

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt cinq

Et le vingt-trois octobre à quatorze heures et vingt 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 ETCHAMENDY, LUBERRIAGA, PITRAU et MM. DAMESTOY, DARRICARRERE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, MAILHARIN, MASSE, OLIVE, PONS, URRUTIA GUEUR, BELLEAU, ELHORGÀ

Excusés : MMES AROSTEGUY, DEMARCQ EGUIGUREN, SAMANOS et MM. ALDANA-DOUAT, ALZURI, ARLA, BARETS, DELGUE, INCHAUSPÉ, ITHURRALDE, LABORDE-LAVIGNETTE, LACASSAGNE, SANSBERRO, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE, DIRATCHETTE.

Assistaient également :

Mme EMERAND : Communauté d'Agglomération Pays Basque,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOCORREA - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULIA - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
M. MOULUN - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,
Mme CORBINEAU - Assistante Administrative de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE GALL - Stagiaire Avocate

M. MAILHARIN a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 18 septembre 2025

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 18 septembre 2025 a été adopté à l'unanimité.

2. Décisions réglementaires

2.1. Taxe spéciale d'Équipement Préparation de l'Assemblée Générale

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°2 de notre Assemblée Générale du 13 décembre 2019, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA), de fixer le montant de la TSE pour 2020, à 6.243.560,00 € (population estimée à 312.178 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à **339.217 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Le montant de TSE attendu pour l'exercice 2026 serait donc de 6.784.340,00 €.

M. PORTIER commente le rapport

Le Président demande aux membres du Conseil d'Administration de proposer cette valeur à l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de proposer à l'Assemblée Générale, le vote d'un montant attendu de TSE pour l'exercice budgétaire de l'année 2026, arrêté à 6.784.340,00 €.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2 Orientations Budgétaires 2026

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Il vous est rappelé que le budget primitif de l'EPFL Pays Basque doit être approuvé au plus tard le 31 décembre de l'année précédant son exécution. Il convient donc, de présenter les orientations budgétaires et d'informer les Administrateurs du projet de budget à soumettre au prochain Conseil d'Administration.

Faisons le point sur les éléments que nous maîtrisons et ceux qui restent à préciser.

Budget Principal :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres principaux déterminent le niveau des recettes en section de fonctionnement (nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock) :

- Le **Chap.70** définit le montant des cessions réalisées (actes de vente par l'EPFL), le montant des frais de portage facturés aux collectivités dans le cadre des conventions de portage, les recettes issues de la gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque (locations, fermages, redevances...);
- Les **Chap.73 et Chap.75** déterminent le montant des recettes fiscales attendues par l'EPFL Pays Basque. C'est donc le montant de la TSE, voté avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice.

Au niveau du **Chap.70**, si l'on se conforme aux conventions de portage, 4 rétrocessions devraient avoir lieu en 2026, pour un montant de **1.462.000 €**.

Concernant les revenus liés à la gestion de notre patrimoine, on les estime à la somme de **1.200.000 € HT**.

Enfin, le montant des frais de portage facturés par l'EPFL Pays Basque au cours du prochain exercice, se monteraient à **1.300.000 € HT**.

Pour les **Chap.73 et Chap.75**, les décisions prises par notre Conseil d'Administration, si elles sont reconduites, devraient permettre d'arrêter le montant de la recette attendue au titre de la **TSE pour 2026 à 6.784.340 €**. Pour rappel, celle-ci a été fixée pour 2025 à **6.730.520 €**. Cette évolution étant liée au réajustement de la population relevée par l'INSEE.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en trois chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve les acquisitions et l'ensemble des frais annexes à celles-ci, mais aussi l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **29.020.000 € dont 25.000.000 €** destinés aux acquisitions foncières (valeurs vénables uniquement).
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Elles sont en augmentation du fait de l'augmentation des prélèvements sociaux et des frais de structure. Celles-ci seront arrêtées pour l'année 2026 à la somme de **1.800.000 €**.
- **Chap.66** : C'est là que l'on fait figurer le montant des intérêts des emprunts consolidés. Au **1^{er} janvier 2026**, le montant total des emprunts consolidés, par l'EPFL Pays Basque, sera de **68.200.000 €**, en 5 prêts à taux fixes et 7 prêts à taux variables. Le montant des intérêts d'emprunts que nous aurons à acquitter en 2026 est d'au moins de **1.600.000 € (ce montant sera plus élevé en raison des prêts à taux variables)**.

- Recettes d'Investissement :

Elles sont principalement définies par deux articles du même chapitre :

- **Chap.16** – Emprunts et dettes assimilées :
- En 2024, quatre contrats de prêt ont été signés pour un montant total de **30 000 000 €**, dont **17 000 000 €** ont déjà été mobilisés. Le solde de **13 000 000 €** sera mobilisé avant fin 2026.

- **Chap.27** – Autres immobilisations financières :
- Remboursement des annuités de portage :

Pour l'année 2026, le montant des recettes liées aux remboursements, par les collectivités, des annuités sur le stock porté par l'EPFL Pays Basque, sera au moins de **15.500.000 €** (cette somme devant être légèrement plus élevée suite aux acquisitions que nous devrions réaliser d'ici le 31/12/2025).

De même qu'en section de Fonctionnement, nous ferons abstraction du chapitre 042 qui ne sert qu'aux écritures de stock.

- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par le **Chap.16** dans lequel figure le montant du remboursement du capital des emprunts consolidés par l'EPFL Pays Basque.

Au **1^{er} janvier 2026**, le montant des prêts consolidés sera de **68.200.000€**, cela représentera pour l'exercice 2026, un remboursement de capital de **3.610.000 €**.

Au niveau des **Chap.20 et 21**, pas de gros investissements à prévoir, simplement assurer un suivi et des mises à jour des outils informatiques mis en place et développés pour notre compte.

Chap.27 : Prêt à l'OFS pour un montant de **540.000€**.

Budget Annexe propre à l'activité de Bizitegia :

- Recettes de Fonctionnement :

Deux chapitres fixent le niveau des recettes en section de fonctionnement :

- **Chap.70** dans lequel figure le montant des redevances et des loyers, soit la somme de **71.926 €**.
- **Chap.77** définit le montant des BRS signés, si l'on se conforme aux opérations en réflexion par Bizitegia en 2026, nous devrions prévoir un montant de l'ordre **262.797 €**.

- Dépenses de Fonctionnement :

Celles-ci se formulent en deux chapitres principaux :

- **Chap.011** : Charges à caractère général, dans lesquelles on retrouve l'ensemble des frais de fonctionnement de la structure, à l'exception des charges de personnels et frais assimilés, qui eux sont arrêtés au Chap.012. Si l'on estime que l'EPFL Pays Basque poursuivra son activité au rythme actuel, alors le montant affecté à ce chapitre sera de l'ordre de **30.200 €**.
- **Chap.012** : Charges de personnels et frais assimilés. Celles-ci seraient arrêtées pour l'année 2026 à la somme de **25.000€**.

- Recettes d'Investissement :
 - **Chap.013** : Subventions d'investissement pour un montant de **175.063 €**.
 - **Chap.016** : Emprunt auprès de l'EPFL Budget Principal pour un montant de **540.000€**.
 - **Chap.021** : Cession des droits réels pour un montant de **150.000€**.
- Dépenses d'Investissement :

Cette section est principalement constituée par trois chapitres, le **Chap.20**, le **Chap.21** et le **Chap.23** dans lequel figure le montant des biens portés par Bizitegia ainsi que les travaux et les études liés aux opérations réalisées par notre OFS.

Au **Chap.20** pour un montant de **10.000 €** pour la prise en charge de frais d'études.

Au **Chap.21** nous devrions avoir un montant de **739.365 €** correspondant aux charges foncières mises en stock par Bizitegia sur l'exercice à venir.

Au **Chap. 23** il est prévu un montant de **115.222 €** permettant de faire face aux études et travaux devant être engagés préalablement à la mise en place des BRS Opérateurs.

M.PORTIER commente le rapport

Le présent rapport n'appelant pas au vote de la part du Conseil d'Administration, le Président propose d'en débattre.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du projet de budget qui sera proposé au vote du prochain Conseil d'Administration.**

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 **35 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 **42 371 395,50 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	20 459 185,70 €	48,3%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 757 390,80 €	23%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	12 154 819,00 €	28,7%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	42 371 395,50 €	

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. État des procédures

4.1. Intervention(s) par préemption

4.1.1. *USTARITZ – CASSE AUTO – AL 263*

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du 18 septembre 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait :

- 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.



Pour rappel, il s'agissait de la vente d'un bien à usage de terrain à bâtir, sans occupant, sis 761 route de la Tuilerie à USTARITZ (64480) et cadastré AL 263 (cont. cad. 7.115 m²), moyennant le prix 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 du 29 juillet 2025, M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait exercé son droit de préemption en offrant le prix de 306.000,00 €, commission d'agence incluse. Ledit arrêté avait été notifié par LRAR du 30 juillet 2025.

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

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

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

Le propriétaire étant resté silencieux dans le délai susmentionné, il est réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

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

M.DURGUE commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente par le propriétaire ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;**
- **d'autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.1.2 CAPB HENDAYE – Les Joncaux – AH 281 et 315

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64260 25 B 0083 datée du 23 juillet 2025 reçue en mairie de HENDAYE le même jour, Me Vincent FAGOAGA (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un ensemble immobilier sis 20 rue de l'Industrie à HENDAYE et cadastré section AH n°281 et 315 (cont. cad. totale : 1.939 m²).



Plus précisément, il s'agit d'un ensemble immobilier :

- bâti sur terrain propre ;
- à usage industriel ;
- sur deux niveaux ;
- d'une surface construite au sol de 450 m² ;
- d'une surface utile ou habitable de 900 m² ;
- sans occupant.

Le prix mentionné dans la DIA est de 325.000,00 € (Trois Cent Vingt-Cinq Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 18 septembre 2025 au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 18 septembre 2025 au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

La visite a eu lieu le 03 octobre 2025 contradictoirement par un des propriétaires, un représentant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, des représentants de la ville de HENDAYE, un représentant du SMPBA et en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Par décision du 10 octobre 2025 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque déléguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64260 25 B 0083 adressée par Me Vincent FAGOAGA ;

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

M.DURGUE commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64260 25 B 0083 adressée par Me Vincent FAGOAGA ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.1.3 *CAPB HENDAYE – Les Joncaux – AH 319*

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 64260 25 B 0091 datée du 07 août 2025 reçue en mairie de HENDAYE le même jour, Me James SALOMON-SALZEDO (Notaire à BIARRITZ) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un immeuble sis 22 rue de l'Industrie à HENDAYE et cadastré section AH n° 319 (cont. cad. : 6.350 m²).

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

- bâti sur terrain propre ;
- à usage de local industriel avec terrain attenant ;
- sur deux niveaux ;
- d'une surface construite au sol de 3.100 m² ;
- d'une surface utile ou habitable de 3.250 m² ;
- sans occupant.

Le prix mentionné dans la DIA est de 2.220.000,00 € (Deux Millions Deux Cent Vingt Mille Euros) auquel s'ajoutent une commission d'agence d'un montant de 105.600,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 18 septembre 2025 au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 18 septembre 2025 au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

La visite a eu lieu le 03 octobre 2025 contradictoirement par l'agent immobilier représentant le propriétaire, un représentant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, des représentants de la ville de HENDAYE, un représentant du SMPBA et en présence de l'évaluatrice des Domaines.

Par décision du 10 octobre 2025 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64260 25 B 0091 adressée par Me James SALOMON-SALZEDO ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64260 25 B 0091 adressée par Me James SALOMON-SALZEDO ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.1.4 *ARCANGUES – Harosteguiá – BH 9p, 138p, 141*

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 64382 25 B 0038 datée du 05 septembre 2025 reçue en mairie d'ARCANGUES le même jour, Me Sébastien YARZABAL (Notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre un bien sis 1130 chemin de Hotchaenia à ARCANGUES (64200) et cadastré section BH n° 9p, 138p et 141 d'une surface à détacher de 6.000 m² d'une contenance cadastrale totale de 7.329 m².

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

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

Le prix mentionné dans la DIA est de 550.000,00 € (Cinq Cent Cinquante Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Par décision du 24 septembre 2025 transmise au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque délégait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR de l'EPFL Pays Basque du 07 octobre 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 notifiée par LRAR de l'EPFL Pays Basque du 07 octobre 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° 2014-1572 du 22 déc. 2014.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- pourrait exercer le droit de préemption :
 - par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - au vu de l'avis des Domaines ;
 - en vue d'acquérir cet ensemble immobilier pour le compte de la Commune d'ARCANGUES ;



- rendra compte de son intervention lors du Conseil d'Administration suivant.

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64382 25 B 0038 adressée par Me Sébastien YARZABAL ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à Mr. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

M. MOULUN commente le rapport.

M. PORTIER apporte un complément d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64382 25 B 0038 adressée par Me Sébastien YARZABAL ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à Mr. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



5 Décision(s) d'acquisition/indemnisation

5.1 CAPB – Commune de CIBOURE – ZAD de l'ENCAN 2 – AL 373 (lot 14)

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

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

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 octobre 2025 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 21 octobre 2025 (Ref. 2025 A 02099).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 3 avenue Errepira,

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 / CC	Surface vendue (m²)
	3 av. Errepira	Sol	AL	373	UCa-2a	1.950
TOTAL						1.950

la fraction suivante :

Lot n°14 : une construction à usage de garage particulier, et les 1/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

La parcelle de terrain sur laquelle est édifié le tènement d'immeubles dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus forme le lot n°7 du lotissement regroupé « ITSASOKOA et MARINELA EXTENSION » approuvé par arrêté préfectoral en date du 08 nov. 1968.

pour un montant de **20.000,00 €**.

Etat général du bien : il s'agit d'un local à usage de garage de forme rectangulaire, élevé d'un seul niveau en RDC, d'une superficie estimée à 16,60 m² environ.

Il est construit en murs maçonnés (parpaings enduits) sur sol béton brut, avec charpente bois à 2 pans et couverture tuiles traditionnelles.

En façade, une porte métallique battante donne accès depuis la voie privée.

Le garage n'est pas isolé, n'est pas raccordé au réseau public d'électricité, ni à celui d'eau.

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

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

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

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

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

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

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

M.FAUT commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2 Commune de BAYONNE – SPR ilot 41 – BZ 106p et 107

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par courrier du 12 mars 2025, la Ville de BAYONNE sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir des biens situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les négociations ont été entamées avec les propriétaires d'une partie 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 22 octobre 2025 (en cours d'enregistrement).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

- 5 rue Marengo,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	5 rue Marengo	Sol	BZ	106p	PSMV	≈ 73
	5 rue Marengo	Sol	BZ	107	PSMV	38
TOTAL						≈ 111

* surface estimée, à parfaire par mesurage géomètre

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

Le montant global de cette acquisition est de **1,00 € (Un Euro)**.

Etat général du bien : il s'agit :

- d'une cour intérieure d'ilot bâti, à détacher d'une parcelle de plus grande contenance (BZ 106), avec revêtement de sol en béton désactivé. Cette cour, non couverte, est accessible depuis l'immeuble sis au 5 rue Marengo. Des grilles avaloirs avec regards sont disposées dans la cour et permettent de recueillir les eaux pluviales de ruissellement de la cour mais également des eaux pluviales des immeubles périphériques, les descentes d'eau des gouttières de toiture de ces immeubles étant raccordées auxdits regards. Cette cour est inconstructible. Les immeubles périphériques possèdent des fenêtres ouvrantes sur la cour. La cour constitue donc un fonds servant pour les immeubles périphériques (fonds dominants) au titre de servitudes de vues ;
- d'un petit bâtiment à usage de réserve, élevé d'un seul niveau en RDC sur la parcelle cadastrée section BZ n°107, accessible depuis la cour intérieure et depuis l'immeuble riverain cadastré BZ 108 (propriété du BENEFICIAIRE) par une porte commune. Cet immeuble est dans un état dégradé et devra être démoli (charpente partiellement affaissée, tuiles partiellement écroulées, infiltrations multiples d'eau...). Le bien est raccordé au réseau d'électricité de l'immeuble dit du 5 rue Marengo.

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

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement auprès des vendeurs :

- des frais liés à la mise à jour et au renouvellement éventuels des diagnostics techniques préalablement à la vente ;
- des frais de géomètre (cabinet PREMIER PLAN, BIARRITZ) liés à la division et l'arpentage préalables de la parcelle cadastrée section BZ n°106, soit le somme globale et forfaitaire de 1.118,40 € ;
- des frais de notaire pour le dépôt et la publication de l'EDD, soit la somme globale et forfaitaire de 2.900,00 €.

Ces frais seront remboursés aux vendeurs, par la comptabilité du Notaire, sur présentation des copies des factures acquittées.

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 plus de 5 ans et les propriétaires n'ayant pas la qualité d'assujettis, la vente n'est pas soumise à l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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

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

M.FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.3 Commune d'ITXASSOU – Hamalau Enia

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°05 du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de ITXASSOU de parcelles comprises dans l'opération « HAMALAU ENIA ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 20 octobre 2025 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Un immeuble situé à ITXASSOU (64250), La Place,

Une maison à usage d'habitation connue sous le nom de « Hamalau-Enia » avec terrain attenant et un terrain indépendant avec garage.

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU	Surface vendue (m²)
	La Place	Jardins/Sols	AB	133	UA	1.299
	La Place	Jardins	AB	132	UA	144
	719 Karrika Nagusia	Sols	AA	88	UA	282
TOTAL						1.725

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

Le montant global de cette acquisition est de **420.000,00 €** (Quatre Cent Vingt Mille Euros) et est ventilé comme suit :

- **parcelle AA 88**, bâti comprenant la maison d'habitation : **255.000,00€** ;
- **parcelles AB 133 et 132**, comprenant le double garage : **165.000,00€**.

Etat général du bien : sur la parcelle AA 88, la maison Hamalauenia est construite en bord de la voie Karrika Nagusia en R+1 avec combles (non aménagés). Le bien n'est plus habité depuis septembre 2024.

La surface réelle enregistrée au cadastre s'élève à 98 m². le grenier non aménagé dispose d'une surface de 80 m² et la cave d'une surface de 9 m².

Le RDC comprend une cuisine, un grand salon et salle à manger avec une pièce pouvant servir de chambre, un accès au jardin à l'arrière de la maison.

L'étage comprend 4 chambres avec une pièce d'eau (la pièce d'eau est la seule pièce qui a eu des travaux de rénovations de moins de 10 ans). Un escalier dessert l'étage.

La maison est dans un état de vétusté avancé et nécessite de gros travaux de rénovation.

Les parcelles AB 132 et 133 sont situées en face de la maison d'habitation comprenant un double garage. La superficie cadastrale des deux parcelles est de 1.443 m². les terrains en nature de potager sont plats en bande étroite avec un seul accès par la route.

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

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procèdera au remboursement auprès des vendeurs des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025-64279-15023 dûment établie par le service des Domaines en date du 14 avril 2025.

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour la commune de ITXASSOU, 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 ITXASSOU 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.

Mme. ETCHAMENDY donne un complément d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6 Rétrocession (s) :

6.1 Commune d'IBAROLLE – BITCHIKOA PECOTCHIA – Rétrocession partielle à la commune

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

La **Commune de IBARROLLE**, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de **l'EPFL Pays Basque** pour l'acquisition par voie amiable, d'un ensemble de parcelles situées dans le centre bourg de la commune aux motifs et objectifs suivants :

« développer une offre de logements à cout maîtrisé, destinée à accueillir de jeunes ménages en résidences principales et lutter contre le nombre de résidences secondaires. Par ailleurs, la commune pourrait envisager d'offrir son offre de services publics et de commerces au bénéfice de ses habitants. »

Par délibération de son Conseil d'Administration du 28 mai 2024, **l'EPFL Pays Basque** acceptait la demande d'intervention de la **Commune d'IBARROLLE**.

L'EPFL Pays Basque, après négociations amiables, a acquis les parcelles cadastrées section A n°289 et section C n°51, 52, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 77, 79, 299, 301, 303, 304, 305 par acte notarié reçu par Me Michel JUNQUA-LAMARQUE (Notaire à SAINT-PALAIS) le 17 avril 2025 et publié au SPFE de BAYONNE le 02 mai 2025, Vol. 2025P n°5597.

Deux conventions de portage, ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession de ces biens, ont été signées par la **Commune d'IBARROLLE** et **l'EPFL Pays Basque** le 12 juin 2025 et fixaient la durée de portage à :

- 8 ans avec 4 ans de différé pour les parcelles cadastrées C 63, 64, 65, 66, 301, 303 et 304 ;
- 12 ans pour les parcelles cadastrées A 289 et C 51, 52, 67, 68, 77, 79, 299, 305.

La **commune d'IBARROLLE** a alors engagé une réflexion sur le devenir d'un ensemble bâti présentant un caractère remarquable et constituant un élément significatif du patrimoine communal. Cette démarche a pour objectif de

permettre à la commune de préserver ce patrimoine, de le réhabiliter et de le valoriser dans le cadre d'un projet global de mise en valeur du centre-bourg.

A l'issue de cette réflexion, il est apparu nécessaire que la commune devienne propriétaire de ce bien afin de pouvoir engager les études préalables et conduire les projets de réhabilitation envisagés.

La **commune d'IBARROLLE**, par délibération de son Conseil Municipal en date du 09 octobre 2025, a alors demandé à l'**EPFL Pays Basque** la rétrocession partielle anticipée des biens acquis.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune d'IBARROLLE selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 22 octobre 2025,
- à signer par Monsieur le Maire spécialement autorisé à cet effet par délibération du conseil municipal du 09/10/2025 ;
- ci-après annexée.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les immeubles ci-après désignés, situés à IBARROLLE (64120) :

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m²)
C 63	ARAPIDE CO BORDALDIA	Prés	C01	550
C 64	ARAPIDE CO BORDALDIA	Bâti	C01	795
C 65	ARAPIDE CO BORDALDIA	Prés	C01 /C03	1.370
C 66	ARAPIDE CO BORDALDIA	Prés	C01	845
C 301	ARAPIDE CO BORDALDIA	Landes	C01	140
C 303	ARAPIDE CO BORDALDIA	Terres	C01	460
C 304	ARAPIDE CO BORDALDIA	Landes	C01	335
TOTAL				4.495

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

Au prix global de **110.000,00 € (Cent Dix Mille Euros)**.

A titre de condition suspensive, la présente vente ne pourra être réitérée qu'à condition de l'obtention préalable de l'avis des Domaines.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 110.000,00 € (Cent Dix Mille Euros) sera payé par la Commune d'IBARROLLE sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Etat général du bien : Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation datant de 1760, d'une surface habitable d'environ 160 m² qui nécessite d'important travaux pour être habitable, une ancienne étable attenante d'environ 130m². La partie bâtie est complétée par une bergerie en mauvais état d'une superficie d'environ 63 m².

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

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

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

Il convient donc de :

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

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.2 CAPB - Commune de SAINT PEE SUR NIVELLE – LARRALDEA - Rétrocession à la commune

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Une convention de veille foncière sur le secteur « Larraldeia » a été signée par la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE et l'EPFL Pays Basque le 19 décembre 2019 et fixait la durée de portage à 12 années commençant à courir à la première date d'acquisition.

Pour rappel, la Commune justifiait sa demande, dans le cadre de l'élaboration du PADD, par l'identification de zones d'extension urbaine permettant la réalisation de programmes de logement destinés à accueillir la population nouvelle dont l'augmentation serait contenue à 1,5/an.

L'EPFL Pays Basque, a acquis, par voie de préemption, un bien situé dans le secteur « Larraldeia », par acte notarié reçu par Me Sébastien YARZABAL, Notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64), le 28 septembre 2020.

La commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE a mobilisé l'Office64 de l'Habitat pour étudier la faisabilité d'un projet de construction de logements. Suite à cette étude, l'Office64 de l'Habitat a répondu favorablement pour l'acquisition de cette parcelle afin de pouvoir réaliser un programme de 6 logements en accession via le dispositif du bail réel solidaire.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 25 septembre 2025 et afin de rentrer dans une phase opérationnelle, la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée du bien acquis.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE selon les conditions fixées par la promesse d'achat que la commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 25 septembre 2025, a signé le 17 octobre 2025 (en cours d'enregistrement).

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent l'immeuble ci-après désigné, situé à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64310) :

- Larraldia

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / CC	Surface vendue (m²)
	Larraldia	Prés	BB	322	UC	1.328
TOTAL						1.328

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

Au prix global de **169.000,00 € (Cent Soixante-Neuf Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64495-34628 dûment établi en date du 30 mai 2025.

Il est à noter sur le prix de 169.000,00 €, la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention de portage signée le 19 déc. 2019, la somme de 71.905,26 €.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 100.667,36 € sera payé par la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Etat général du bien : *il s'agit d'une parcelle en nature de terrain à bâtir.*

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement par la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE à l'EPFL Pays Basque de frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition du bien objet des présentes, à savoir les frais d'acte et de publication pour un montant de 3.572,62 € (Trois Mille Cinq Cent Soixante-Douze Euros et Soixante-Deux Centimes).

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA, la vente de la parcelle susmentionnée est taxable sur la marge. En effet, cette partie du bien présentement promis à l'achat est du « TAB » alors que l'EPFL Pays Basque (vendeur) l'avait déjà acquis en « TAB ».

La marge nette réalisée s'élève à 0,00 €.

La TVA sur marge s'élève donc à 0,00 €

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Sébastien YARZABAL, Notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE.

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE.

Il convient donc de :

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

M.DURGUE commente le rapport.

M.ELHORGA donne un complément d'information

M. PORTIER vient compléter les informations.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7 Question(s) Diverse(s)

7.1 Gestion Financière – Produits en non-valeurs, créances irrécouvrables et créances éteintes

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Monsieur le Trésorier de BAYONNE a transmis des dossiers qui doivent faire l'objet d'une délibération pour créances irrécouvrables et créances éteintes admission de produits en non-valeurs.

1) Admission de produits en non-valeurs créances irrécouvrables :

Malgré toutes les poursuites engagées par le Trésorier, il a constaté l'insolvabilité de plusieurs débiteurs et demande l'admission en non-valeurs de loyers irrécouvrables et remboursement EDF non-remboursé pour un montant de 44.527,56 €. Voici la liste des redevables anciens locataires de l'EPFL Pays Basque :

- [REDACTED] (locataire menuiserie BUNUS) 5.400,00 € ;
- [REDACTED] (locataire 4 rue Maubec BAYONNE) 6.143,62 € ;
- [REDACTED] (locataire 4 rue Maubec BAYONNE) 400,00 € ;
- [REDACTED] (locataire 14 Quai de Lesseps BAYONNE) 6.002,92 € ;
- [REDACTED] et Mme PERRAS Amélie (locataires 20 rue Turnaco CIBOURE) 8.505,47 €
- [REDACTED] (locataire 4 rue Maubec BAYONNE) 9.520,46 €
- [REDACTED] (locataire 39 rue P. Biremont BOUCAU) 8.189,16 €
- [REDACTED] SA 32,57 €

2) Créances éteintes

Elles portent sur des loyers impayés de deux locataires :

- [REDACTED], clôture pour insuffisance actif sur RI-LJ 762,00 € ;
- [REDACTED], surendettement et décision effacement de la dette 5.379,31 €.

Ces deux jugements effacent les dettes des deux locataires pour un montant total de 6.141,31 €.

Ainsi, pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au conseil d'administration de prendre acte des produits en non-valeurs et de ces créances éteintes.

M.MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur les deux demandes.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte des produits en non-valeurs et de ces créances éteintes**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.2 Commune de BAYONNE – PNRQAD/ilot 45 – Signature d'un bail commercial pour le local situé au 6/8 rue Pannecau

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), des travaux de réhabilitation et de réaménagement ont été réalisés sur l'ilot 45 (situé entre le Quai Chaho, la rue Pannecau et la rue des Cordeliers).

Ces travaux nécessitaient l'évacuation de tous les occupants situés dans le périmètre de cette opération. Ainsi des négociations avaient été engagées, afin de convenir des modalités de libération des locaux concernés.

██████████ locataire du local commercial situé 6/8 rue Pannecau à Bayonne, a sollicité, plutôt que d'interrompre son activité le temps des travaux, une indemnisation de son fonds de commerce pour cessation d'activité. Un protocole d'accord définitif a été signé. Le local a été libéré pour permettre la réalisation des travaux.

Au terme de ces derniers, en accord avec la Ville de Bayonne nous avons lancé un appel à candidature pour la création d'une boulangerie pâtisserie artisanale.

Après deux appels infructueux en date du 22/11/2024 et du 06/02/2025, la société ██████████ a déposé un dossier de candidature en réponse à la parution d'un troisième appel publié le 13/06/2025.

La candidature de la société ██████████ répondant aux attentes du cahier des charge de candidature, Après présentation de son projet en Mairie de Bayonne, cette dernière a été retenue.

Il est donc prévu la signature d'un bail commercial d'une durée de 9 années, conformément aux dispositions légales régissant le bail commercial (code de Commerce, articles L.145-1 et suivants).

Le local sera livré brut (coquille vide) c'est-à-dire que seuls les murs séparatifs et le plafond coupe-feu avec les logements ont été réalisés.

L'aménagement de ce local sera à la charge du preneur à bail.

Le montant du loyer mensuel sera de 1.400,00 €. Ce dernier sera assujéti à la TVA.

Il est proposé au Conseil d'Administration de valider le principe de la signature de ce bail commercial en autorisant M. le Directeur à le signer.

M.MAILLEY commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider le principe de la signature de ce bail commercial en autorisant M. le Directeur à le signer**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.3 Autorisation d'un emprunt Prêt GAIA OFS – îlot 45 Quai CHAHO BAYONNE

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque est depuis Juin 2011 l'opérateur foncier du Programme National De Requalification Des Quartiers Anciens Dégradés de Bayonne.

A ce titre l'EPFL a procédé aux opérations de négociation et d'acquisition des biens immobiliers avant de les rétrocéder aux opérateurs chargés de mettre en œuvre les projets de logements.

Pour ce qui est de l'îlot 45 Quai CHAHO et compte tenu des difficultés financières rencontrées par les opérateurs sociaux pour parvenir aux équilibres attendus, il a été décidé de mobiliser Bizitégia, l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL, pour procéder à un montage en Baux réels Solidaires.

Après avoir finalisé l'ensemble des acquisitions et procédé aux opérations de proto aménagement, l'EPFL a consenti un BRS Opérateur au COL autorisant ce dernier à assurer la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation des logements.

Cette opération, livrée depuis Juillet 2025, a permis de produire 28 logements en accession sociale, commercialisés au prix de 2650 €/m2 de SU, 2 commerces, 1 local à vélos ouvert au public et 1 placette centrale.

Afin de finaliser le plan de financement de l'opération de l'îlot 45 quai CHAHO ci-dessous exposé, il convient désormais d'autoriser le Directeur de l'EPFL Pays Basque à contracter un prêt GAIA OFS auprès de la Caisse des dépôts et Consignations

Plan de financement

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	1 452 207,00 €	25,51
Subvention Commune	1 429 707,00 €	25,12
Subvention Autres	175 881,00 €	3,09
Total des prêts CDC	1 064 323,00 €	18,70
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	420 000,00 €	7,38
Fonds propres	1 150 000,00 €	20,20
TOTAL des ressources	5 692 118,00 €	100,00

M.FIEUX commente le rapport.

M.OLIVE apporte un complément d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à contracter un Prêt GAIA auprès de la Banque des Territoires, d'un montant total de 1 064 323 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :**
 - **Ligne de Prêt : GAIA OFS LT**
 - **Montant : 1 064 323 €**
 - **Durée d'amortissement : 60 ans**
 - **Périodicité des échéances : Annuelle**
 - **Index : Livret A**
 - **Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat + 0,60%**
 - **Révisabilité du taux d'intérêt à chaque échéance : en fonction de la variation du Taux de Livret A**
 - **Amortissement : échéances prioritaires**
 - **Absence de mobilisation de la totalité du montant du Prêt : autorisée moyennant le paiement d'une pénalité de dédit de 1% calculée sur le montant non mobilisé à l'issue de la phase de mobilisation**
 - **Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle**
 - **Typologie Gissler : 1A**
 - **Commission d'instruction : 0,06% (6 points de base) du montant du prêt**
- **De signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.4 Commune de MASPARAUTE – Signature d'un avenant à la convention de portage – Bien bâti cadastré section A N°1126

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 14 avril 2023, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bien immobilier (dénommée Maison ETXEPARIA) situé au Lieudit Plaza à 64120 MASPARRAUTE et cadastré Section A n°329 pour un montant total de cent quatre mille cent quarante-cinq euros (104 145,00 Euros).

Cette acquisition a été effectuée pour le compte de la Commune de MASPARRAUTE afin de lui permettre de réaménager la maison d'habitation existante pour y créer une nouvelle mairie ainsi que deux logements locatifs communaux.

Le 16 janvier 2024, une convention de portage a été signée entre l'EPFL PAYS BASQUE et la Commune de MASPARRAUTE prévoyant une durée de portage de huit ans avec un différé de quatre ans maximum.

Afin de mettre en œuvre ce projet et identifier précisément le périmètre de cette opération, la parcelle cadastrée section A n°329 a par ailleurs fait l'objet d'une division parcellaire le 17 avril 2025 de laquelle sont issues trois nouvelles parcelles comportant la désignation suivante :

- Section A n°1126 d'une contenance de 0ha04a61a ;
- Section A n°1127 d'une contenance de 0ha03a46a ;
- Section A n°1128 d'une contenance de 0ha7a13ca.

Le 24 juin 2025, un bail emphytéotique administratif portant sur la section A n°1126 a été signé entre l'EPFL Pays Basque et la Commune de MASPARRAUTE afin de permettre la Commune de procéder aux travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de son projet.

Ce bail a été signé pour une durée de 25 ans commençant à courir à compter de la date de sa signature avec promesse de vente du bien au profit de la Commune à l'expiration du bail.

Suite à la signature de ce bail, il convient désormais de modifier la convention de portage datée du 16 janvier 2024 pour faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif.

Il est par conséquent proposé au conseil d'administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à prolonger la durée de portage du bien cadastré section A n°1126 pour faire coïncider sa durée avec celle du bail emphytéotique administratif signé le 24 juin 2025.

M.MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à modifier par avenant la convention de portage datée du 16 janvier 2024 afin de faire coïncider la durée de portage du bien cadastré section A n°1126 avec celle du bail emphytéotique administratif inversé daté du 24 juin 2025.**

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

7.5 Commune de BIDART – Signature d'un bail emphytéotique administratif inversé et de la convention de portage correspondante

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 27 mai 2025, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de six lots de copropriété (numérotés 18, 19, 20, 21, 23 et 24) dans un ensemble immobilier situé au 4 rue de l'Eglise à 64210 BIDART et cadastré section AP n°304.

Ces lots de copropriété comprennent notamment un local commercial à usage de bar-restaurant, une cave, des vestiaires ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Cette acquisition a été effectuée pour le compte de la commune de BIDART pour un montant total de cinq cent vingt mille euros (520 000,00 Euros) afin de lui permettre de mettre en œuvre son projet de renouvellement urbain.

Le bien concerné est effectivement situé dans le périmètre du secteur dit des Trois couronnes qui doit faire l'objet d'une opération de revitalisation grâce au développement d'un programme de services à la personne (création d'une maison de santé pluridisciplinaire), de commerces de proximité et de logements.

Afin de permettre à la Commune de BIDART de gérer ce local commercial et d'assurer le maintien de l'activité de restauration nécessaire à la revitalisation de son Centre bourg, il est proposé de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail conformément aux articles L.1311-2 et suivants du Code Général des collectivités territoriales.

Ce montage opérationnel est parfaitement adapté aux besoins de la commune puisqu'il lui permet de mettre en œuvre son projet de redynamisation commerciale et économique prévu dans ce secteur dit des Trois Couronnes tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Ce montage opérationnel permet par ailleurs à la commune de maîtriser la gestion de cette activité commerciale et d'en choisir les modalités d'exploitation, étant précisé que le local est actuellement occupé par la Société OREKA qui l'exploite dans le cadre d'une convention d'occupation précaire dont le terme a été fixé au 31 octobre 2025.

Si elle le souhaite, la commune pourra ainsi pérenniser l'activité de l'exploitant actuel en lui proposant par exemple la signature d'un bail commercial.

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

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

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

M.MAILLEY commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer avec la commune de BIDART un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune de BIDART portant sur les lots de copropriété n°18, 19, 20, 21, 23 et 24 de l'ensemble immobilier cadastré AP n°304 et situé au 4 rue de l'église à 64210 BIDART moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.

d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la convention de portage correspondant à ces lots de copropriété pour une durée équivalente à celle du bail emphytéotique administratif.

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

7.6 CAPB – Opération « DEYRIS » - Avenant n°2 à la Convention de Veille Foncière

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération en date du 26/11/2019 certifiée exécutoire le 28/11/2019, l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque autorisait Mr le Président à signer la convention de veille foncière dénommée « Deyris-Commune de Bayonne » ;
- Par délibération en date du 13/12/ 2019, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait Mr le Directeur à signer la convention de veille foncière dénommée « Deyris-Commune de Bayonne ».

Rappel du contexte :

Dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023, l'EPFL Pays Basque a mis en place des conventions intégrant des portages fusionnés par secteur d'intervention. Le principe était d'avoir un document unique faisant état de périmètre(s) d'intervention pour lesquels plusieurs biens étaient à acquérir ; le démarrage effectif du portage débutait l'année de la première acquisition.

La convention de veille foncière dite « Deyris », signée en date du 19/12/2019 entre la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et l'EPFL Pays Basque, délimite ainsi deux secteurs d'intervention : Deyris Nord et Deyris Sud.

Les modalités étaient ainsi définies :

NOM SECTEUR	TH. PPI	MODALITES PORTAGE	DUREE PORTAGE	FRAIS DE PORTAGE
DEYRIS NORD	Développement économique	ANNUITES	15 ANS	1%
DEYRIS SUD	Développement économique	ANNUITES	15 ANS	1%

Début de portage « DEYRIS NORD » : 26/09/2019

Fin de portage « DEYRIS NORD » : 26/09/2034

Début de portage « DEYRIS SUD » : 18/12/2013

Fin de portage « DEYRIS SUD » : 18/12/2028

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

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

Parallèlement à l'application de ces nouvelles dispositions, un nouveau bien a été acquis le 08 juillet 2024 dans le secteur « Deyris Sud », plus précisément au 162 av de Navarre à Bayonne. Afin d'intégrer la hausse des frais de portage aux nouvelles acquisitions sur le secteur « Deyris Sud », un avenant dénommé « Avenant n°1 - Deyris- Commune de Bayonne » été signé le 25 juin 2025 entre l'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Le 9 avril 2025, l'EPFL a procédé à une nouvelle acquisition située dans le secteur « Deyris Nord ». Désormais et en vue d'harmoniser les deux secteurs d'intervention avec les modalités relatives au PPI 2024-2028, il convient d'établir un nouvel avenant comme le prévoit l'article 14 de la Convention de Veille Foncière « Deyris ».

L'avenant proposé entraînent la modification de l'article 9.1 et 9.3 de la convention d'action foncière « Deyris »

Les frais de portage initiaux de 1% HT sont remplacés comme suit :

NOM SCTEUR	TH. PPI	MODALITES PORTAGE	FIN DE PORTAGE	TAUX DE PORTAGE
DEYRIS NORD	Développement économique	ANNUITES	2034	2,5%
DEYRIS SUD	Développement économique	ANNUITES	2028	2%

Etant précisé que l'actualisation des frais de portage s'applique uniquement pour les acquisitions réalisées postérieurement au 1^{er} janvier 2024 (les durées de portage demeurent inchangées).

M.PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant n°2 à la Convention d'Action Foncière « Deyris » portant sur la modification des taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1^{er} janvier 2024 (article 10.1 et 10.3)**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.7 Commune d'ANGLET – Opération Cœur de Ville « Cœur de ville 11 rue du 11 Novembre – CO 133 »
Avenant à la Convention de Portage.

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Par délibération du 04 juillet 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention par préemption d'un bien constituant le lot n°3, de l'immeuble en copropriété sis 11 rue du 11 novembre à ANGLET (64600) cadastré sous la référence CO 133 (superficie de 313 m2).
- Par délibération n°18, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 21 septembre 2023 validait la décision d'acquisition du bien susmentionné.
- Le 04 octobre 2023 l'EPFL Pays Basque devenait l'acquéreur du lot n° 3 de l'immeuble en copropriété sis 11 rue du 11 novembre à ANGLET (64600), consistant en un appartement d'une surface habitable de 87,28 m2.
- Dans le cadre de cette acquisition, une convention de portage dénommée « CŒUR DE VILLE-11 rue du 11 novembre-CO 133 (lot n°3) » a été signée le 09 février 2024.

La convention est rédigée selon les règles du PPI 2019-2023 votées par le Conseil d'Administration de L'EPFL PB le 08 février 2019.

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

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

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

Afin de se conformer aux nouvelles dispositions du PPI et RI 2024-2028 et d'inclure le nouveau bien acquis, il convient d'apporter des modifications aux modalités de portage conventionnées comme le permet l'article 8 (art.8.2) de la convention de portage dénommée « CŒUR DE VILLE-11 rue du 11 novembre-CO 133 (lot n°3) »

L'avenant proposé entraîne la modification des articles 1, 2.1 et 4.2 de la convention de portage.

Les frais de portage initiaux de 1% HT sont remplacés par des frais de portage à hauteur de 2,5 % HT. Etant précisé que l'actualisation des frais de portage s'applique uniquement pour les acquisitions réalisées postérieurement au 1^{er} janvier 2024 (*les durées de portage demeurent inchangées*).

M.PORTIER commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- de valider l'avenant de la convention de portage dénommée « CŒUR DE VILLE-11 rue du 11 novembre-CO 133 » portant sur les modifications du titre de la convention, de la désignation des biens et le taux de portage pour les acquisitions réalisées après le 1^{er} janvier 2024.
- d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

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

LA SÉANCE EST LEVÉE À 15h15

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PRÉVU LE :

JEUDI 04 DECEMBRE 2025