projet d'acquisition des terrains nécessaires à la construction de réserves foncières destinées à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes de Bayonne et d'Anglet.

Cet arrêté a été notifié par LRAR du 26 août 2025 aux propriétaires concernés qui l'ont respectivement reçu le 28 août 2025

Par ordonnance d'expropriation du 05 septembre 2025, Mme le Juge de l'Expropriation a déclaré « *expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement public foncier local Pays-Basque les immeubles, portions d'immeubles et droit réels immobiliers situés sur le territoire de la commune d'Anglet cadastrées section AY numéro 43 et 301 et section AX numéro 452* ».

Cette ordonnance :

- sera notifiée individuellement par LRAR à chacun des titulaires et ayants-droits ;
- sera notifiée au Commissaire du Gouvernement ;
- sera transmise à un notaire en vue de son dépôt et de sa publication au Service de la Publicité Foncière.

Nous vous proposons désormais :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-28 du 28 juillet 2025 ;
- de prendre acte de l'ordonnance d'expropriation rendue le 05 septembre 2025 par Mme le Juge de l'Expropriation ;
- de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
 - o 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.

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°25-28 du 28 juillet 2025 ;**
- **de prendre acte de l'ordonnance d'expropriation rendue le 05 septembre 2025 par Mme le Juge de l'Expropriation ;**
- **de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;**

- **d'autoriser M. 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**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.2. CAPB – BAYONNE RGA – ilot 3 : Enquête Parcellaire

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du 17 juillet 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-19 du 02 juin 2025 qui prescrivait « *l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'ilot 3 sur le secteur de Bayonne Rive Gauche Adour* » ;
- 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.

L'enquête parcellaire s'est déroulée du 15 juillet 2025 au 30 juillet 2025 inclus et Mme la Commissaire Enquêtrice a tenu 2 permanences (le mardi 15 juillet 2025 de 10h00 à 12h00 et le mercredi 30 juillet 2025 de 15h00 à 17h00) en mairie de BAYONNE (siège de l'enquête). Elle y a reçu 10 visiteurs. 16 observations et 3 documents ont été déposés par le public dans le registre d'enquête

A l'issue de l'enquête, Mme la Commissaire Enquêtrice a établi le 16 août 2025 un procès-verbal de l'enquête et rendu ses conclusions et un avis, qui nous ont été transmis par courrier du 20 août 2025 de Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

Les règles administratives étant respectées et aucun élément ne venant remettre en cause les informations présentées au dossier d'enquête publique, Mme la Commissaire Enquêtrice donne « *un avis FAVORABLE au plan parcellaire concernant le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'ilot 3 sur le secteur de Bayonne Rive Gauche Adour* ».

Cet avis n'est assorti d'aucune recommandation ni réserve.

Les conclusions et avis ont été transmis par nos soins à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour qui nous intervenons en proposant 2 options quant aux suites à donner :

- **OPTION 1 :** demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit toute ou partie des 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, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis. Au regard de la durée de validité de la DUP renouvelée, cette saisine du Préfet devra intervenir au plus tard dernière semaine du mois de mars 2026 ;



- **OPTION 2 :** demander au Préfet de déclarer cessibles à notre profit toute ou partie des biens objets de l'enquête parcellaire et concomitamment de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire.

L'EPFL Pays Basque donnera suite à l'enquête selon les décisions prises par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

M. FAUT commente le rapport

Le Président propose :

- de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 16 août 2025 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à exécuter toutes les formalités et procédures qui seront la conséquence du choix exercé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque entre les 2 options ci-dessus
- d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération, y compris et si nécessaire, la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire des indemnités ;
- 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 16 août 2025 ;**
 - **d'autoriser Mr le Directeur à :**
 - **demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit tout ou partie des 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, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis. Au regard de la durée de validité de la DUP renouvelée, cette saisine du Préfet devra intervenir au plus tard dernière semaine du mois de mars 2026 ;**
- ou**
- **demander au Préfet de déclarer cessibles à notre profit toute ou partie des 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 ; en application de la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à recevoir ;**

- **d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération, y compris et si nécessaire, la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire des indemnités ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2. Intervention(s) par préemption

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 17 juillet 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

Pour rappel, il s'agit d'un ensemble immobilier bâti sur terrain propre sis 6 boulevard Dassault à BIARRITZ et cadastré section AP n°239, 313, 355, 417, 419, 421 et 423 (cont. cad. Totale : 820 m²) :

- 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 était 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 arrêté n°2025-22-P du 26 août 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°2025-64122-54582 en date du 21 août 2025, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption :

- o en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme ;
- o en offrant le prix de 680.000,00 € (Six Cent Quatre-Vingt Mille Euros) auquel s'ajoutent des frais d'agence en sus sous réserve, notamment, de l'antériorité et de la régularité du mandat ainsi que les frais d'acte.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 27 août 2025 :



- au Notaire instrumentaire ;
- au propriétaire ;
- à l'acquéreur évincé.

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

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

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

Nous n'avons pour l'instant pas d'information sur la suite qu'entend donner le propriétaire 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°2025-22-P en date du 26/08/2025 ;
- dans le cas où le propriétaire acceptait 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 le propriétaire, 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

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°2025-22-P en date du 26/08/2025 ;**
- **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

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064122 25B0137 datée du 21 mai 2025 reçue en mairie de BIARRITZ le même jour, Me Rémi DUPOUY (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre un immeuble sis 6bis rue du Chapelet à BIARRITZ et cadastré section AP n°351 (cont. cad. Totale : 4.907 m²).

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

- à usage d'habitation ;
- élevé de trois niveaux ;
- d'une surface utile ou habitable non déclarée ;
- 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 ;
- occupé par les propriétaires ;

Le prix mentionné dans la DIA est de 3.100.000,00 € (Trois Millions Cent Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 155.000,00 € TTC (Cent Cinquante-Cinq Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur, ainsi que les frais d'acte.

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

- les articles L. 302-5 à L. 302-9-1-2 et R. 302-14 à R. 302-26 du CCH ;
- l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 149 de la loi n°2014 366 du 24/03/2014 dite loi ALUR ;
- l'arrêté préfectoral n°64-2023-12-13-00004 du 13 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du CCH au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de BIARRITZ ;

et par arrêté n°64-2025-04-17-00005 du 17 juillet 2025, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption ZAD pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus.

Une demande de visite de ce bien a été signifiée par voie d'huissier le 21 juillet 2025 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été signifiée le 21 juillet 2025 l'EPFL aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par LRAR du 18 juillet 2025, reçue par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 21 juillet 2025, Me Rémi DUPOUY, Notaire instrumentaire, informait que ses clients avalent décidé de retirer la déclaration d'intention d'aliéner. La Communauté d'Agglomération Pays Basque nous a transmis copie de ce courrier el 22 juillet 2025.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°064122 25B0137 adressée par Me Rémi DUPOUY ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;
- prendre acte du retrait de la DIA par le Notaire instrumentaire ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

M. FAUT commente le rapport

M. PORTIER apporte un complément d'information sur le dossier

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°064122 25B0137 adressée par Me Rémi DUPOUY ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption ZAD par Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques à notre profit ;**
- **de prendre acte du retrait de la DIA par le Notaire instrumentaire ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.3. Commune d'USTARITZ – CASSE AUTO

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 17 juillet 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.

Pour rappel, il s'agit d'un bien sis 761 route de la Tuilerie à USTARITZ (64480) et cadastré AL 263 (cont. cad. 7.115 m²) :

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

Le prix mentionné dans la DIA était 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 arrêté n°2025-20-P du 29 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°2025-64547-46932 en date du 18 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 306.000,00 €, commission d'agence incluse et auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 30 juillet 2025 :

- au Notaire instrumentaire ;
- au propriétaire ;
- à l'acquéreur évincé.

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

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

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

Nous n'avons pour l'instant pas d'information sur la suite qu'entend donner le propriétaire à cette offre.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-20-P en date du 29/09/2025 ;
- 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. DURGUE comment le rapport

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°2025-20-P en date du 29/09/2025 ;**
- **d'autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix , dans le cas où les propriétaires acceptaient notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme,**
- **d'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 , en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par les propriétaires,**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.3. Procédures contentieuses

5.3.1. CAPB - Commune de BAYONNE – Hôtel ANTON – Désistement

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 07 mars 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte du jugement 29 janvier 2024 ;
- d'autoriser M. le Directeur à poursuivre la procédure par devant la Cour d'Appel ;
- d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;
- de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- de solliciter la représentation d'un avocat ;
- de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Pour rappel, aux termes du Jugement en date du 29 janvier 2024, la [REDACTED] a été déboutée de ses demandes « *puisque l'acquisition du bien par l'EPFL-PB n'a pas eu lieu dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption, mais à l'issue de pourparlers engagés entre l'EPFL-PB et les propriétaires, à la suite de l'intention qu'elles avaient manifesté de ne pas aliéner.* ».

Par courrier en date du 12 septembre 2025 notre avocat, Me ASTABIE, nous informe que la [REDACTED] souhaite se désister, à quelques jours de l'audience de plaidoirie fixée le 06 octobre 2025, la proposition de la [REDACTED] étant la suivante :

- Désistement d'instance et d'action de la [REDACTED] de sa procédure engagée devant la Cour d'appel de PAU (RG 24/00503) en contestation du Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BAYONNE le 29 janvier 2024 ;
- Abandon des parties de toute demande relative à l'article 700 du Code de procédure civile, tant concernant la procédure de première instance, que la procédure d'appel.

Précision étant ici faite que selon la convention d'honoraires signée le 23 juillet 2024 un honoraire forfaitaire avait fixé à la somme de 7.000,00 € HT pour l'entière procédure devant la Cour d'appel de PAU.



Cet honoraire sera ramené à la somme forfaitaire de 5.000,00 € HT.

Nous vous proposons donc de faire droit à cette demande, ceci rendant le jugement du 29 janvier 2024 définitif.

Il convient donc de :

- prendre acte du désistement de la partie adverse ;
- abandonner toute demande relative à la perception de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.

M. DURGUE comment le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du désistement de la partie adverse ;**
- **d'abandonner toute demande relative à la perception de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune de LACARRY ARHAN CHARRITE DE HAUT – Opération « CHARRITE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°03 du Conseil d'Administration du 05 juin 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de LACARRY ARHAN CHARRITTE-DE-HAUT une parcelle comprise dans l'opération « CHARRITTE ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 05 août 2025 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 07 août 2025 (Ref. 2025 A 01657).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU/CC	Contenance (en m²)
ZA 209	365 SARRIKOTAKO BIDEA	Sols	RNU	1.273
TOTAL				1.273



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

Le montant global de cette acquisition est de **17.822,00 €** (Dix-Sept Mille Huit Cent Vingt-Deux Euros).

Il s'agit d'un lot à bâtir d'une superficie de 1.273 m², suivant la Déclaration Préalable de division (DP n° 064 298 25 00001), divisant la parcelle ZA 110 pour la création de 2 lots à bâtir pour la construction individuelle sur chaque lot.

La parcelle est vendue libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

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

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

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

L'immeuble vendu étant du terrain à bâtir et les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de LACARRY ARHAN CHARRITTE-DE-HAUT, 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 LACARRY ARHAN CHARRITTE-DE-HAUT et l'EPFL Pays Basque.

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

M.MOULUN commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.2. Commune d'ISPOURE – 745 ROUTE ITZALGUY

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°4 du Conseil d'Administration du 18 septembre 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de ISPOURE une parcelle comprise dans l'opération « 745 ROUTE ITZALGUY ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 sept. 2025 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 05 sept. 2025 (Ref. 2025 A 01788).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (m²)
B 584	745 RTE ITZALGUY	Bâti	01/03	1.495
B 586	HARRIGUIBELTA	Landes	03/01	1.635
B 587	HARRIGUIBELTA	Bois	03/01	40
B 588	HARRIGUIBELTA	Bois	01/03	53
TOTAL				3.223 m²

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

Le montant global de cette acquisition est de **160.000,00 €** (Cent Soixante Mille Euros).

Il s'agit d'un immeuble, en R+1, d'habitation comportant 2 logements avec accès séparés et jardins.

En Rez-de-chaussée, un appartement de type T2 d'environ 40 m² comprenant un salon-séjour cuisine, une chambre, une salle d'eau et un débarras. L'appartement donne sur un jardin privatif et un accès voiture. Il montre des signes d'humidité dans la chambre et nécessite une rénovation du fait de son état vétuste.

Au premier étage, un appartement de type T3, d'environ 60m², comprenant un grand salon-séjour cuisine, deux chambres, une salle de bain, WC séparé, et un débarras. L'appartement a aussi un jardin séparé et l'accès se fait directement par la route d'Itzalguy. L'appartement est en bon état.

Les deux appartements sont occupés au titre de baux d'habitation

Le bien est vendu occupé par deux contrats de location non meublé.

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

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

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

L'immeuble vendu étant bâti depuis + de 5 ans 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 pour la commune de ISPOURE, 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 ISPOURE et l'EPFL Pays Basque.

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

M.MOULUN commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.3. Commune de CIBOURE – Secteur RD 810 : AH 237

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 17 juillet 2025, vous décidez :

- 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 et de l'absence de recours en annulation de la décision, 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.

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.

Par arrêté du 08 juillet 2025, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait 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.

Par LRAR du 28 juillet 2025 reçue par nos services le 31 juillet 2025, Me FAGOAGA, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), nous informait que ses clientes acceptaient notre proposition de prix.

M. FAUT commente le rapport

M. ALDANA-DOUAT apporte un complément d'information sur le projet

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la décision des propriétaires indivises d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - en cas de recours contre la décision de préemption : à rester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision des propriétaires indivises d'accepter l'offre de prix proposée par l'EPFL Pays Basque ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions définies par la Convention de Portage à signer entre la Commune de CIBOURE et l'EPFL Pays Basque**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à rester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.4. Commune de BAYONNE – Secteur SAINT ESPRIT : BI 216

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner datée du 19 juin 2025 reçue en mairie de BAYONNE le 23 juin 2025, Me Vincent DRUILHET, Notaire à JURANCON, informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 3 rue des Graouillats à BAYONNE (64100).

Plus précisément il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre, élevé sur 4 niveaux, à usage commercial et d'habitation, comportant un local commercial et/ou professionnel et 3 appartements, d'une surface utile ou habitable déclarée de 240 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, situé 3 rue des Graouillats à BAYONNE, cadastré section BI numéro 216, d'une emprise cadastrale de 105 m².

Le prix mentionné dans le DIA est de 465.000,00 € (Quatre Cent Soixante-Cinq Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 24.500,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 05 août 2025 transmis 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 nous déléguait son droit de préemption urbain renforcé pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été adressée par LRAR du 08 août 2025 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 08 août 2025 aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

Une demande d'avis des Domaines a été déposée sur la plateforme dématérialisée « *demarches-simplifiees.fr* » le 12 août 2025 par nos services.

Par lettre recommandée électronique (AR24) reçue le 11 août 2025, Me Marine HEUGAS, Notaire à JURANCON (64110), nous informait que les propriétaires acceptaient la visite.

Par lettre recommandée électronique (AR24) reçue le 11 août 2025, Me Marine HEUGAS, Notaire à JURANCON (64110), nous communiquait copie des pièces demandées (compromis de vente avec ses annexes, diagnostics techniques).

La visite a été réalisée le 14 août 2025 contradictoirement par l'agent immobilier, un propriétaire indivis, un nu-propriétaire indivis, une représentante d'une nu-propriétaire indivise et un représentant de l'EPFL Pays Basque, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64102-59513 a été établie le 21 août 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».



Par arrêté n°2025-23-P du 04 septembre 2025 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en acceptant le prix de 465.000,00 € (Quatre Cent Soixante-Cinq Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 24.500,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 05 septembre 2025 :

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-23-P du 04 septembre 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de BAYONNE ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2025-23-P du 04 septembre 2025 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de BAYONNE ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**

- en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.5. CAPB Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 : AL 42 (lot 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

Les négociations ont été entamées avec la propriétaire de fractions d'une de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 15 sept. 2025 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

- 4 rue Bourousse

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)
	4 rue Aristide Bourousse	Sol	AL	42	UA-1a	83
TOTAL						83

Lot n°1 : un local commercial,
et les 280/1.000 des parties communes générales.

Ainsi que ladite fraction d'immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans exception ni réserve, pour un montant de **135.000,00 €**.

Il s'agit : d'un local commercial comprenant l'entier RDC (hormis la trémie d'escalier) composé d'une pièce principale à usage de salon de coiffure avec réserve et WC. Vitrine sur rue. Bonne visibilité.

La petite courette située à l'arrière du local commercial, est une partie commune de la copropriété mais est à usage exclusif du propriétaire du local commercial (servitude de passage par le local commercial au profit de la copro pour entretien de la courette arrière et du vide sanitaire).



*Le local est en bon état d'usage et régulièrement entretenu. Il dispose d'un système de climatisation air/air.
Revêtement de sol : carrelage
Revêtements des murs : peinture et bois mural
ECS : cumulus
Eclairage plafond encastré
Pas d'ascenseur. Pas de parking privatif.*

Le bien est occupé par bail commercial.

Il est ici précisé que la vente a été négociée indirectement et avec le concours de Me Andrea GLAISE-ALEMAN, Avocate à BAYONNE (64100). L'EPFL Pays Basque versera donc en sus du prix de vente la somme de 6.750,00 € T.T.C. (Six Mille Sept Cent Cinquante Euros Toutes Taxes comprises), par la comptabilité du notaire et en même temps que le prix.

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

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

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

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

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

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

M.FAUT commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.6 CAPB Commune de CIBOURE – ZAD ENCAN 2 : AL 42 (lot 1) – Indem F.C

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération précédente de ce jour, le Conseil d'Administration a décidé l'acquisition d'un bien constituant le lot 1 de l'immeuble cadastré section AL 42, situé dans le périmètre d'intervention du secteur dit « ENCAN 2 » à CIBOURE.

Pour rappel, il s'agit d'un local commercial à usage de salon de coiffure donnant sur la rue Aristide Bourrousse, d'une superficie estimée à environ 45 m².

Le bien est occupé par bail commercial.

A l'initiative du preneur à bail, des négociations ont été ouvertes en vue de déterminer les modalités et conditions de libération du local commercial et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu et signé le 15 sept. 2025 et transmis au SPFE de BAYONNE pour enregistrement.

L'indemnité a été fixée à la somme globale et forfaitaire de **34.000,00 €** (Trente Quatre Mille Euros) représentant la contrepartie de la perte du droit au bail et du fonds de commerce ainsi que la libération des locaux commerciaux.

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 déc. 2025 à 20h00 au plus tard.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de l'occupant pour cessation d'activité et libération du local commercial qu'il occupait au 4 rue Aristide Bourrousse à CIBOURE, 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 d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque

M.FAUT commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'indemniser l'occupant pour cessation d'activité et libération du local commercial qu'il occupait au 4 rue Aristide Bourousse à CIBOURE, selon les modalités détaillées ci-avant ,**
- **d'ajouter le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE à rembourser selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière signée le 12 mars 2020 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer directement ou par délégation tous les contrats et actes y afférents ;**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7. Rétrocession (s) :

7.1. Commune de DOMEZAIN BERRAUTE Arcongue : C 2902p, 291 et 292 – Rétrocession à HSA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°20 du 17 juillet 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait validé la vente à l'OPH HSA, des parcelles sises lieu-dit Argongue à DOMEZAIN-BERRAUTE 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 / 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.

Les conditions détaillées de cette vente étaient relatées dans une promesse d'achat annexée à la délibération du 17 juillet 2025, à signer par l'OPH HSA

Par courriel en date du 05/09/2025, les services de HSA nous demandaient l'ajout d'une condition suspensive dans la promesse d'achat.

La promesse d'achat a donc été modifiée et complétée dans son paragraphe « CONDITION(S) SUSPENSIVE(S) », désormais rédigé comme suit :

« 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 a été déposé en mairie de DOMEZAIN BERRAUTE le 27 juillet 2025 et que ce permis soit purgé du recours des tiers. Ce permis d'aménagement concerne un projet d'aménagement consistant en la création de 9 lots à bâtir dont 8 sont réservés à des constructions à usage d'habitation individuelle et un macro lot sur lequel seront édifiés 2 bâtiments collectifs sociaux de 4 logements chacun pour un total de 8 logements sociaux ;*
- que l'OPH HSA ait obtenu le permis de construire qui a été déposé en mairie de DOMEZAIN-BERRAUTE le 30 juillet 2025 et que ce permis soit purgé de tout recours ;*
- que l'OPH HSA ait obtenu l'agrément de l'Etat sur la réalisation d'une opération de logement social. »*

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 modifiée et complétée 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

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 modifiée et complétée 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

* * * *



7.2. CAPB - Commune de GOTEIN LIBARRENX : Les Haras ZA 216 – Abandon au profit de la commune (art.1401 du CGI)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de sa séance du 29 septembre 2010, le conseil d'administration de l'EPFL PAYS BASQUE avait donné son accord pour procéder à l'acquisition sur la commune de GOTEIN-LIBARRENX, d'une propriété bâtie cadastrée section ZA n°214, 216 et 220 et d'une surface totale de 1.502 m².

Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, en date du 23 mars 2011 par devant Maître HAU-PALÉ (Notaire à MAULEON-LICHARRE) au prix global et forfaitaire de 121.000,00 € (frais de notaire en sus).

Une convention pour portage foncier, d'une durée de 8 ans avec un remboursement par annuités constantes a été signée le 17/06/2011.

Le projet, porté par la commune, s'établissait sur un ensemble foncier d'environ 3.200 m² et a pour objet :

- aménagement de la place de Libarrenx ;
- réhabilitation du bâtiment dit du Haras, situé entre le fronton et l'église, avec :
 - o création de 2 logements communaux ;
 - o aménagement d'un équipement public de quartier (salle communale).

Dans le cadre de la réalisation de son projet, la parcelle ZA n°214 a été divisée en 2 parcelles numérotées ZA n°221 et 222 puis les parcelles cadastrées ZA n°220 et 222 ont été rétrocédées à la commune de GOTEIN-LIBARRENX selon acte de vente reçu le 16/10/2014 par Maître HAU-PALÉ (notaire à Mauléon-Licharre) au prix global et forfaitaire de 70.000,00 € auquel s'ajoutait le remboursement du prorata des frais d'acte et de publication supportés par l'EPFL Pays Basque lors de son acquisition.

Enfin, le portage arrivant à son terme et par acte reçu le 20/12/2019 par Me HAU-PALÉ (notaire à Mauléon-Licharre), l'EPFL Pays Basque revendait à la commune de GOTEIN-LIBARRENX la parcelle cadastrée ZA n°221 au prix global et forfaitaire de 55.000,00 € auquel s'ajoutait le remboursement du solde des frais d'acte et de publication supportés par l'EPFL Pays Basque lors de son acquisition.

A l'issue de ces ventes, la parcelle ZA n°216 est donc restée propriété de l'EPFL Pays Basque alors que l'intégralité des sommes à recouvrer ont été acquittées par la commune.

Afin de régulariser cette omission, la parcelle ZA n°216 d'une surface cadastrale de 176m² étant partie intégrante de la place publique de Libarrenx et à usage de stationnement public, il vous est proposé de l'abandonner au profit de la commune de GOTEIN-LIBARRENX en application de l'article 1401 du Code Général des Impôts.

La présente délibération, dès qu'elle sera devenue exécutoire, sera notifiée à la commune de GOTEIN-LIBARRENX afin qu'elle déclare cet abandon à l'administration compétente.

M.FAUT commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette proposition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'abandonner la parcelle ZA n°216 d'une surface cadastrale de 176m² étant partie intégrante de la place publique de Libarrenx et à usage de stationnement public au profit de la commune de GOTEIN-LIBARRENX en application de l'article 1401 du Code Général des Impôts.**
- **d'autoriser M. le Directeur à exécuter toutes les formalités et procédures qui sont la conséquence de cette décision d'abandon, au premier rang desquelles, la notification des présentes rendue exécutoire à la commune de GOTEIN LIBARRENX.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.3. Commune de BIARRITZ – HAGET – Rétrocession à l'Office 64

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Suite à réception d'une DIA, la ville de BIARRITZ (64200) avait sollicité en 2021 l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition d'une propriété bâtie située 14 avenue Henri Haget à BIARRITZ (64200) par voie de préemption.

L'EPFL Pays Basque a acquis les biens objets des présentes par acte notarié reçu par Me Raphaël POULHIER (Notaire à BAYONNE) 30 mars 2022 et publié au Service de la Publicité Foncière de BAYONNE le 27 avril 2022.

A cet effet, une convention de portage a été signée le 18 juillet 2023 pour une durée de 8 ans ayant commencé à courir à la date d'acquisition.

La commune a sollicité l'Office 64 de l'Habitat pour la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées.

Le projet de l'Office 64 consisterait en la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe d'une opération de construction neuve d'un bâtiment composé de 11 logements locatifs sociaux (7 PLUS + 4 PLAI) dédiés aux personnes âgées avec une salle commune.

La commune de BIARRITZ sollicite alors de l'EPFL Pays Basque la rétrocession de cette parcelle directement à l'Office 64.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande de la Commune de BIARRITZ, de la cession des biens à l'OFFICE 64 selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 17 sept. 2025,
- à signer par son Directeur,
- ci-après annexée.

Les modalités de cette cession sont ainsi définies et concernent l'immeuble ci-après désigné, situé à BIARRITZ (64200).

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)
	14 avenue Henri Haget	Sol	AH	221	Uda	1.211
TOTAL						1.211

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.

Il s'agit d'une propriété bâtie comprenant :

- une maison à usage d'habitation de plain-pied, élevée d'un simple rez-de-chaussée sur vide sanitaire, composé de salon, salle à manger, cuisine, trois chambres, un bureau, une salle de bains, une douche et un WC, garage attenant ;
- sol des constructions ;
- terrain autour en nature de jardin d'agrément.

Pour un montant global de **1.310.000,00 € (UN MILLION TROIS CENT DIX MILLE EUROS)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2025-64122-42314 dûment établie par le service des Domaines en date du 08/07/2025.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, et le bien vendu étant bâti depuis plus de cinq ans, la vente des parcelles sus désignées sera exonérée.

Cette somme sera à régler le jour de la signature de l'acte authentique de vente, sur la comptabilité du notaire en charge de la vente.

En l'application de l'article 16 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, le Trésorier Payeur du centre des finances publiques de BAYONNE (64100), donnera quittance des sommes susmentionnées.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par l'OFFICE 64 à L'EPFL Pays Basque les 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 que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes d'un montant de 13.818,32 € ;
- les frais de portage HT d'un montant de 52.952,72 € ;

soit la somme globale de **66.771,04 € (Soixante-Treize Mille Sept Cent Soixante-Onze Euros et Quatre Centimes)**.

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

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

- que la Commune de BIARRITZ ait préalablement délibéré concernant la vente objet des présentes (prévu en séance de son Conseil Municipal du 22/09/2025) ;
- de l'octroi à l'Office 64 de la décision de financement de l'Etat nécessaire à la réalisation de l'opération au plus tard le 31 janvier 2026 ;
- du versement par la Mairie de BIARRITZ d'une subvention d'équilibre à hauteur de 666.300,00 € conformément au courrier de la Mairie en date du 27 mars 2025 et à la délibération de son Conseil Municipal qui confirme son versement ;



- de l'obtention du permis de construire relatif au projet purgé du recours des tiers et du retrait administratif ;
- de l'obtention de toute autorisation nécessaire à la réalisation du projet purgée du recours des tiers et du retrait administratif ;
- que les avis des autorités administratives consultées et les résultats des différents diagnostics immobiliers ne mettent pas en péril la soutenabilité financière ou la faisabilité technique de l'opération ;
- que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

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

Après la signature de l'acte de rétrocession et perception du prix, l'EPFL Pays Basque remboursera à la commune de BIARRITZ, 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.

Il convient donc de :

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

M.DURGUE commente le rapport

M.OLIVE apporte un complément d'information sur le projet

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.4. Commune d'HASPARREN – 44 rue Jean Lissar – Cession de droits à bâtir au COL

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du 11 décembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait validé la sollicitation d'intervention de la Commune de HASPARREN pour négocier et acquérir un ensemble de parcelles cadastrées AD 141, 142, 143 et 147 sises 44 rue Jean Lissar à HASPARREN.

Cette demande était ainsi motivée : « La commune d'HASPARREN a engagé une réflexion transversale de redynamisation de son centre bourg intégrant un important volet « espace public », un volet « commerce » et un volet « logement ». Suite aux premiers résultats issus du référentiel foncier produit par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune, l'unité foncière située au 44 Rue Jean Lissar a été identifiée comme un potentiel d'intervention. Constituée d'un immeuble vacant et d'un terrain à bâtir en centre bourg, la commune a ciblé cette emprise dans le but de mener un projet d'ensemble permettant d'appréhender le fonctionnement et la programmation de façon globale. Au regard des premières réflexions menées, il s'agira

d'entreprendre à court terme un projet de réhabilitation à vocation résidentielle et de relancer une activité commerciale sur la partie bâtie. Le terrain à bâtir sera quant à lui conservé en réserve foncière le temps de définir un projet. »

Une convention d'action foncière avait été signée en date du 02 février 2021 :

- sur une durée de 8 ans (avec différé de 4 ans) pour la partie bâtie commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque ;
- sur une durée de 12 ans pour la partie nue commençant à courir à la date d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.

Par délibération n°30 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

- d'acquérir amiablement pour le compte de la Commune de HASPARREN, le bien objet des présentes, au prix de 820.000,00 € ;
- d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière à signer entre la Commune d'HASPARREN et l'EPFL Pays Basque ;
- d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.

Cette acquisition a été réalisée le 29 septembre 2021 par devant Me Xavier ROBIN-LATOUR, Notaire à BAYONNE (64). L'acte a été publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de BAYONNE le 26 octobre 2021 (réf. 2021P n°2503).

La cession objet des présentes porte sur les droits à construire les lots numérotés dans l'état descriptif de division :

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

Le montant de cession se décomposera comme suit :

- 1) Le bâtiment A dénommé « Maison du Verger » :

Plateau professionnel/commercial lot 20, lots 21 à 23 : 62.000,00 € HT + TVA (au taux de 20%) 12.400 € soit 74.400,00 € TTC

Appartements habitation lots 17 à 19 et lots 27 à 29 : 150.593,00 € HT + TVA (au taux de 10%) 15.059,30 € soit 165.652,30 € TTC

Prorata des frais d'acte acquisition d'origine : 2.381,93 €
- 2) Bâtiment B dénommé « Gurekin » (désigné lot n°16 dans le projet d'EDD) ainsi que les lots 30 à 38 et 48, 49 :

Prix principal : 167.036,10 € TTC soit 151 851,00 € HT + 15.185,10 € TVA

Prorata des frais d'acte acquisition d'origine : 1 701,37 €

Cette rétrocession se fera par acte notarié (Maitre Anne DARMENDRAIL, Notaire à HASPARREN).

Projet de la commune :

- la réhabilitation du bâti ancien, devant permettre la production d'un local commercial et de logements à commercialiser en BRS ;
- la construction d'une maison partagée dite "Gurekin" proposant de services à la personne ;
- la construction d'un bâtiment à usage mixte commercial et habitation dit "Maison du verger". Les droits à construire ces deux derniers bâtiments ainsi que les lots accessoires principalement à usage de parking, après mise en copropriété, doivent être cédés par l'EPFL au COL, afin que ce dernier procède à l'édification de ces bâtiments et à leur revente ou mise en location conformément aux souhaits de la Commune d'HASPARREN.

Suite à cette rétrocession, l'EPFL Pays Basque remboursera à la Commune de HASPARREN les annuités déjà versées.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à la demande la Commune de HASPARREN, de la rétrocession des droits à construire de ces biens à la société Comité Ouvrier du Logement (COL) selon les conditions précitées.

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

Il convient donc de :

- valider la rétrocession telle que présentée ;
- valider le remboursement des annuités déjà versées à la commune de HASPARREN ;
- autoriser M. le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M.DURGUE commente le rapport

M.OLIVE apporte des informations complémentaires

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8. Question(s) Diverse(s)

8.1. LOKARRI : Modalités Opérationnelles et Financières.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 25 Mai 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la signature d'une convention partenariale avec le **Département des Pyrénées Atlantiques et SOLIHA Pays Basque** aux fins de mettre en œuvre le dispositif de **viager solidaire LOKARRI**.

Ce dispositif a pour objectifs :

- De maintenir à domicile, via l'acquisition en viager, des personnes âgées autonomes
- De contribuer à une amélioration de leurs conditions de vie par le financement de travaux d'adaptation et d'isolation thermique
- D'assurer un lien intergénérationnel par la vente à des jeunes ménages, à l'issue de la période de viager, des logements dans le cadre de Bizitégia, l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque
- De maintenir des ménages dans les centres bourgs des villages de l'intérieur du Pays Basque et de disposer d'un stock de logements définitivement accessibles dans les centralités urbaine

A l'issue d'une période de communication expliquant le projet et ses objectifs, l'EPFL Pays Basque, en collaboration avec ses partenaires signataires de la convention, a pu procéder au cours des années 2024 et 2025 aux premières acquisitions :

COMMUNE	Type	Surface habitable	Travaux envisagés	Montant Travaux TTC
ANGLET	Appartement	67,66 m2	Salle de bains	20 000 €
BIARRITZ	Maison individuelle	56,52 m2	Adaptation escalier salle de bains	42 195 €
GUICHE	Appartement avec jardin	79 m2	Chauffage isolation	23 000 €

Compte tenu du caractère modeste des propriétaires initiaux et de leur statut d'usufruitier, les travaux sont éligibles à des financements de **l'ANAH**.

Dans le but de faciliter la mise en œuvre des dossiers de demandes de financement, d'engagement et de paiement des travaux tout en minimisant leur impact sur les personnes âgées, il a été convenu d'instaurer le dispositif suivant :

L'ANAH ayant récemment suspendu la possibilité de verser directement à un tiers les financements demandés par les propriétaires éligibles, les partenaires du dispositif LOKARRI ont établi une convention permettant de répondre aux objectifs d'efficacité opérationnelle et financière :

CONVENTION TRIPARTITE PORTANT DIVERSES MODALITES OPERATOIRES ET FINANCIERES

Cette convention sera signée pour chaque projet **LOKARRI** et engagera les protagonistes sur la base des éléments suivants :

- **EPFL Pays Basque** : Pour commander et payer les travaux dans le cadre d'un mandat consenti par l'usufruitier
- **SOLIHA Pays Basque** : Pour procéder aux démarches de demandes de financements et de suivi des relations avec les structures concernées, dans le cadre d'un mandat administratif consenti par l'usufruitier
- **USUFRUITIER** : pour consentir les mandats ci-dessus précisés et pour reverser à l'EPFL Pays Basque le montant des subventions perçues. Ainsi l'EPFL ne conservera à sa charge que la différence entre le cout total des travaux et le montant des subventions reversées par le bénéficiaire initial

M. FIEUX commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser le Directeur à signer la convention tripartite stipulant diverses dispositions financières et opérationnelles permettant à l'EPFL Pays Basque de commander et financer les travaux pour le compte des crédientiers dans le cadre du dispositif de viager solidaire LOKARRI**
- **d'autoriser l'EPFL Pays Basque à percevoir le reversement des subventions perçues par le crédientier pour le financement de travaux d'amélioration.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.2. Commune d'ITXASSOU – Consultation travaux proto aménagement MANO Habitat.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 25 Janvier 2024, le conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque décidait de déléguer à la société MANEO HABITAT la maîtrise d'ouvrage de l'opération ATTANIA située 205 rue Panekauko Bidea à ITXASSOU.

Par acte notarié en date du 16 juin 2025, l'EPFL Pays Basque a consenti un BRS Opérateur à la société MANEO Habitat lui conférant, à travers le transfert de droits réels immobiliers, la qualité de Maître d'ouvrage de l'opération.

Pour rappel ce projet va être réalisé dans le cadre de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque, dans le but de mettre en œuvre un programme de construction neuve d'un immeuble de 9 logements en Baux Réels Solidaires.

Pour les études et travaux de proto aménagement incombant à l'EPFL, il a été décidé de déléguer leur réalisation à MANEO HABITAT afin de bénéficier de la cohérence technique et financière d'une consultation portant sur l'ensemble du projet.

La convention de délégation de maîtrise d'ouvrage signée en Décembre 2024 avec MANEO HABITAT fixe le niveau de participation de l'EPFL Pays Basque au financement des études et travaux de proto aménagement à la somme de 268 827 € HT. Cette somme sera intégrée aux droits réels restant sous propriété de l'EPFL Pays Basque en tant qu'Organisme Foncier Solidaire du programme et sera amortie à travers la perception des redevances dues par les ménages accédant à la propriété.

Cette convention précise par ailleurs que MANEO HABITAT s'acquittera du paiement des prestataires retenus et se fera rembourser par l'EPFL Pays Basque les dépenses engagées.

La société MANEO HABITAT a donc engagé une publicité et une consultation d'entreprises pour les travaux précités dont les résultats ont été présentés le 9 Septembre 2025 aux membres de la CAPA.

Suite à l'analyse des offres et conformément au règlement de consultation du marché, il est proposé aux membres de la commission d'appel d'offres de valider l'attribution des marchés de travaux de proto aménagement selon les dispositions suivantes :



Entreprise GOYHETCHE pour un montant de 144 470 € HT
 Entreprise EDJM pour un montant de 21 000 € HT
 Entreprise TOFFOLO pour un montant de 18 702,03 € HT

L'ensemble des autres dépenses à la charge de l'EPFL Pays Basque sont détaillées dans le tableau suivant :

Détail des travaux à la charge de l'EPFL délégués à MANEO :				
Estimatif		Réal		
		Prestataire	Détail prestation	Montant HT
1/ Honoraires et études - maîtrise d'œuvre travaux VRD		CUMUL TOTAL REEL HT		65 969,00 €
Honoraires géomètre - relevés topo et réseaux - plans et études	39 668 €	ALIOS	Etude sol G2 AVP	3 300,00 €
Géotechnicien : études de sol et sondages - analyse et études		Camille MILOU	Avant Projet validé	2 500,00 €
Bureau d'études structure : études et plans		INGETUDES	Etude BBIO dépôt PC	980,00 €
Bureau d'études fluides : études différentes options et plans		Camille MILOU	Dépôt PC	2 500,00 €
Bureau d'études thermique : études et plans		NEALDE	Etude VRD dépôt PC	1 500,00 €
Maître d'œuvre exécution : études et dossiers consultations		Camille MILOU	Obtention PC	5 000,00 €
Maître d'œuvre conception : études et plans		AK Architectes	Reprise dossier	4 600,00 €
		Camille MILOU	Purge PC solde dossier	13 500,00 €
		ALIOS	Etude sol G2 PRO	1 250,00 €
		AK Architectes	Dossier DCE	4 600,00 €
		ANCO	CT - Honos RICT	2 775,00 €
		NEALDE	Honoraires DCE	3 000,00 €
		INGETUDES	Dossier DCE Facture F001945	3 930,00 €
		IMHOTEP	Dossier DCE Acompte n°1	2 250,00 €
		ADOUR ETUDES	Dossier DCE Fact ref 25347	12 800,00 €
		SOCOTEC	SPS - honoraires PGC	1 484,00 €
2/ Travaux fonciers, aménagement et VRD :		CUMUL TOTAL REEL HT		241 481,26 €
Etude ressources de l'existant	229 159 €	PATXAMA	Déconstruction Facture n°1-25-07-6	5 600,00 €
Eanalyses réglementaires avant démolition		GOYHETCHE	Déconstruction et démolition + valorisation déchets	19 470,00 €
Déconstruction sélective		Aquitaine Diagnostic	Diag amiante avant déconstruction	816,75 €
Démolition et recyclage des matériaux finaux		DECAPECO	Benne amiante avant déconstruction	3 300,00 €
Taxes réglementaires départementales et communales		GOYHETCHE	VRD et terrassements	125 000,00 €
Débroussaillage		EJDM	Espaces Verts	21 000,00 €
Terrassements		TOFFOLO Xavier	Mur de Soutènement (inclus dans marché)	11 004,79 €
Retrait des réseaux existants		TOFFOLO Xavier	Assainissement et réseaux sous bâtiment	7 697,24 €
Tranchées et réseaux divers à créer		ORANGE	Raccordement - concessionnaire fibre	2 607,00 €
Soutènement provisoire		SUEZ	Frais raccordement AEP - EU - EP	9 839,77 €
Talutage périphérique		ENEDIS - ERDF	Frais raccordement Electricité	35 145,71 €
Raccordements & concessionnaires				
TOTAL HT travaux et études aménagement :				307 450,26 €
Soit TOTAL TTC		322 592 €		368 940 €

En conséquence les membres de la Commission d'Appel d'Offres proposent d'attribuer le marché des travaux de proto aménagement aux entreprises suivantes :

Entreprise GOYHETCHE pour un montant de 144 470 € HT
 Entreprise EDJM pour un montant de 21 000 € HT
 Entreprise TOFFOLO pour un montant de 18 702,03 € HT

M. FIEUX commente le rapport

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de prendre acte de cette information.

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8.3. Commune de BRISCOUS – LARRALDEA : Substitution par la commune.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°29 du 30 avril 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque avait décidé :

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

Pour rappel, il s'agissait d'une partie de la parcelle cadastrée ZV 29 sise lieu-dit « Larraldeia » à BRISCOUS (64240) pour une surface estimée de 7.200 m². L'acquisition avait été validée à un prix de 35€/m².

Par courrier en date du 03 septembre 2025, la Commune nous a notifié sa décision de se substituer à l'EPFL Pays Basque pour cette acquisition sans que cette substitution ne constitue une novation ou une modification des termes de cet engagement.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'autoriser l'acquisition par la commune de BRISCOUS et donc la substitution de la commune dans le bénéfice de la promesse de vente signée le 16 avril 2025 ;
- autoriser l'EPFL Pays Basque à substituer la commune dans le cadre de la promesse de vente, toutes les conditions de la promesse étant intégralement reprises ;
- autoriser M. le directeur à signer les actes afférents et préalablement tous les documents propres aux démarches et formalités requises à ladite acquisition foncière notamment l'acte de substitution ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

M. MOULUN commente le rapport

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser l'acquisition par la commune de BRISCOUS et donc la substitution de la commune dans le bénéfice de la promesse de vente signée le 16 avril 2025 ;**
- **d'autoriser l'EPFL Pays Basque à substituer la commune dans le cadre de la promesse de vente, toutes les conditions de la promesse étant intégralement reprises ;**
- **d'autoriser M. le directeur à signer les actes afférents et préalablement tous les documents propres aux démarches et formalités requises à ladite acquisition foncière notamment l'acte de substitution ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

L'ORDRE DU JOUR ÉTANT ÉPUISÉ ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,

LA SÉANCE EST LEVÉE À 10h15

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PRÉVU LE :

JEUDI 23 OCTOBRE 2025

