

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt cinq

Et le quatre décembre à neuf heures et vingt-huit minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle des Fêtes de Guiche, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents : MMES LUBERRIAGA, PITRAU, et MM BARETS, BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, LABORDE, MAILHARIN, MASSE, OLIVE, PONS, BELLEAU, DIRATCHETTE

Excusés : MME AROSTEGUY, NADAUD, SAMANOS, et MM. ALDANA-DOUAT, ALZURI, ARLA, LACASSAGNE, SANSBERRO, TELLIER, URRUTIAGUER, SAINTE-MARIE, ELHORG, BIDEgain, HARRIET.

Absents ayant donné procuration :

M. LACASSAGNE a donné procuration à M. HIRIGOYEN

M. TELLIER a donné procuration à M. MAILHARIN

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. 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 EMERY - Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,
Mme GROCC - Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,
Mme MONTET - Comptable de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE FRIUX - Assistante de l'EPFL Pays Basque.
Mme CORBINEAU - Assistante Administrative de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE GALL - Stagiaire Avocate

M. BARETS a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 23 Octobre 2025

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 23 octobre 2025 a été adopté à l'unanimité.

2. Décisions réglementaires

2.1. BUDGET 2025 : Budget Primitif – Décision Modificative n°2

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Les crédits votés doivent être révisés afin de tenir compte des évolutions intervenues en cours d'exercice. Une **diminution** est appliquée aux crédits relatifs aux opérations de tirage sur la ligne de trésorerie ainsi qu'au montant des acquisitions, ces besoins ayant été inférieurs aux prévisions initiales.

À l'inverse, une **augmentation** est portée au **chapitre 012**, motivée par l'embauche en septembre d'une Assistante administrative et communication et par le départ à la retraite du Chargé de missions, événements impactant la masse salariale.

C'est par conséquent que je vous propose l'adoption d'une décision modificative n°2 ainsi établie :

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°2	Total
DEPENSES				
023	Virement à la section investissement	3.547.425,46 €	7 884.306,00 €	11.431.731,46 €
011	Charges à caractère général	41.056.268,00 €	- 5 803 000,00 €	35.253.268,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1.760.000,00 €	100.000,00 €	1.860.000,00 €
042	Opération d'ordre entre section	156.622.838,45 €	0,00 €	156.622.838,45 €
65	Autres charges de gestion courante	380.720,00 €	45 000,00 €	425.720,00 €
66	Charges financières	1.981.306,00 €	- 76.306,00 €	1.905.000,00 €
67	Charges exceptionnelles	251.000,00 €	- 150.000,00 €	101.000,00 €
68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		205.634.557,91 €	2.000.000,00 €	207.634.557,91 €
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	18.273.690,00 €	2.000.000,00 €	20.273.690,00 €
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	5.596,00 €	0,00 €	5.596,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		205.634.557,91 €	2.000.000,00 €	207.634.557,91 €

INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°2	Total
DEPENSES				
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	0,00 €
040	Opérations d'ordre de transfert entre section	177.739.000,00 €	0,00 €	177.739.000,00 €
041	Opérations patrimoniales	38.397.000,00 €	2.000.000,00 €	40.397.000,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	44.683.000,00 €	- 22.000.000,00 €	22.683.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	136.320,00 €	0,00 €	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	7.676.172,91 €	- 1.500.000,00 €	6.176.172,91 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		269.212.492,91 €	- 21.500.000,00 €	247.712.492,91 €
RECETTES				
001	Report excédents antérieurs	78.346,35 €	0,00 €	78.346,35 €
021	Virement de la section de fonctionnement	3.547.425,46 €	7.884.306,00 €	11.431.731,46 €
10	Dotation fonds divers réserves	1.921.653,65 €	0,00 €	1.921.653,65 €
16	Emprunts et dettes assimilées	50.025.000,00 €	- 37.999.000,00 €	12.026.000,00 €
27	Autres Immobilisations financières	18.620.229,00 €	6.614.694,00 €	25.234.923,00 €
040	Opérations d'ordre de transfert entre section	156.622.838,45 €	0,00 €	156.622.838,45 €
041	Opérations patrimoniales	38.397.000,00 €	2.000.000,00 €	40.397.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		269.212.492,91 €	- 21.500.000,00 €	247.712.492,91 €

Le budget total est donc :

- porté à 455.347.050,82 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 207.634.557,91 €, et en section d'investissement à hauteur de 247.712.492,91 €.

M. PORTIER commente le rapport.

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



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°2 sur le Budget Primitif telle que présentée ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. BUDGET 2025 : Budget Annexe – OFS – Décision Modificative n°1

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Notre Budget actuel ne nous permettra pas de passer la reprise annuelle des subventions.
En investissement diminution du montant des opérations prévues en BRS et augmentation du montant des travaux.

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

FONCTIONNEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM N°1	Total
DEPENSES				
002	Déficits antérieurs reportés fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
023	Virement à la section d'investissement	305.026,00 €	- 58 099,00 €	246.927,00 €
011	Charges à caractère général	110.200,00 €	- 60 500,00 €	49.700,00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	75.000,00 €	- 30 000,00 €	45.000,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	413.000,00 €	- 148 599,00 €	264.401,00 €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		903.226,00 €	- 297.198,00 €	606.028,00 €
RECETTES				
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	100.000,00 €	0,00 €	100.000,00 €
70	Ventes de produits, prestations de services	40.041,00 €	0,00 €	40.041,00 €
042	Opérations d'ordre entre section	200.185,00 €	1 401,00 €	201.586,00 €
77	Produits exceptionnels	563.000,00 €	- 298 599,00 €	264.401,00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		903.226,00 €	- 297.198,00 €	606.028,00 €



INVESTISSEMENT				
Chp.	Libellé	BS	DM n°1	Total
DEPENSES				
040	Opérations d'ordre entre section	200.185,00 €	1.401,00 €	201.586,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
20	Immobilisations incorporelles	50.000,00 €	- 30 000,00 €	20.000,00 €
21	Immobilisations corporelles	2.584.577,67 €	- 800.000,00 €	1.784.577,67 €
23	Immobilisations en cours	1.154.875,02 €	621.901,00 €	1.776.776,02 €
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		4.009.637,69 €	- 206.698,00 €	3.802.939,69 €
RECETTES				
040	Opérations d'ordre entre section	413.000,00 €	- 148 599,00 €	264.401,00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
001	Report excédents antérieurs	307 051,67 €	0,00 €	307 051,67 €
10	Dotation fonds divers réserves	154 875,02 €	0,00 €	154 875,02 €
021	Virement de la section de fonctionnement	305.026,00 €	- 58 099,00 €	246.927,00 €
13	Subventions d'investissement	1.109.685,00 €	0,00 €	1.109.685,00 €
16	Emprunts et dettes assimilées	1.700.000,00 €	0,00 €	1.700.000,00 €
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		4.009.637,69 €	- 206.698,00 €	3.802.939,69 €

Le budget total est donc :

- porté à 4.408.967,69 €,
- équilibré en section de fonctionnement à hauteur de 606.028,00 €, et en section d'investissement à hauteur de 3.802.939,69 €.

M. PORTIER commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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



ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Arrivée de Monsieur DELGUE.

* * * *

2.3. BUDGET 2026 – Budget Primitif 2026

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Ce budget total de **423.980.680,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **191.916.840,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **232.063.840,00 €**.

Fonctionnement

➤ **Dépenses**

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	2.479.840,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	29.966.000,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	1.800.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	155.059.000,00 €
Chap. 65	Autres charges de gestion courante	576.000,00 €
Chap. 66	Charges financières	1.900.000,00 €
Chap. 67	Charges exceptionnelles	101.000,00 €
Chap. 68	Dotations aux amortissements dépréciations et provisions	35.000,00 €
TOTAL	DEPENSES FONCTIONNEMENT	191.916.840,00 €

➤ **Recettes**

Chap. 013	Atténuations de charges	50.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	175.218.000,00 €
Chap. 70	Prestations de services	9.762.000,00 €
Chap. 73	Produits issus de la fiscalité	4.682.724,00 €
Chap. 75	Autres Produits de Gestion Courante	2.121.616,00 €
Chap. 76	Produits financiers	50.000,00 €
Chap. 77	Produits exceptionnels	26.500,00 €
Chap. 78	Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	6.000,00 €
TOTAL	RECETTES FONCTIONNEMENT	191.916.840,00 €



Investissement

➤ **Dépenses**

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	175.218.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	26.980.000,00 €
Chap. 16	Emprunts et dettes assimilées	23.897.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	100.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	31.000,00 €
Chap. 23	Immobilisations en cours	50.000,00 €
Chap.26	Participations et créances rattachées à des participations	331.500,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	5.456.340,00 €

TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	232.063.840,00 €
-------	---------------------------	-------------------------

➤ **Recettes**

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	2.479.840,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	27.545.000,00 €
Chap. 27	Autres immobilisations financières	20.000.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	155.059.000,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	26.980.000,00 €

TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	232.063.840,00 €
-------	---------------------------	-------------------------

M. PORTIER commente le rapport.

M.MAILHARIN demande un complément d'information.

M.PORTIER complète les informations.

Monsieur le président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce projet de Budget Primitif 2026.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET PRIMITIF DE 2026 :

- **La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;**
- **La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

Arrivée de Monsieur DAMESTOY.

* * * *

2.4. Budget Annexe 2026 : OFS Bizitegia

Monsieur Le Président présente le budget annexe pour l'exercice 2026 :

Il est convenu de procéder au vote du Budget annexe « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire » qui permettra d'assurer le suivi budgétaire et comptable de cette activité.

Ce budget total de **1.961.349,00 €** est équilibré en section de **fonctionnement** à hauteur de **640.743,00 €**, et en section d'**investissement** à hauteur de **1.320.606,00 €**.

Fonctionnement

➤ Dépenses

Chap. 023	Virement à la section d'investissement	322.746,00 €
Chap. 011	Charges à caractère général	30.200,00 €
Chap. 012	Charges de personnel et frais assimilés	25.000,00 €
Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	262.797,00 €

TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT 640.743,00 €

➤ Recettes

Chap. 042	Opérations d'ordre entre section	306.020,00 €
Chap. 70	Ventes de produits, prestations de services	71.926,00 €
Chap. 75	Autres produits de gestion courante	262.797,00 €

TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT 640.743,00 €



Investissement

➤ Dépenses

Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	306.020,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre entre section	20.000,00 €
Chap. 20	Immobilisations incorporelles	10.000,00 €
Chap. 21	Immobilisations corporelles	869.364,00 €
Chap. 23	Immobilisations en cours travaux	115.222,00 €
TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	1.320.606,00 €

➤ Recettes

Chap. 021	Virement de la section de fonctionnement	322.746,00 €
Chap. 13	Subventions d'investissement	175.063,00 €
Chap. 16	Emprunt et dettes assimilées	540.000,00 €
Chap. 040	Opérations d'ordre entre section	262.797,00 €
Chap. 041	Opérations d'ordre entre section	20.000,00 €
TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	1.320.606,00 €

M. PORTIER commente le rapport.

Monsieur le Président propose au Conseil d'Administration de débattre et d'approuver ce Budget Annexe 2026 pour « Bizitegia Organisme Foncier Solidaire ».

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et VOTE LE BUDGET ANNEXE 2026 – OFS BIZITEGIA :

- La section de Fonctionnement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus ;
- La section d'Investissement est votée à l'unanimité par chapitre telle que présentée ci-dessus

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 **42 811 396,50 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	20 899 186,70 €	48,8%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9 757 390,80 €	22,8%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	12 154 819,00 €	28,4%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
Total général	42 811 396,50 €	

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 LACARRY ARHAN CHARRITE DE HAUT – Opération « BEHAUZEKO BIDEA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des travaux menés à travers l'élaboration du projet de PLUi Soule Xibeora, deux fonciers à vocation d'urbanisation future ont été définis et feraient respectivement l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

En complément de cette démarche de planification, l'acquisition progressive de ces tènements permettrait la constitution de réserves foncières donnant le temps et les moyens à la commune de mener des projets d'initiative publique orientés vers la proposition d'une offre de logements accessibles aux ménages du territoire.



Dans ce contexte, la commune a été informée de la mise en vente de l'un des biens partiellement intégrés dans le projet d'OAP dit « Lacarry Nord ».

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

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	Carte communale
Lieu dit « BEHAUZEKO BIDEA »	ZA 70 partielle $\approx 3.300 m^2$ <i>Négociation active</i> ZA 156 partielle $\approx 1.700 m^2$ <i>Veille foncière</i>	« RNU »

M.MOCORREA commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.2. Commune d'ANGLET – Opération « Avenue de Maignon »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de cinq ans, la commune d'ANGLET mène une politique foncière volontariste au sein de la Zone d'Aménagement Différé dite « centre-ville » destinée à mener un projet global de requalification urbaine. En marge de ce périmètre, la commune assure également une veille foncière afin d'anticiper des besoins ponctuels et ciblés liés au renforcement des équipements et espaces publics.

Dans ce cadre, la commune a ciblé un secteur d'intervention composée de deux maisons individuelles situées avenue de Maignon au niveau du giratoire donnant accès au pôle universitaire « Montory ». Localisé en point bas, de part et d'autre du canal dit « Atchinetché » et du cheminement dit « René Borda », la maîtrise progressive de cet espace doit permettre à terme la réalisation d'un ouvrage de gestion hydraulique et d'un espace public favorisant les mobilités douces.

Pour se donner les moyens d'anticiper ce changement de destination de ce secteur et d'engager à terme un projet d'aménagement d'ensemble, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour :

- mener les négociations en vue d'acquérir et porter la maison cadastrée CX 723 pour laquelle la commune a été informée d'une intention de cession,
- assurer en parallèle une veille foncière à l'échelle du bien adjacent afin d'être prêt à agir face à toutes nouvelles sollicitations.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	PPI	PLU
AVENUE DE MAIGNON	CX 723 - Négociations foncières CN 444 - Veille foncière	Equipements et infrastructures publiques	Zone UA1

M.MOCORREA commente le rapport

M.OLIVE donne un complément d'information.

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

4.3. Commune d'USTARITZ : Opération « HIRIBEHÉRE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune d'Ustaritz a été accompagnée il y a quelques années dans la formalisation du Référentiel Foncier. A la suite de cette production, de nombreux secteurs à enjeux ont été identifiés. L'un d'eux, situé à l'arrière du fronton du quartier « *Hiribehere* » et coïncé entre deux parkings publics a été identifié pour notamment reconnecter ces deux équipements par des liaisons douces.

Aussi, le secteur est grevé d'un emplacement réservé prévoyant [la] « *Création d'un parc de stationnement à Arretxea et d'une voie d'accès de 8 m de plateforme* ».

Parallèlement, et plus largement, ce quartier connaît et connaîtra plusieurs reconfigurations d'îlots qui devraient créer une nouvelle attractivité et donc repenser les flux et les espaces publics.

Ainsi, en s'inscrivant sur le temps long, la maîtrise foncière de ce secteur permettrait de repenser la place du fronton et ses alentours, et d'inscrire ici un véritable cœur du quartier *Hiribehere*.

Pour en assurer la maîtrise publique, la commune sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour entreprendre les négociations avec les propriétaires (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) en vue de procéder à l'acquisition de ces biens et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	PLU
« HIRIBEHERE »	AP 72, 71, 191, 774, 776, 773, 777, 192 (partielle) : Négociations foncières AP 60, 59 : Veille foncière	UB

M.MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5. État des procédures

5.1. Intervention(s) par préemption



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 18 sept. 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°2025-22-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 ;
- 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.

Ledit arrêté avait été notifié par LRAR :

- le 26 août 2025 :
 - o au notaire ayant rédigé la DIA, qui l'a reçu le 28 août 2025 ;
 - o au propriétaire qui l'a reçu le 30 août 2025 ;
- le 09 sept. 2025 :
 - o à l'acquéreur mentionné dans la DIA, qui l'a reçu le 10 sept. 2025.

Il vous est rappelé que 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 ou les nouvelles modalités proposées en application des art. R. 213-8(c) ou R. 213-9(b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation 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 délai de 2 mois susmentionné étant échu au 31 oct. 2025 et aucune réponse ne nous ayant été notifiée, il y a lieu de constater la renonciation à la vente.

Par conséquent, je vous propose de :

- prendre acte de cette renonciation de vente ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2014-2018 ;
- mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette renonciation de vente ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;**
- **mais conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.1.2 Commune de CAMBO-LES-BAINS – « Avenue de la Mairie – AV 206 »

Annule et remplace la délibération prise en date du 05 juin 2025

* * * *

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- de prendre acte de la délégation du droit de 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.

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

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

Par arrêté n°2025-15-P du 19 mai 2025 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour et au vu de l'avis du service des Domaines n°2025-64160-32532 en date du 13 mai 2025., Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de 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 102.000,00 €.

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

- au Notaire instrumentaire ;
- aux propriétaires ;
- à l'acquéreur évincé.



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

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

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

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

L'EPFL Pays Basque avait alors délibéré dans sa séance du 05 juin 2025 pour :

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

Postérieurement à cette délibération, l'avocat des propriétaires nous a déposé en main propre un courrier nous informant du refus de la proposition de prix et demandant le maintien du prix par la juridiction compétente.

Un mémoire de saisine a alors été adressé à Mme le Juge de l'Expropriation par LRAR du 31/07/2025. Une copie de ce mémoire a été signifiée par voie d'huissier aux propriétaires et à leur avocat les 31/07/2025 et 01/08/2025.

M. le Directeur, par arrêté n°2025-21-C du 01/08/2025 a consigné la somme de 15.300,00 € correspondant à 15% de l'évaluation des Domaines. Récépissé de consignation a été notifiée au Juge, aux propriétaires et à leur avocat (LRAR du 26/08/2025).

Le mémoire de la partie adverse a été reçu par LRAR le 08/09/2025.

Un mémoire complémentaire a été adressé à Mme le Juge de l'Expropriation par LRAR du 01/10/2025. Copie de ce mémoire complémentaire a été adressé le même jour à l'avocat des propriétaires et au Commissaire du Gouvernement.

La partie adverse nous a alors communiqué ses « conclusions n°2 » par LRAR reçue le 14/10/2025.

Le transport sur les lieux et l'audience ont eu lieu le 17/10/2025.

Par Jugement du 14/11/2025, Mme le Juge fixait le prix à 132.547,50 € et condamnait l'EPFL à l'art. 700 du CPC pour un montant de 1.500,00 €.

Le jugement sera signifié aux parties par acte extrajudiciaire.

Il convient donc de retirer la délibération du 05/06/2025 qui sera annulée et remplacée par celle prise ce jour.

Le CADm décide de :

- prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-15-P du 19 mai 2025 ;
- prendre acte de la décision des propriétaires de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;
- prendre acte du jugement n°25/12 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 14 novembre 2025, fixant à la somme de 132.547,50 et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.500,00 € aux propriétaires sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;

- donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de CAMBO-LES-BAINS pour laquelle il intervient ;
- donner pouvoir à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des propriétaires, toutes actions en défense, faire appel incident ci nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;
- demander à ce que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de cette intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-15-P du 19 mai 2025 ;**
- **de prendre acte de la décision des propriétaires de faire fixer le prix par la juridiction de l'expropriation ;**
- **de prendre acte du jugement n°25/12 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques le 14 novembre 2025, fixant à la somme de 132.547,50 et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.500,00 € aux propriétaires sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;**
- **de donner tous pouvoirs pour exécuter la décision que prendra la Commune de CAMBO-LES-BAINS pour laquelle il intervient ;**
- **de donner pouvoir à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, en cas d'appel des propriétaires, toutes actions en défense, faire appel incident ci nécessaire et solliciter le concours d'un avocat ;**
- **de demander que le dossier soit à nouveau présenté au vu de la décision du propriétaire.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2. Procédures contentieuses

5.2.1 Commune d'ESPELETTE – « AS 323 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes de la délibération n°09 du 15/09/2022, le Conseil d'Administration :

- prendre acte de la requête n°2201775 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Pour rappel, l'acquéreur évincé avait sollicité du Tribunal Administratif de PAU :

- D'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 24 juin 2022 ;



- D'enjoindre l'EPFL Pays Basque de proposer d'acquérir le bien préempté aux anciens propriétaires, et à défaut à l'acquéreur évincé dans l'hypothèse d'un refus tacite ou implicite des anciens propriétaires ;
- De condamner l'EPFL Pays Basque à leur verser une somme de 3.000,00 € au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

Me Jean-Marc PETIT, agissant pour l'EPFL Pays Basque, dans son mémoire en défense, demandait à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de PAU de :

- de rejeter la requête
- de condamner la [REDACTED] à verser à l'EPFL PAYS-BASQUE la somme de 3.000 € au titre de l'article 761-1 du Code de Justice Administrative
- de condamner la même aux dépens.

L'audience a eu lieu le 09 octobre 2025 devant le Tribunal Administratif de PAU.

Par jugement en date du 31 octobre 2025, portant le n°2201775, le Tribunal Administratif de PAU décidait :

- d'annuler l'arrêté du Directeur de l'EPFL Pays Basque du 24 juin 2022 au motif que « l'établissement public foncier local du pays basque ne se prévaut d'aucun projet particulier sur ce terrain. Par suite, ce dernier ne justifie pas de la réalité d'un tel projet à la date de l'arrêté attaqué »;
- d'enjoindre au Directeur de l'EPFL Pays Basque de proposer aux [REDACTED] puis, le cas échéant, à la [REDACTED] d'acquérir le bien ayant fait l'objet de la décision de préemption annulée, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du présent jugement, à un prix visant à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque à verser à la [REDACTED] une somme de 1.500,00 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La Commune d'ESPELETTE a été informée de cette décision et par courriel en date du 26 novembre 2025 a demandé à l'EPFL de bien vouloir faire appel de cette décision.

Le Conseil d'Administration décide de :

- prendre acte du jugement n°2201775 du 31 octobre 2025 ;
- d'autoriser le Directeur à faire appel en accord avec la Commune d'ESPELETTE ;
- d'autoriser M. le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture ce dossier, ou à l'effet de faire appel de la décision.

M.DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du jugement n°2201775 du 31 octobre 2025 ;**
- **d'autoriser le Directeur à faire appel en accord avec la Commune d'ESPELETTE ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture ce dossier, ou à l'effet de faire appel de la décision.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.2 Commune d'HALSOU : « secteur Karrika » - Ordonnance d'expropriation – demande de restitution art.R421-1 C.Expro

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°10 du 17 juil. 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque :

- prenait acte de l'assignation à comparaître devant le Tribunal Judiciaire de BAYONNE, qui nous a été signifiée le 06 juin 2025 à la requête de la [REDACTED] et de [REDACTED], ensemble représentées par Me Christophe MIRANDA (avocat au Barreau de BAYONNE) ;
- donnait tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- prenait acte de la décision de Mr le Directeur d'avoir sollicité le concours Me Anne-Claire LOUIS, Cabinet ADALTYS de LYON (69) ;
- demandait à être régulièrement informé du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

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

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

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

Ce jour, nous vous informons que :

- notre mémoire en défense a été adressé au Tribunal Judiciaire le 22 juil. 2025 ;
- au cours de l'audience d'orientation tenue le 24 juil. 2025, le Tribunal Judiciaire proposait une médiation, ce que nous avons refusé, et fixait une audience de mise en état au 16 oct. 2025 ;
- les requérantes ont déposé, le 13 oct. 2025, un mémoire complémentaire ;

- à l'issue de l'audience de mise en état du 16 oct. 2025 et par ordonnance, le Tribunal Judiciaire de Bayonne, considérant que :
 - o le litige opposant les parties semblant pouvoir être résolu par la recherche d'un accord définitif ou partiel entre elles, dans un délai court ; il convient dès lors de leur enjoindre de rencontrer un médiateur pour qu'elles soient exactement informées de cette mesure ;
 - o dès lors qu'à l'issue de cette information, les parties accepteraient formellement cette mesure, la médiation pourra être mise en œuvre selon les modalités précisées dans le dispositif de l'ordonnance ;
- a donné injonction aux parties de rencontrer un médiateur auprès de CARBILEB (PAU)

A réception de cette ordonnance, notre avocat a communiqué à l'association de médiateurs désignée, nos coordonnées.

C'est dans cet état que se présente ce dossier.

Nous vous tiendrons informés des suites données par le médiateur et/ou le Tribunal Judiciaire.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte l'état du dossier ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque, participer à la médiation dans le cas où les parties l'acceptent ;
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M. FAUT commente le rapport.

M.MASSÉ donne un complément d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte l'état du dossier ;**
- **de donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque, participer à la médiation dans le cas où les parties l'acceptent ;**
- **de demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6. Décision(s) d'acquisition/indemnisation

6.1. Commune d'HENDAYE – « LES JONCAUX – AH 281 et 315 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 23 octobre 2025, le conseil d'Administration de l'EPFL décidait 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 :
 - 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 de la vente d'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 était de 325.000,00 € (Trois Cent Vingt-Cinq Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

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.

L'estimation des Services du Domaine n° Avis rapport 2025-64260-67936 a été établie le 20 octobre 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », date à laquelle elle était consultable.

Sur ces bases et à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour qui il intervient, Mr le Directeur a donc exercé son droit de préemption urbain délégué par arrêté n°2025-28-P en date du 28 octobre 2025, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, en acceptant le prix figurant dans la DIA, en offrant le prix de 325.000,00 € (Trois Cent Vingt Cinq Mille Euros), auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par Commissaire de Justice :

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

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-28-P en date du 28 octobre 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte du SMPBA;
- 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.DURGUE 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°2025-28-P en date du 28 octobre 2025 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte du SMPBA;**
- **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

* * * *

6.2. Commune d'HENDAYE – « LES JONCAUX – AH 319 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération en date du 23 octobre 2025, le conseil d'Administration de l'EPFL décidait 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.

Pour rappel il s'agit d'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.

Par décision du 28 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.

L'estimation des Services du Domaine n° Avis rapport 2025-64260-68134 a été établie le 20 octobre 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », date à laquelle elle était consultable.

Sur ces bases et à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour qui il intervient, Mr le Directeur a donc exercé son droit de préemption urbain délégué par arrêté n°2025-29-P en date du 28 octobre 2025, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, en acceptant le prix figurant dans la DIA, en offrant le prix 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.

Ledit arrêté a été signifié par Commissaire de Justice :

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

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2025-28-P en date du 28 octobre 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte du SMPBA;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - o en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M.DURGUE 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°2025-28-P en date du 28 octobre 2025 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte du SMPBA;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - o **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - o **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



6.3. Commune de BRISCOUS – « CŒUR DE BOURG – ZC 96 et 328 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°11 du Conseil d'Administration du 30 avril 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de BRISCOUS des parcelles comprises dans l'opération « CŒUR DE BOURG ».

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 27 novembre 2025 et enregistré auprès du SPF le 03 décembre 2025 sous les références 6404P03 2025 A 02446.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m²)
ZC 96	21 CHEMIN DU VILLAGE	Sols	UAbr	50
ZC 328	23 CHEMIN DU VILLAGE	Sols	UAbr	63
TOTAL				113

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 **360.000,00 €** (Trois Cent Soixante Mille Euros)

Etat général du bien :

Il s'agit de deux biens bâtis situés sur la place du village de la commune de Briscous.

- *La parcelle ZC 328 est une vieille bâtisse construite sur rez-de-chaussée surélevé d'un étage et de combles. Seule la partie au rez-de-chaussée est actuellement aménagée en local commercial d'environ 80 m². Les murs sont principalement peints, une partie est carrelée, le sol est en linoléum, présence de menuiseries bois en double-vitrages et de menuiseries en PVC double vitrages. Présence d'un accès menant à l'extérieur.
Accès à l'étage via un escalier bois. L'étage est à usage de réservoir, électricité seulement, mais absence de fenêtres. Présence de dégradations et vétusté. Au fond de l'étage une ouverture mène à l'autre bâti qui est de l'habitation. L'accès à l'habitation s'effectue que depuis ce premier étage.*
- *La parcelle ZC 96 est reliée à la parcelle ZC 328, elle présente au rez-de-chaussée une surface commerciale de 40 m² ; surélevé de deux étages à usage d'habitation d'environ 40 m² chacun : trois chambres, une buanderie, une salle d'eau avec WC, une salle de bain avec WC. Présence de menuiseries en PVC double-vitrages, parquet flottant, murs peints, murs carrelés pour la salle d'eau. Présence de radiateurs électriques.
La partie commerciale au rez-de-chaussée est en très bon état.
Au 1^{er} étage, la grande pièce à usage de réserve est en mauvais état.
La partie habitation est en bon état.*

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



Deux conditions particulières sont incluses dans la promesse outre le remboursement des diagnostics techniques et le prorata des taxes foncières :

- l'absence de tout contrat d'occupation portant sur tout ou partie du bien, ou s'il en existe par la production de tout acte de résiliation portant sur les droits éventuellement concédés, que ce soit par voie amiable ou judiciaire, afin que le **BENEFICIAIRE** ne puisse être engagé sous aucune forme ou manière que ce soit envers un occupant quelconque ;

Il pourra être pallié la production de ces actes par la remise d'une attestation émanant d'un professionnel pouvant confirmer l'absence de tout contrat liant le **PROMETTANT** sur tout ou partie du bien objet des présentes.

- l'autorisation qui lui sera donnée par le Tribunal compétent afin de pouvoir aliéner les biens objet des présentes, ainsi que cela résulte du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BAYONNE en date du 28 février 2022.

En l'absence de production de l'ensemble de ces justificatifs, et ce dans un délai de 6 mois à compter de la signature des présentes, ces dernières seront considérées comme caduques, sans formalité, déliant ainsi le **BENEFICIAIRE** de son engagement, nonobstant l'autorisation d'acquérir qui lui aurait été octroyée par son Conseil d'Administration, l'acquisition d'un bien libre d'occupation étant une condition essentielle et déterminante de l'engagement du **BENEFICIAIRE**, sans laquelle il n'aurait accepté de contracter.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n° 2025-64147-42271 dûment établie par le service des Domaines en date du 09 juillet 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 BRISCOUS, cette dernière sollicite l'acquisition amiable et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

M.DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

6.4. Commune d'ARCANGUES – « HAROSTEGUIA – BH 3p ; 138p et 141 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération du Conseil d'Administration du 23 octobre 2025, vous décidez :

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

Pour rappel, il s'agit d'un bien sis 1130 chemin de Hotchaenia à ARCANGUES (64200) et cadastré section BH n°9p, 138p et 141 d'une surface de 6.000 m² (à détacher d'une plus grande emprise d'une contenance cadastrale totale de 7.329 m²) :

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

Le prix mentionné dans la DIA était de 550 000,00 € auquel s'ajoute les frais d'actes.

L'estimation des Services du Domaine n°2025-64038-71500 a été établie le 24 octobre 2025 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », date à laquelle elle était consultable.

Sur ces bases et à la demande de la commune d'ARCANGUES pour qui il intervient, Mr le Directeur a donc exercé son droit de préemption urbain délégué par arrêté n°2025-30-P en date du 30 octobre 2025, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, en acceptant le prix figurant dans la DIA, en offrant le prix de 550.000,00 € (Cent Soixante-et-Onze Mille Euros), auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par LRAR le 31 octobre 2025 :

- au notaire instrumentaire de la DIA ;



- à l'acquéreur évincé ;
- aux vendeurs.

Cette décision a pour effet de rendre la vente de ce bien définitive, sauf à ce qu'elle soit l'objet d'un recours et annulée par la justice administrative

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption au prix exercée par le Directeur par arrêté n°2025-30-P en date du 30 octobre 2025 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune d'ARCANGUES ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'intervention par préemption au prix exercée par le Directeur par arrêté n°2025-30-P en date du 30 octobre 2025 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la commune d'ARCANGUES ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **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 de l'ENCAN 2 – AL 286 (lot 14)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 06 mars 2021 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 de propriétaires indivis d'un des biens inclus dans le périmètre d'action foncière, et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 26 nov. 2025 et régulièrement enregistrée au SPFE de BAYONNE le 03 déc. 2025 (référence 6404P03 2025A 02422).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

dans l'immeuble ci-après désigné, situé à CIBOURE (64500), 4 avenue Gabriel Delaunay et figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement	Surface vendue (m²)
-	4 av. Gabriel Delaunay	Sol	AL	286	UCa-2a	1.060
TOTAL						1.060

la fraction suivante :

Lot n°20 : un emplacement de chai d'une superficie de 45 m² environ et les 1/21^{èmes} 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 **50.000,00 € (Cinquante Mille Euros)**.

Etat général du bien : il s'agit d'un chai à usage de local de stockage promis à la vente libre d'occupation, location, mise à disposition et/ou encombrement quelconque. La superficie utile du local est de 45m² environ. Le bien est construit en mur maçonné et surmonté d'une charpente bois avec couverture tuile (non isolé). Sol béton brut. Porte extérieure bois double battant. Le local dispose d'un compteur électrique.

A titre de conditions particulières, la cession sera effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de procéder au remboursement auprès du vendeur des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente, par la comptabilité du Notaire et sur présentation de la copie de la facture acquittée.

Il est ici précisé que :

- les négociations et accords sont conclus directement et sans l'intervention d'un tiers ;
- l'avis du service des Domaines n'était pas requis, la valeur ci-dessus :
 - o ayant été arrêtée amiablement ;
 - o et étant inférieure au seuil de 180.000,00 €.

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

S'agissant d'un foncier stratégique pour 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 de l'ENCAN 2 – AL 373 (lot 15)

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 28 nov. 2025 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 03 déc. 2025 (Ref. 2025 A 02420).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

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

sous les références suivantes :

la fraction suivante :

Lot n°15 : 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 19,75 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.

Il a été relevé des fissures sur la façade principale du garage.

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

* * * *

7. Rétrocession(s)

7.1. Commune de GARINDEIN – « AROKAIN ALTIA » - Rétrocession partielle à [REDACTED]

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, par délibération du 07 janvier 2020, le Conseil Municipal de la **Commune de GARINDEIN** validait la demande d'intervention de **l'EPFL Pays Basque** pour la négociation, l'acquisition et le portage d'un ensemble immobilier sis lieu-dit « Arroquain Altia » à GARINDEIN (64130).

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 31 janvier 2020, **l'EPFL Pays Basque** acceptait la demande d'intervention de la **Commune de GARINDEIN**.

Une convention d'action foncière a alors été signée entre la **Commune de GARINDEIN** et **l'EPFL Pays Basque** le 06 février 2020 fixant la durée de portage à 10 ans.

Les négociations ont abouti à un accord amiable et à la signature d'une promesse de vente. Cette décision d'acquisition a été validée par le Conseil d'Administration de **l'EPFL Pays Basque** dans sa séance du 10 juillet 2020.

Cette acquisition a été signée suivant acte reçu par Me Michel HAU-PALE, Notaire à MAULEON-LICHARRE (64310), le 01 octobre 2020 et publiée au Service de la Publicité Foncière de BAYONNE le 09 octobre 2020, Vol. 2020P n°11148.

Récemment, une parcelle contiguë à la propriété (B 1157 et 1159) a été vendue à [REDACTED] et [REDACTED]. Ces derniers, qui ne bénéficient pas d'un accès aisé à leur parcelle, ont sollicité la Commune afin de pouvoir racheter une partie du foncier non bâtie appartenant à l'EPFL Pays-Basque afin d'y créer principalement un chemin menant à leur future maison.

Au vu de l'inutilité que revêt cette partie du foncier dans le cadre de l'élaboration d'un futur projet, la Commune souhaiterait y répondre favorablement, et ce dans les conditions suivantes :

- Vente au prix de l'évaluation des Domaines,
- Frais annexes à la charge de l'acquéreur (frais de géomètre et frais de notaire).

Préalablement aux présentes, un géomètre-expert a procédé à la délimitation des parcelles objet des présentes, objet de la cession envisagée savoir :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m²)
B 1199	ARROQUAIN ALTIA	Vergers	RNU	1.337
B 1201	ARROQUAIN ALTIA	Prés	RNU	73
B 1203	ARROQUAIN ALTIA	Jardins	RNU	178
Total				1.588

Le prix, a été fixé au vu de la lettre-avis du Domaine n°2025-64231-76012 dûment établie par le service des Domaines en date du 23/10/2025, à la somme de **HUIT CENTS EUROS (800,00 €)**.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 25 novembre 2025 la Commune de GARINDEIN 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 d'une partie du bien à [REDACTED] selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 1^{er} décembre 2025,
- à signer par [REDACTED] ;
- ci-après annexée.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, la vente d'une partie des parcelles susmentionnées est taxable sur la marge.

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

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

A titre de condition suspensive, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition que [REDACTED] aient préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL Pays Basque leur a adressé et reprenant les modalités sus-indiquées.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Maître Céline ETCHEBARNE, Notaire à MAULEON

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive des acquéreurs, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Compte tenu du montant de cotisation de taxe foncière figurant sur le dernier rôle (81 €), de l'impossibilité de déterminer avec précision l'assiette de la taxe sur la propriété non bâtie permettant d'établir un calcul au prorata, le bien comportant par ailleurs une propriété bâtie, il ne sera pas demandé au PROMETTANT de remboursement au titre de cette taxe, sur le montant du dernier avis d'imposition.

En revanche les acquéreurs remboursera à l'EPFL l'intégralité des frais de géomètre préalablement acquittés soit la somme de 1.296,00 € TTC.

Il convient donc de :

- valider la rétrocession partielle telle que présentée ;
- valider la promesse d'achat dont le projet demeure ci-annexé ;
- autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent, dès que [REDACTED] [REDACTED] auront signé la promesse d'achat susmentionnée.

M.DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la rétrocession partielle telle que présentée ;**
- **de valider la promesse d'achat dont le projet demeure ci-annexé ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent, dès que [REDACTED] [REDACTED] auront signé la promesse d'achat susmentionnée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.2. Commune des ALDUDES – Rétrocession totale à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 21 sept. 2021, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune des ALDUDES pour acquérir une parcelle.

Les négociations ont été entamées et ont abouti à un accord amiable.

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 29 juin 2022 et enregistrée le 01 juillet 2022 (Réf. 2022 A 01514).

Par délibération n° 7 en date du 07 juillet 2022, vous avez validé la demande d'acquisition pour le compte de la Commune, du bien ci-après désigné, moyennant le prix de 132.000 €.

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Classement PLU/ €€/ RNU	Contenance (m²)
A 1064	CAMUKEGUY	Prés	RNU	5 840
TOTAL				5 840

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 10 juin 2023, la Commune des ALDUDES a validé les modalités conventionnelles avec l'EPFL Pays Basque et autorisé Monsieur le Maire à signer la convention de portage d'une durée de 8 ans, avec différé de remboursement de 4 ans portant sur l'ensemble du foncier concerné.

La Commune a ensuite engagé des études préalables en vue de la réalisation d'un lotissement communal comportant 7 lots.

Par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2025, il a été demandé la rétrocession dudit bien sur les bases financières suivantes :

- Biens : 132 000.00 €
- Frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL : 2 547.69 €
- Montant total de la rétrocession : 134 547.69 € TTC

Afin de ne pas retarder le démarrage du chantier, il est proposé que l'EPFL PAYS BASQUE autorise la commune à réaliser, à ses frais exclusifs, les travaux préparatoires (clôture de chantier, base de vie, plateformes, terrassement et VRD) préalablement à la signature de l'acte de rétrocession.

Il est rappelé en tant que de besoin, qu'il a été délivré à la commune :
un permis d'aménager, en date du 14 octobre 2025, portant le n° PA 06401600025 2

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

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

- qui lui a été adressée par courriel du 01^{er} décembre 2025, et signée le 02 décembre 2025 par Monsieur le Maire, lequel était spécialement autorisé à cet effet par délibération du conseil municipal du 12 septembre 2025 ;
- ci-après annexée.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les immeubles ci-dessus désignés.

Au prix de CENT TRENTE DEUX-MILLE EUROS (132 000.00 €)

Auxquels s'ajoutent les frais d'actes liés à l'acquisition des biens par l'EPFL : 2 547.69 €

Montant total de la rétrocession : 134 547.69 € TTC

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2025-64016-81953 dûment établie par le service des Domaines en date du 18 novembre 2025.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 134.547,69 € sera payé par la commune des ALDUDES 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.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, la vente d'une partie des parcelles susmentionnées 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 €

La promesse d'achat signée par Monsieur le Maire le 02 décembre 2025 et en cours d'enregistrement demeurera ci-annexée à la présente délibération.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Maître Philippe GALLAZZINI, Notaire à BAYONNE.

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

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.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.3. Commune de SAINT PIERRE D'IRUBE – « ALMINORITZ » – Rétrocession partielle à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 31 mai 2022, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE a sollicité l'intervention de L'EPFL Pays Basque pour l'acquisition d'un bien bâti à usage d'habitation ainsi que des parcelles attenantes situées rue d'Alminoritz – lieu-dit Borda.

Cette acquisition avait pour objectif de constituer une réserve foncière publique, permettant à terme le développement d'une opération d'aménagement d'initiative publique à vocation de logements, d'équipements publics et d'espaces verts.

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 06 janvier 2023, l'EPFL Pays Basque a validé l'acquisition amiable de l'ensemble pour un montant de 2.500.000,00 € (hors frais de notaire et frais annexes).

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 24 janvier 2024, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE a validé les modalités conventionnelles avec l'EPFL Pays Basque et autorisé Monsieur le Maire à signer la convention de portage d'une durée de 8 ans, portant sur l'ensemble du foncier concerné.

La Commune a ensuite engagé des études préalables en vue de la réalisation de logements sociaux (LLS et BRS) sur une partie de ces terrains.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 6 novembre 2025 et afin de rentrer dans une phase opérationnelle, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE 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 PIERRE D'IRUBE selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat :

- qui lui a été adressée par courriel du 19 octobre 2025,
- à signer par Monsieur le Maire spécialement autorisé à cet effet par délibération du conseil municipal du 06/11/2025 ;
- ci-après annexée.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les immeubles ci-après désignés, situés à SAINT PIERRE D'IRUBE (64990) :

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU	Surface vendue (m²)
Borda	Landes	AL	2	1AUy (938m²), 1 AU n°2 (846 m²), UB (286 m²)	2.068
Rue d'Alminoritz	Prés	AL	53	UB	1
Rue d'Alminoritz	Prés	AL	55	UB	131
Borda	Prés	AL	76	UB	260
Borda	Prés	AL	160	1 AU n°2	20.803
Borda	Prés	AL	131	N	2.130
Borda	Prés	AL	134	N (28.785 m²), NL (6.002 m²), 1AU n°2 (1.712 m²)	36.499
Borda	Landes, Prés	AL	149	1 AUy	17.972
Borda	Landes	AL	19	1 AU n°2	1.941
Borda	Landes	AK	11	N	7.660
TOTAL					89.465

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 **1.700.000,00 €** (Un Million Sept Cent Mille Euros)

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2025-64496-22027 dûment établie par le service des Domaines en date du 18/06/2025.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 751.760,66 € sera payé par la commune de SAINT PIERRE D'IRUBE 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'un ensemble de terrains nus*

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, la vente d'une partie des parcelles susmentionnées 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 Maître Jérôme PAOLI, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de la Commune de SAINT PIERRE D'IRUBE.

Il convient donc de :

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

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.4. Commune d'ALOS SIBAS ABENSE – « Bourg A 378 et 317 » - Rétrocession partielle à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de **ALOS SIBAS ABENSE** sollicitait l'EPFL Pays Basque, par délibération en date du 16/01/2025, pour intervenir sur le secteur d'intervention dit « BOURG RESERVE » sur les parcelles A n° 378 et n°0731, permettant de constituer une réserve foncière de long terme et autorisait M. le Maire à signer la convention de portage « convention n°1 ».

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 06/02/2015, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la commune de ALOS SIBAS ABENSE et engageait les négociations foncières. L'acquisition a été réalisée par voie amiable et signée suivant acte reçu par Me Christophe GOURGUES, Notaire à MAULEON-LICHARRE (64) le 29 septembre 2015.

Par délibération du 23 décembre 2019, le Conseil Municipal validait le remplacement de la convention de portage « convention n°1 » par la convention de portage dénommée « bourg réserve » et de maintenir les modalités de portage de 20 ans par annuités.

La Commune a par la suite sollicité l'EPFL Pays Basque de pouvoir réaliser sur les parcelles susmentionnées des travaux nécessaires à la mise en place d'une bâche incendie de 60 m², afin d'assurer la défense incendie du bourg, ainsi que la pose d'une clôture pour sécuriser cette dernière

Les travaux ayant été réalisés par la commune et à la suite d'une demande de particuliers, la commune envisage désormais la possibilité de céder une partie des parcelles afin de pouvoir réaliser un projet d'arboriculture. Le reste du terrain servirait toujours à la protection incendie et de parking communal. Afin de rentrer dans une phase opérationnelle, et en vertu des termes de la convention de portage, la commune, par **délibération an date du 24 juillet 2025**, sollicite l'EPFL Pays Basque pour pouvoir réaliser la rétrocession anticipée du bien au profit de la commune

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

- qui lui a été adressée par courriel du 25 novembre 2025,
- à signer par Monsieur le Maire spécialement autorisé à cet effet par délibération du conseil municipal du 24/07/2025 ;
- ci-après annexée.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les immeubles ci-après désignés, situés à ALOS SIBAS ABENSE (64470) :

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	PLU/ €€/ RNU	Contenance (en m²)
A 378	ALOSSE	Sols	RNU	10
A 731	ALOSSE	Prés	RNU	2.335
TOTAL				2.345

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 **35.000,00 € (trente-cinq 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 **12.116,62 €** sera payé par la commune D'ALOS IBAS ABENSE 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 de parcelles de terres en état de prairies.*

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, 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 de Maître Christophe GOURGUES, Notaire à MAULEON-LICHARRE.

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

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.

M.IRIART donne un complément d'information.

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

* * * *

7.5. Commune de BAYONNE – SPR ilot 45 – BZ 413 (vol 1)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Commune de BAYONNE, membre de l'EPFL Pays Basque, avait sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable, de préemption et si nécessaire d'expropriation, d'un ensemble d'immeubles situé dans l'ilot 45 du Site Patrimonial Remarquable (SPR), en réalisation Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de BAYONNE.

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

- BZ n°7 sis au 10 quai Chaho ;
- BZ n°21 sis au 12 quai Chaho ;
- BZ n°22 sis au 14 quai Chaho ;
- BZ n°20 sis au 6 rue Pannecau ;
- BZ n°19 sis au 8 rue Pannecau ;
- BZ n°9 sis au 9 rue des Cordeliers.

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

- la mise en œuvre des servitudes de curetage grevant la partie arrière de 3 immeubles conformément au règlement graphique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ;



- la réhabilitation et la restructuration des parties d'immeubles conservées en vue d'y créer de nouveaux logements dans les étages, et le remembrement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les travaux de curetage, de réhabilitation des parties d'immeubles non démolies et l'aménagement d'une placette en cœur d'îlot étant achevés, la commune de BAYONNE a sollicité l'acquisition du RDC de l'immeuble sis au 9 rue des Cordeliers afin d'y créer un « vélo park ».

Il convient par conséquent que ce local soit acquis par la Commune de BAYONNE à l'EPFL Pays Basque selon les conditions fixées par la promesse d'achat :

- transmise à la Ville de BAYONNE,
- à signer par son Maire dès qu'il en aura été spécialement autorisé par délibération de son Conseil Municipal du 11 déc. 2025 ;
- ci-après annexée.

Les modalités de cette vente sont ainsi définies :

dans l'immeuble divisé en volumes ci-après désigné, situé à BAYONNE (64100) 9 rue des Cordeliers ;

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	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m²)
-	9 rue des Cordeliers	Sol	BZ	413	PSMV	93
TOTAL						93

et le volume suivant :

Volume n°1 : un local « vélos Park », situé au rez-de-chaussée.

ainsi que ledit volume 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 prix de **CENT VINGT TROIS MILLE CENT TRENTE HUIT EUROS** (123.138,00 €), Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix Hors Taxes s'élève à : CENT DEUX MILLE SIX CENT QUINZE EUROS (102.615,00 €).

La Taxe sur la Valeur Ajoutée, appliquée au taux plein en vigueur soit 20%, s'élève à : VINT MILLE CINQ CENT VINGT TROIS EUROS (20.523,00 €).

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2025-64102-67752 dûment établie par le service des Domaines en date du 20/10/2025.

Outre le prix mentionné ci-avant, ledit achat aura lieu moyennant le remboursement, par Commune de BAYONNE à l'EPFL Pays Basque, des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente. Ces frais seront remboursés, par la comptabilité du Notaire et en même temps que le prix, sur présentation de la copie de la facture acquittée.

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

Il convient donc de :

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

M.FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

7.6. Commune de BOUCAU – Opération « LA LEBE – 20 rue du 11 Novembre » - Rétrocession à HSA

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°18 du Conseil d'Administration du 17 juillet 2025, vous avez validé la vente à l'OPH HSA, d'un terrain à bâtir cadastré section AS n°167 (3.422m²) et sis 20 rue du Onze Novembre à BOUCAU (64) au prix global de **619.069,38 € HT** à laquelle s'ajoute la TVA sur la marge d'un montant de 7.543,71 €, soit un montant de **626.613,09 € TTC** (SIX CENT VINGT SIX MILLE SIX CENT TREIZE EUROS ET NEUF CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES).

Le notaire instrumentaire chargé de la réalisation de cette vente nous a informés, par courriel du 05 août 2025, que dans l'acquisition initiale que nous avons réalisée (acte du 21/02/2017, publié le 21/03/2017 vol. 2017P n°2960), le régime de la TVA sur marge a déjà été appliqué. Le champ d'application de la TVA ayant donc déjà été ouvert, ce régime favorable ne peut donc pas être applicable une seconde fois, et ce même avec une TVA alors nulle ou déduction ou marge nulle. En l'occurrence même à zéro il y a une taxe déductible.

Par voie de conséquence, seule la TVA sur le prix total doit être appliquée.

Après discussions avec l'acquéreur, qui en a délibéré le 09 oct. 2025 (délibération n°11-09.10.2025 de son Bureau, transmise au service du contrôle de légalité le 14 oct. 2025), le nouveau prix de vente s'établit à SEPT CENT QUARANTE DEUX MILLE HUIT CENT VINGT TROIS EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (742.823,26 €) Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix Hors Taxes s'élève à SIX CENT DIX NEUF MILLE SOIXANTE NEUF EUROS ET TRENTÉ HUIT CENTIMES (619.069,38 €).

La Taxe sur la Valeur Ajoutée, appliquée au taux plein en vigueur soit 20%, s'élève à : CENT VINGT TROIS MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (123.803,88 €).

Les autres conditions restent inchangées.

Il convient donc de :

- valider le nouveau prix, modifié par application de la TVA sur le prix total, telle que présentée ;
- valider la vente du bien ci-dessus décrit ;
- autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.

M.FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider le nouveau prix, modifié par application de la TVA sur le prix total, telle que présentée ;**
- **de valider la vente du bien ci-dessus décrit ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8. Question(s) Diverse(s)

8.1. Commune d'ARMENDARITS – « Maison Urruspuria » - Engagement d'un bail emphytéotique administratif

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de la maison dite « URRUSPURIA » située « 65 place du fronton » (*cadastrée E 290*) sur sollicitation de la commune d'ARMENDARITS. Cette acquisition a été réalisée le 13/03/2023 par l'EPFL Pays Basque afin de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation mixant logements et équipement public.

Après une première phase d'études de faisabilité ayant conduit à l'arrêt de la programmation (*création de 6 logements locatifs sociaux et aménagement de la nouvelle mairie*), la commune a sollicité l'Office 64 afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ce projet. Pilotées par l'Office 64, les procédures administratives, financières et pré-opérationnelles ont été engagées dans la perspective d'engager les travaux dans le courant de l'année 2026.

Afin d'accompagner la commune dans la réalisation de ce projet, l'EPFL Pays Basque propose la signature d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail.

L'engagement de signer ce bail emphytéotique doit également permettre à la commune de solliciter des financements au titre de la DETR 2026 (*dotation d'équipement des territoires ruraux*).

Compte tenu du coût d'acquisition de ce bien immobilier et des travaux à engager pour le convertir en partie en équipement public (*nouvelle mairie*), ce type de bail est particulièrement adapté puisqu'il permet à la commune de faire réaliser les travaux nécessaires à la réalisation du projet tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Dans la même logique opérationnelle, il est précisé que la partie de la maison destinée à la réalisation des six logements sociaux fera l'objet d'un bail à réhabilitation qui sera contractualisé avec l'Office 64.

Ces dispositions sont proposées dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 25 janvier 2024.

M.MOCORREA commente le rapport

M.DELGUE donne un complément d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le principe du montage par bail emphytéotique administratif au profit de la commune d'Armendarits pour la réalisation du projet de nouvelle mairie dans la maison dite « Urruspuria »,**
- **d'approuver le principe du montage par bail à réhabilitation au profit de l'Office 64 pour la réalisation de six logements sociaux dans la maison dite « Urruspuria »,**
- **d'engager les démarches techniques et administratives préalables à la signature de ces deux baux,**
- **de demander que la durée du bail emphytéotique administratif et l'adaptation des relations conventionnelles entre l'EPFL et la commune leur soient présentées à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.2. Commune de MENDIONDE – « Maison Eskanda » - Engagement d'un bail emphytéotique administratif

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition de la maison dite « ESKANDA » située « 55 Lekorneko plaza » (*cadastrée A 369 et 922*) sur sollicitation de la commune de MENDIONDE. Cette acquisition a été réalisée le 01/12/2024 par l'EPFL Pays Basque afin de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation mixant logements et équipement public.

Après une première phase d'études de faisabilité ayant conduit à l'arrêt de la programmation (*création de 2 logements locatifs communaux et aménagement d'un espace dédié à un accueil petite enfance*), la commune la commune mène désormais les procédures administratives, financières et pré-opérationnelles dans la perspective d'engager les travaux dans le courant de l'année 2026.

Afin d'accompagner la commune dans la réalisation de ce projet, l'EPFL Pays Basque propose la signature d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail. L'engagement de signer ce bail emphytéotique doit notamment permettre à la commune de solliciter des financements au titre de la DETR 2026 (*dotation d'équipement des territoires ruraux*).

Compte tenu du coût d'acquisition de ce bien immobilier et des travaux à engager pour le convertir en partie en équipement public (*nouvelle mairie*) et des travaux à engager pour procéder à sa réhabilitation, ce type de bail est particulièrement adapté puisqu'il permet à la commune de réaliser les travaux nécessaires à la réalisation du projet tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

Cette disposition est proposée dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 de l'EPFL Pays Basque et de son Règlement d'Intervention, validés par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 25 janvier 2024.

M.MOCORREA commente le rapport.

M.DAMESTOY donne un complément d'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver le principe du montage par bail emphytéotique administratif au profit de la commune de MENDIONDE pour la réalisation de deux logements communaux et d'un espace d'accueil petite enfance dans la maison dite « Eskanda »,**
- **d'engager les démarches techniques et administratives préalables à la signature de ce bail emphytéotique,**
- **de demander que la durée du bail emphytéotique administratif lui soit présentée à nouveau.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.3. Commune de GUETHARY – Avenant à la promesse de vente – Opération « ESKUALDUNA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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



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

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€/RNU	Surface vendue (m²)
-	455 av du Général de Gaul	Sol	AA	365	UBh	5.572
TOTAL						5.752

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

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

Il s'agit d'un ensemble foncier comprenant un bâtiment désaffecté, en R+4 et en très mauvais état, d'une surface habitable d'environ 2.700 m². Les étages sans travaux d'entretien depuis plusieurs années sont dans un état de délabrement manifeste.

Pour rappel :

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

Le propriétaire ayant subi des retards liés à l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme, les conditions nécessaires à la signature de la promesse avant le 31 décembre ne sont pas réunies.

En accord avec la commune de Guéthary, l'EPFL souhaite **proroger la date de validité de la promesse jusqu'au 31 janvier 2026**, afin de permettre au propriétaire de pouvoir remplir les conditions citées ci-dessus.

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant à la promesse de vente en date du 7 mai 2025 prorogeant le délai d'expiration de celle-ci,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application et/ou de donner procuration au Notaire en charge dudit acte pour accomplir les actes nécessaires à sa conclusion.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.4. OFS BIZITEGIA – Montage BRS – Opération « OYHANTO »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération en date du 01/10/2020, le Conseil d'Administration a entériné la décision d'acquisition du bien bâti composant l'assiette du projet, cadastré AH n°107.

Le projet, le programme résidentiel global projeté sur cette emprise se compose :

- d'une réhabilitation du bâti en 4 logements en accession sociale à la propriété (BRS) portés par l'OFS de l'EPFL Pays Basque, dont T3 d'environ 65 m² et 2 T3 d'environ 70 m².
- d'une construction neuve à l'arrière du bâti, de deux maisons jumelées (2 T4 d'environ 90 m²) en accession sociale à la propriété porté par l'OFS de l'EPFL Pays Basque.

La maîtrise d'ouvrage de ce projet sera confiée à l'OFFICE 64 ; ce dernier aura donc à sa charge la réhabilitation, la construction et la commercialisation de ces biens, au moyen d'un « Bail Réel Solidaire ».

Par ailleurs, considérant les coûts de cette opération et souhaitant faire baisser les prix de vente, la commune de LAHONCE a décidé, par délibération du 13/10/2025, d'octroyer une participation financière de 45.000,00 €. Cette participation fléchée sur la charge foncière sera transférée dans le budget annexe OFS.

Après concertation entre les partenaires de ce projet (*ville de LAHONCE, OFFICE 64 et EPFL Pays Basque*), il a été collectivement décidé de fixer une redevance à 1,50 €/m² de surface utile afin de proposer des prix de sortie davantage accessibles.

Les contours de l'opération étant désormais suffisamment avancés, il convient de consentir à l'OFFICE 64 un bail réel solidaire afin qu'il puisse engager la phase opérationnelle du projet.

M.MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser le directeur à signer un « Bail Réel Solidaire » au profit de l'OFFICE 64 pour un montant symbolique de 1,00€,**
- **d'autoriser le transfert de cette opération dans le budget annexe OFS de l'EPFL Pays Basque.**
- **d'autoriser l'OFFICE 64 à entreprendre les travaux d'aménagement et viabilisation sur les parcelles propriétés de l'EPFL préalablement à la signature du BRS « opérateur ».**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8.5. Commune de « BAYONNE » - 5 rue des Cordeliers – Remise Gracieuse

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

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

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

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

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

Après acceptation, cette décision a fait l'objet d'une délibération en date du 05.06.2025 (délibération n°15) pour créances éteintes et admission de produits en non-valeurs.

Par courriel en date du 03.11.2025, le service de gestion comptable, nous a demandé d'annuler et de remplacer la délibération susmentionnée pour remplacer les termes créances éteintes et admission de produits en non-valeur, par le terme Remise Gracieuse.

Il vous est donc demandé d'annuler la délibération n°15 du 05.06.2025 est d'accepter la Remise Gracieuse de la dette de [REDACTED] pour la somme de 3.684,77 €

Pour permettre la poursuite des démarches administratives nécessaires, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de cette remise gracieuse, d'un montant de 3.684,77 € et de son inscription sur le compte 6743 « Subvention exceptionnelle de fonctionnement ».

M.MAILLEY commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de cette remise gracieuse, d'un montant de 3.684,77 € et de son inscription sur le compte 6743 « Subvention exceptionnelle de fonctionnement »**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.6. Commune d'ASCARAT – Avenant aux conventions de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé :

le 06 mai 2021, la sollicitation d'intervention de la commune d'Ascarat pour le bien dénommé « Errekaldea », situé dans le quartier « Basaburu »,

Le 09 juillet 2021, la décision d'acquisition du bien dénommé « Errekaldea », situé dans le quartier « Basaburu »,

Le 21 avril 2022, la sollicitation d'intervention par adjudication pour les biens dénommés « Harispia », « Etcheberria », « B 87 », « B 88 »,

Le 31 mai 2022, la sollicitation d'intervention pour les biens dénommés « Harispia », « Etcheberria », « B 87 », « B 88 »,

Le 07 juillet 2022, la décision d'acquisition des biens dénommés « Harispia », « Etcheberria », « B 87 », « B 88 ».

Ensuite, et comme pour toute intervention de l'EPFL Pays Basque, des conventions de portage ont été signées entre la commune d'Ascarat et l'EPFL Pays Basque, pour les cinq biens acquis (1 bien bâtis acquis dans un premier temps, puis deux biens bâtis et deux biens non bâtis acquis dans un second temps).

Ces cinq conventions de portage ont été conclues en 2022 pour une durée de huit ans comprenant un différé d'annuité de quatre ans.

Ce différé a permis à la commune de se mettre en action pour mobiliser un bureau d'étude qui a produit un plan de référence fixant :

- Des préconisations d'aménagement pour l'ensemble des biens concernés,
- Un calendrier de mise en projet,
- Les incidences sur les espaces publics et les équipements communaux.

Par ailleurs, à la suite d'une analyse des capacités financières de la commune conduite dans le cadre du suivi du portage, et de concert avec les élus communaux, il a été considéré que :

- L'actualisation du calendrier opérationnel, issue des conclusions du plan de référence, rendait nécessaire une révision des conventions de portage,
- Au regard des capacités financières de la commune d'Ascarat, il était fondamental de conduire la sécurisation du montant de l'annuité appelée (pour l'EPFL Pays Basque et la commune d'Ascarat), en adaptant les conventions,
- L'articulation entre les durées de portage et la mise en œuvre effective des projets communaux doit être consolidée,
- Les conventions devaient inclure la possibilité d'une révision à chaque rétrocession, totale ou partielle, ou pour intégrer d'éventuels frais annexes.

Le plan de référence et les élus communaux envisagent une sortie opérationnelle des projets répartie comme suit :

OPERATION	SORTIE PREVISIONNELLE	PROJET
ERREKALDEA	2026	Réhabilitation en 4 logements
B 88	2026	MAM & construction logements
B 87	2028	Construction logements
HARISPIA	2030	Maison des breuvages basques (Hegoalde et Iparralde), salle communale, hébergements
ETCHEBERRIA	2034	Extension cimetière et construction logements

Il est donc proposé au Conseil d'Administration :

D'ajuster les modalités financières du portage.

Les conventions de portage conclues avec la commune d'Ascarat sont modifiées afin d'adapter le montant des annuités aux capacités financières de la commune, sur la base de l'analyse actualisée transmise au Conseil d'Administration.

Il est ainsi prévu :

- Extension du différé d'annuités d'une année pour les biens *ERREKALDEA* et *B 88*,
- Remboursement annuel du capital *HARISPIA* à 16.222,96 €,
- Remboursement annuel du capital *ETCHEBERRIA* à 8.275,35 €,
- Remboursement annuel du capital *B 87* à 3.692,29 €,

Il conviendra d'ajouter à ces montants les frais de portage.

Ces montants évolueront à la hausse une fois la date prévisionnelle de sortie opérationnelle dépassée, si les biens ne sont pas rétrocédés à un maître d'ouvrage.

De réajuster les durées de portage.

Les durées résiduelles de portage sont adaptées pour chaque bien afin de les faire coïncider avec le calendrier opérationnel défini dans le plan de référence. Les nouvelles échéances seront intégrées en annexe aux avenants correspondants.

De réviser les conventions après la rétrocession et prise en compte des frais annexes.

Les conventions de portage feront l'objet d'une révision systématique lors de toute opération de rétrocession, totale ou partielle.

Cette révision permettra :

- D'actualiser le solde financier restant à couvrir,
- D'intégrer, le cas échéant, de nouveaux frais annexes engagés dans le cadre du portage ou des études complémentaires.

Ainsi, il est fixé une annuité minimale (capital + frais de portage) de 30.000,00 €, appelée annuellement par l'EPFL Pays Basque. Même si chaque convention sera individuellement avenantée, les évolutions s'arbitreront toujours au regard de l'ensemble des portages.

Il est proposé que les conditions de remboursement des annuités soient précisées tous les ans par délibération du Conseil d'Administration (et du conseil municipal).

M.MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider les avenants aux conventions de portage « HARISPIA », « ETCHEBERRIA », « ERREKALDEA », « B 87 », « B 88 », portant sur la modification des modalités de portage,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.7. Commune de SAMES – Avenant à la convention de portage de l'opération « CHEMIN DE PAZANE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, suite à la sollicitation de la ville de SAMES, l'EPFL Pays Basque a acquis par voie amiable un bien bâti située au 12 chemin de Pazané, le 15 novembre 2022.

Cette acquisition était initialement motivée pour insérer dans ce bien situé en cœur de bourg, une activité économique de type bar/restaurant. Au moment de l'intervention foncière, il était imaginé un projet porté par la Foncière des Pyrénées-Atlantiques.

Depuis, trois années de portage en différé d'annuité se sont écoulés et les réflexions et études nécessaires à la mise en projet ont été percutées par plusieurs péripéties.

A ce jour, la commune par la voix de ses élus, a manifesté la toujours vive intention de mobiliser ce foncier pour accompagner l'insertion d'un bar/restaurant. Elle envisage de se rapprocher de nouveau des services de la Foncière des Pyrénées-Atlantiques pour lancer les études de l'opération puis de publier un AMI avec l'accompagnement de la CCI.

Ainsi, par anticipation d'un appel d'annuité à l'issue du différé qui ne serait pas compatible avec les capacités financières communales, et d'une probable demande de subvention communale à l'équilibre de l'opération, la commune de SAMES sollicite l'EPFL Pays Basque pour procéder à un avenant de la convention de portage conformément à son article 8.2 afin de modifier la modalité de portage en basculant le portage sur de l'annuité constante (9 ans pour un portage total de 12 ans).

M.MOULIA commente le rapport.

M. PORTIER donne un complément d'information.

M.PONS vient également compléter les propos.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant à la convention de portage « CHEMIN DE PAZANE » portant sur la modification de la modalité de portage (article 4.2) et le passage annuités constantes,**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.8. Commune d'ANGLET – Opération « Cœur de ville – 35 avenue de Bayonne – CN 302 » - Avenant à la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

- Par délibération du 23 septembre 2021, la commune d'ANGLET, membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour assurer une veille foncière du secteur dit de

« Cœur de Ville », concomitamment aux réflexions pré-opérationnelles qu'elle mène sur ce secteur afin de déterminer les modalités et la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville.

- Par délibération n°27 en date du 15 septembre 2022 le Conseil d'Administration de L'EPFL PB validait la décision d'acquisition d'un bien consistant aux lots n°04 et 11 de l'immeuble en copropriété sis 35 avenue de Bayonne à Anglet et cadastré CN 302.
- Le 14 décembre 2022 l'EPFL Pays Basque procédait à l'acquisition dudit appartement composé de 2 pièces d'une surface de 36 m².
- Par délibération n°12 en date du 26 octobre 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL PB a validé la décision d'acquisition d'un bien constituant aux lots n°3 et 08 de l'immeuble en copropriété sis 35 avenue de Bayonne à Anglet et cadastré CN 302.
- Le 06 décembre 2023 l'EPFL Pays Basque procédait à l'acquisition dudit appartement composé de 3 pièces principales d'une surface de 43 m².

Les conventions de portage dénommées « CŒUR DE VILLE-35 av de Bayonne- CN 302 - lot n°04 et 11 » et « CŒUR DE VILLE-35 av de Bayonne- CN 302 - lot n°3 et 08 » ont été signées respectivement le 03 octobre 2023 et le 09 février 2024 entre l'EPFL Pays Basque et la commune d'ANGLET en vue d'entériner notamment les modalités de gestion et de portage.

Depuis des négociations en vue d'acquérir un autre lot de cette copropriété ont été poursuivies et une nouvelle acquisition a été réalisée le 29 septembre 2025.

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, d'harmoniser l'ensemble des conventions 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) desdites conventions de portage.

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.MOCORREA 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-35 av de Bayonne- CN 302 » 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 1er janvier 2024.**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



8.9. Commune d'URRUGNE – Opération « Istillartia » - Report des frais de portage 2025

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, suite à la sollicitation de la commune d'URRUGNE datée du 13 mai 2024, l'EPFL Pays Basque a acquis un local commercial vacant anciennement à usage de boulangerie située au 4 rue Dongaitz Anaiak le 15 octobre 2024.

Motivée par l'ambition de redynamiser le centre bourg de la commune, cette intervention publique vise à relancer un commerce de proximité en pied d'immeuble orienté vers une activité de « café-librairie ». A cet effet, la commune a sollicité l'appui de la Foncière des Pyrénées Atlantiques pour étudier et conduire la mise en œuvre de ce projet.

Le décalage calendaire de la création de la foncière conjuguée aux difficultés de mise en œuvre du projet a entraîné un décalage du planning prévisionnel. Par voie de conséquence, la cession du local à la Foncière n'est pas intervenue dans la courant de l'année 2025.

Signée le 17 novembre 2025, la convention de portage entre l'EPFL Pays Basque et la commune d'URRUGNE a établi la modalité de « 8 ans par annuités avec différé de 4 ans ». Ayant anticipé une cession du local commercial entre l'EPFL Pays Basque et la Foncière des Pyrénées Atlantiques durant l'année 2025 intégrant le report des frais de portage 2025, la commune n'avait pas intégré l'acquittement des frais de portage dans son budget 2025.

A cet égard, par courrier daté du 24 novembre 2025, la commune d'URRUGNE sollicite le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque pour autoriser le report des frais de portage 2025 de l'opération « Istillartia » sur l'année 2026. Calculé en fonction du capital porté restant dû avec application d'un taux de 3% HT, le montant à reporter s'élève à 14.223,35 € TTC. Ce report s'additionnera à la facturation des frais de portage inhérent à l'année 2026.

M.MOCORREA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider la demande de la commune d'URRUGNE de reporter les frais de portage 2025 de l'opération « Istillartia » sur le budget 2026 soit la somme de 14.223,35 € TTC.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

8.10. Commune de CIBOURE – 11 avenue Gabriel DELAUNAY – [REDACTED] – Autorisation à ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 05 fév. 2016, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la commune de CIBOURE, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite de l'Encan.



Dans le cadre de ce projet, L'EPFL Pays Basque a acquis en date du 30 mars 2022, les lots n°1, 3, 4 à 10 et 18 constitutifs d'un bâtiment à usage industriel, commercial et artisanal et places de parking situés 11 avenue Gabriel DELAUNAY (parcelle cadastrée section AL n°401) pour un montant de 300.000,00 €.

Le bien est en partie loué au profit de la [REDACTED] ayant son siège à CIBOURE 11 avenue Gabriel Delaunay, immatriculée au RCS de BAYONNE sous le n°825101868 pour un usage mécanique automobile, carrosserie et vente véhicules aux termes d'un bail suivant acte reçu par Maître SALHA, notaire à SAINT JEAN DE LUZ, le 14 février 2017 établi conformément au statut des baux commerciaux pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 15 janvier 2017 pour se terminer le 14 janvier 2026.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de mille six cent trente-huit euros et trente-six centimes (1 638,36 euros). Le loyer est convenu payable le premier de chaque mois. La partie louée concerne les lots 1, 3, 5, 6, 7, 8 et 9

Par délibération n°19 en date du 24 octobre 2024, le Conseil d'Administration a délibéré pour autoriser le Directeur à ester en justice afin d'engager la résiliation judiciaire du Bail Commercial de ladite société, le montant de la dette était au 05/10/2024, de 30.061,93 €.

Le Service de Gestion Comptable de Bayonne a alors concédé un échéancier à la [REDACTED] venant interrompre la procédure de résiliation judiciaire du Bail Commercial.

[REDACTED] ne respectant pas l'échéancier, le montant de sa dette locative s'élève au 02/12/2025 à la somme de 38.231,25.

Afin d'engager la résiliation judiciaire du bail commercial, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice.

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 :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.11. Commune de BIARRITZ – 6 rue Chapelet – « [REDACTED] r » - Autorisation à ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 06 mai 2021, nous acceptons la demande d'intervention présentée par la Ville de BIARRITZ, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre de la ZAD dite d'IRATY.



Dans le cadre de ce projet, L'EPFL Pays Basque a acquis en date du 08 septembre 2021, le lot n°6 constitutifs d'un bâtiment à usage mixte, commercial et artisanal et logements situé 6 rue du Chapelet (parcelle cadastrée section AP n°46) pour un montant de 71.500,00 €.

Le bien est en partie loué au profit de la [REDACTED] dont le siège social est à BIARRITZ, 6 rue Chapelet, immatriculée au RCS de BAYONNE sous le n° B418823357 pour un usage de travaux de menuiserie métallique et serrurerie, aux termes d'un bail commercial établi le 11 juin 2013 établi conformément au statut des baux commerciaux pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2013 pour se terminer le 31 décembre 2021.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de six cent quatre-vingt-dix-huit euros et cinquante-six centimes TTC (698,56 TTC euros). Le loyer est convenu payable le premier de chaque mois.

La dette locative de ladite société s'élève au 02 décembre 2025 à une somme de 11.074,21 €

Afin d'engager la résiliation judiciaire du bail commercial, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice.

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 :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.12. Commune d'ANGLET – 1 bis rue des Forges « [REDACTED] » - Autorisation à ester en justice

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°25 du 06 mars 2020, nous acceptons la demande d'acquisition présentée par la Ville d'ANGLET, membre de notre EPFL pour acquérir par voie amiable et/ou de préemption, les immeubles, parties d'immeubles et parcelles situés dans le périmètre du projet dit cœur de ville.

Dans le cadre de ce projet, L'EPFL Pays Basque a acquis en date du 18 juin 2020, un local à usage de garage situé 1bis rue des Forges (parcelle cadastrée section CO n°165) pour un montant de 473.000,00 €.

Le bien est en partie loué au profit de [REDACTED] né le 27 mars 1978, demeurant 4 Allée Sofia à ANGLET, préparateur automobile, aux termes d'un bail commercial reçu par Me Miguel HARRIAGUE, Notaire associé soussigné en date du 10 juillet 2017 conformément au statut des baux commerciaux pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2017 pour se terminer le 31 décembre 2025.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de quatre-cent-onze euros et quarante-six centimes (411,46 euros). Le loyer est convenu payable le premier de chaque mois.

La dette locative de ladite société s'élève au 02 décembre 2025 à une somme de 2.592,30 €

Afin d'engager la résiliation judiciaire du bail commercial, il convient aujourd'hui, comme le précise l'article 15 de nos statuts, d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL à engager toutes les procédures nécessaires à la libération de notre bien et de pouvoir ester en justice.

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 :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

8.13. BIARRITZ/CIBOURE – Travaux de rénovation usage transitoire logements saisonniers – Compte rendu de la Commission d'Appel d'Offres

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Selon le règlement interne des marchés publics de l'EPFL PAYS BASQUE, le Directeur rend compte de la signature des marchés de travaux avec des montants supérieurs à 40 000 € HT au Conseil d'Administration.

L'EPFL a notifié un marché de travaux pour la remise en état de logements situés sur les communes de Biarritz et Ciboure visant à accueillir des travailleurs saisonniers.

Une synthèse de la commission d'appel d'offres qui a eu lieu le 21/10/2025 est disponible ci-dessous.

OBJET DU MARCHE

La présente consultation a pour objet la réalisation d'un marché de travaux de rénovation de logements, dont l'EPFL PB est propriétaire et situés dans les communes de Ciboure, Boucau et Biarritz.

L'objectif visé est la création d'une offre locative temporaire de chambres meublées destinées à l'hébergement de saisonniers. Les travaux de rénovation sont réalisés dans un esprit de frugalité.

MONTANTS DU MARCHE

Le présent marché est estimé à un montant total de **310 231 € HT** décomposé de la manière suivante :

LOTS	Estimation MOE
Lot 1 Boucau- 39 rue Paul Biremont	134 299,00€
Lot 2 Ciboure- 20 rue Turnaco	113 492,00€
Lot 3 Biarritz- 4 rue Peyta	62 440,00€

DUREE DU MARCHE

Le marché est conclu pour une **durée de 24 mois** à compter de sa date de notification.

FORME DU MARCHE

Conformément aux articles R 2162-1 à R 2162-6 et 2162-13 et 14 du code de la commande publique, les travaux attendus du présent marché seront traités à **prix global et forfaitaire**.

ALLOTISSEMENT

Le présent marché est alloti de la manière suivante :

- LOT 01 : Boucau, 39 rue Paul Biremont (4 logements)
- LOT 02 : Ciboure, 20 rue Turnaco (4 logements)
- LOT 03 : Biarritz, 4 rue Peyta (2 logements)

PROCEDURE APPLICABLE

La consultation fait l'objet d'une Procédure Adaptée soumise aux dispositions des articles L2123-1 & R2123-1 du code la commande publique.

PUBLICATION

En application de l'article R. 2131-12 du code de la commande publique, un Avis d'Appel Public à la Concurrence a été publié le 23/06/2025 au BOAMP via la plateforme DEMAT Ampa.

DELAI

Un délai de consultation de 6 semaines a été laissé aux candidats pour présenter une candidature et remettre une offre.

A ce titre, la date limite de remises des offres a été fixée au 01/08/2025 à 12h00.

NEGOCIATION TECHNIQUE ET FINANCIERE :

- Oui

CRITERE D'ANALYSE :

Total de 100 points répartis de la manière suivante :

- PRIX / 50 POINTS
- TECHNIQUE : 50 POINTS
 - SOUS-CRITERE 1 : METHODOLOGIE ET MOYENS SPECIFIQUES AU CHANTIER (25 pts)
 - SOUS-CRITERE 2 : MATERIAUX ET PRODUITS DE MISE EN OEUVRE (10 pts)
 - SOUS-CRITERE 3 : INTERVENTIONS PENDANT L'ANNEE DE GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT (5 pts)
 - SOUS-CRITERE 4 : REFERENCES (10 pts)

L'ANALYSE DE L'OFFRE

Recevabilité des offres :

Il est ici précisé que nous avons reçu la candidature de deux entreprises suivantes :

- ACP SERVICES : offre recevable pour les lots 02 et 03 (pas de réponse sur le lot 01)
- EIFFAGE : offre irrégulière pour les lots 01, 02 et 03 (absence de mémoire technique)

Analyse des offres :

L'analyse des offres est la suivante :

CANDIDAT	LOTS	Montant offre HT	Note critère 1 - technique	Note critère 2 - Prix	Note totale
ACP SERVICES	LOT 02 CIBOURE	126 900,00	19,50	50	69,50
ACP SERVICES	LOT 03 BIARRITZ	57 000,00	19,50	50	69,50

INFRUCTUOSITE

Il est proposé de rejeter l'unique offre reçue concernant le lot 01 (BOUCAU) en raison de son irrégularité (absence de mémoire technique).

En conséquence, il est proposé de déclarer infructueux le lot 01.

PROPOSITION D'ATTRIBUTION :

Suite à l'analyse des offres conformément au règlement de consultation du marché, il est proposé aux membres de la commission d'appel d'offres :

- D'attribuer le marché visé dans le présent document à la société ACP SERVICES pour un montant total de **183 900,00 € HT** décomposé de la manière suivante :
 - LOT 02 – CIBOURE :
 - Tranche ferme : 120 000,00 € HT
 - Tranche optionnelle : 6 900,00 € HT
 - LOT 03 – BIARRITZ :
 - Tranche ferme : 50 000,00 € HT
 - Tranche optionnelle : 7 000,00 € HT
- De rejeter l'offre d'EIFFAGE (lots 01, 02 et 03)
- De déclarer infructueux le lot 01 (Boucau)

DECISION

La commission d'appel d'offres donne un avis favorable pour :

- L'attribution du présent marché au candidat proposé dans le cadre du rapport d'analyse des offres soit l'entreprise ACP SERVICES pour les lots 02 et 03 et pour un montant total de 183 900,00€ HT ;
- La décision de rejet de l'offre d'EIFFAGE ;
- La déclaration d'infructuosité du lot n°01.

M.MEHEUT commente le rapport.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- **Est informé de la décision de la commission d'appel d'offres qui a eu lieu le 21/10/2025.**

* * * *

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

LA SÉANCE EST LEVÉE À 11h28

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PRÉVU LE :

JEUDI 29 JANVIER 2026

