

# PROCÈS VERBAL

---

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 JANVIER 2026

---

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

Et le vingt-neuf janvier à neuf heures et dix minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle du conseil de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour à Bayonne, sous la présidence de Monsieur Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents : MME LUBERRIAGA, et MM ALDANA-DOUAT, BARETS, BUSSIRON, DAMESTOY, DARRICARRERE, DELGUE, GONZALEZ, HIRIGOYEN, IRIART, ITHURRALDE, LABORDE, LACASSAGNE, MAILHARIN, MASSE, OLIVE, PONS, TELLIER, BELLEAU, ELHORGA

Excusés : MMES DEMARCQ EGUIGUREN, PITRAU, SAMANOS et MM. ALZURI, ARLA, URRUTIAGUER, SAINTE-MARIE, DIRATCHELLE

### Assistaient également :

Mme EMERAND : Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
Mme FERNANDEZ : Département des Pyrénées Atlantiques  
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. 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 GROCCQ – Assistante de gestion de L'EPFL Pays Basque,  
Mme CASTERET – Assistante Foncière  
Mme LE FRIOUX – Assistante de l'EPFL Pays Basque.  
Mme CORBINEAU - Assistante Administrative de L'EPFL Pays Basque,

M. ITHURRALDE a été désigné secrétaire de séance.

### **1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 04 Décembre 2025**

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 04 décembre 2025 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2. Décisions réglementaires**

### **2.1. Fin de fonctions de Directeur M. PORTIER**

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Par courrier en date du 28 octobre 2025, M. Arnaud PORTIER a informé M Claude OLIVE, Président de l'EPFL Pays Basque, de sa démission du poste de Directeur de l'EPFL Pays Basque. Il exercera ses fonctions jusqu'au 31 janvier 2026 inclus.

Le président a accepté cette demande. De ce fait, il est mis un terme au contrat signé le 01 juillet 2006, à la date ci-dessus mentionnée.

Il est rappelé que conformément à l'article L. 324-5 du code de l'urbanisme, « le Conseil d'Administration nomme le Directeur sur proposition du Président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ».

**M. OLIVE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte la démission de M. Arnaud PORTIER de son poste de Directeur de l'EPFL Pays Basque,**
- **de mettre fin à ses fonctions de Directeur de l'EPFL Pays Basque à la date ci-dessus mentionnée**

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

\* \* \* \*

### **2.2. Nomination du Directeur de l'EPFL Pays Basque**

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Conformément à l'article L. 324-5 du Code de l'Urbanisme stipulant que « le Conseil d'Administration règle par ses délibérations, les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment : (...) il nomme le directeur sur proposition du Président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions. (...) ».

M. le Président a constitué un jury ad hoc comprenant avec lui, deux membres du Bureau de l'EPFL Pays Basque.

Après audition des 3 candidats sélectionnés par le cabinet de recrutement, le jury a décidé de retenir la candidature, au poste de Directeur, de Mr Jean-Marie FAUT pour la proposer au Conseil d'Administration.

Il est donc proposé par Mr le Président au Conseil d'Administration, de nommer Mr Jean-Marie FAUT au poste de directeur de l'EPFL Pays Basque, à compter du 01 février 2026 et de l'autoriser à signer son contrat de travail.

**M. OLIVE** commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de nommer Mr Jean-Marie FAUT au poste de Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque à compter du 01 février 2026**
- **d'autoriser Mr le Président de l'EPFL Pays Basque à signer le contrat de travail, les éventuels avenants et tout document se rapportant à cette nomination**

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

\* \* \* \*

### 2.3. Délégation de compétences au Directeur

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

Afin de prendre en considération la nouvelle désignation du Directeur par délibération n°2 du Conseil d'Administration du 29 janvier 2026, il est proposé de valider les dispositions suivantes.

Le Conseil d'Administration constate les pouvoirs propres du Directeur issus de l'Article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme :

- il est ordonnateur des dépenses et des recettes,
- il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile,
- il passe tout contrat et signe tous actes pris au nom de l'Etablissement,
- il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration,
- il recrute le personnel et a autorité sur lui,
- il peut déléguer sa signature.

A ce titre le Directeur est habilité à :

- signer tous les actes d'acquisition et de revente conformes à l'activité de l'établissement après avis favorable du Conseil d'administration,
- engager les procédures pour le choix des titulaires des marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 40.000,00 € HT (Quarante Mille Euros Hors Taxe) ainsi que de leurs avenants éventuels,
- passer tout contrat nécessaire à la gestion des biens de l'établissement de façon à ce que ce dernier le gère « en bon père de famille ».

Le Directeur est par ailleurs autorisé à déléguer, certaines de ses compétences propres, à ses agents. Il le fait au moyen d'arrêtés nominatifs et circonstanciés.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 324-2 du Code de l'Urbanisme, tel que modifié par le décret n°2019-424 du 09 mai 2019 relatif aux Etablissements Publics Fonciers Locaux, le Conseil d'Administration décide de déléguer certaines de ses compétences au Directeur dans les termes suivants :

- il est autorisé à exercer les droits de préemption et de priorité dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire, à la vue d'une évaluation Domaniale si celle-ci est requise par les textes en vigueur, et à le représenter dans le cadre de ces procédures devant les juridictions administratives, judiciaires et civiles. Il rend compte de ces préemptions et des droits de priorité au Conseil d'Administration suivant,
- il participe aux adjudications d'immeuble(s) ou peut se faire représenter par un avocat dans ces procédures, afin de satisfaire les demandes d'acquisitions immobilières des adhérents de l'Etablissement. Il rend compte des résultats de ces procédures au Conseil d'Administration suivant.

**M. OLIVE** commente le rapport

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

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

- **de déléguer les compétences précitées et dans les conditions ci-dessus précisées au Directeur de l'EPFL Pays Basque.**

**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 **38 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 **46 316 396,50 €**

<b>Thématique PPI 2024-2028</b>	<b>Montant engagé</b>	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	24 044 186,70 €	51,9%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	10 117 390,80 €	21,8%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	12 154 819,00 €	26,2%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL		0%
<b>Total général</b>	<b>46 316 396,50 €</b>	

**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.**

**ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

##### 4.1. Commune de CIBOURE – Redynamisation commerciale – Opération « 3 Place de la tour d'Auvergne »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, la commune de Ciboure a sollicité l'EPFL Pays Basque en janvier 2021 afin de l'accompagner dans sa politique de redynamisation commerciale notamment dans le secteur centre-ville. A travers l'adaptation des règles d'urbanisme et la conduite d'actions foncières, il s'agit pour la commune de réintroduire des commerces de proximité et d'éviter la surreprésentation des services.

Depuis la mise en application de cette opération globale, l'EPFL Pays Basque a acquis trois biens s'inscrivant dans cette politique de redynamisation (3 rue Aristide Bourousse, 19 rue de la Fontaine et 29 Quai Ravel).

Informée d'une nouvelle opportunité d'acquisition d'un local situé au 3 Place de la Tour d'Auvergne, dans un espace récemment requalifié du centre-ville historique, la ville de Ciboure sollicite à nouveau l'EPFL pour négocier et acquérir ce bien actuellement à l'état de logement afin de le convertir à terme en local commercial.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ZONE PLU	Thématique PPI
3 Place de la Tour d'Auvergne	AK 93 (local en rez-de-chaussée – superficie déclarée de 90m <sup>2</sup> )	UA-1	Développement économique

**M.MOCORREA** commente le rapport.

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

4.2. Commune d'IRISSARY – Opération « ERDOIZA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre des travaux menés à travers l'élaboration du projet de PLUi Sud Basse-Navarre, deux fonciers faisant respectivement l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ont été ciblés dans la commune d'IRISSARY.

Sur celle située au Nord, route d'Iholdi, la commune a initié la première phase d'une opération d'aménagement à vocation habitat sur la partie dont elle est déjà propriétaire et a sollicité l'EPFL Pays Basque afin qu'il acquière et stocke le foncier nécessaire à la deuxième phase (*cf. délibération n°12 du Conseil d'Administration du 30 avril 2025 – Kukaine 2*).

En complément de cette démarche opérationnelle, la commune souhaite également se positionner sur l'OAP Sud, route de Bitorieta, afin de constituer une réserve foncière complémentaire lui donnant ainsi le temps et les moyens de mener à terme un projet d'initiative publique orienté vers la proposition d'une offre de logements accessibles aux ménages du territoire.

Pour assurer la maîtrise publique du secteur dit « Route de Bitorieta » et se laisser le temps de planifier les conditions de réalisation d'un projet, la commune sollicite 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	Projet PLUi	THEMATIQUE PPI
ROUTE DE BITORIETA	G 237 7.605 m <sup>2</sup>	Zone NC	Zone à urbaniser 4.200 m <sup>2</sup>  Zone agricole 3.405	Habitat et mixité sociale
ROUTE DE BITORIETA	G 236 1.120 m <sup>2</sup>	Zone NC	Zone agricole	

**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 d'IRISSARRY,**
- **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,**
- **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 de SAINT-JEAN-LE-VIEUX – Syndicat intercommunal à vocation unique de l'abattoir – Opération « GASTAGNADOIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'abattoir de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique regroupant 44 communes représente un site majeur du territoire alliant mission de service public et outil au service du développement territorial local.



Il s'agit d'un abattoir multi-espèce répondant de façon personnalisée aux demandes spécifiques de clients particuliers comme à des professionnels, agriculteurs, artisans et conserveurs exerçant dans un rayon de 70 kms.

Néanmoins, l'actuel abattoir est saturé et son site d'implantation demeure contraint pour entreprendre les adaptations nécessaires au renforcement de la qualité de service et des conditions de travail.

Au vu des constats établis, les représentants du SIVU porte le projet de construire un nouvel abattoir doté d'une capacité maximale de 5.000 tonnes par an. A cet égard, un foncier principalement situé sur la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX et partiellement sur la commune d'ISPOURE, a été ciblé en retrait d'un espace à vocation économique déjà constitué.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	CARTE COMMUNALE	THEMATIQUE PPI
GASTAGNADOIA	C 933 -60 m <sup>2</sup> C 937 - 9.734 m <sup>2</sup> B 290 - 6.410 m <sup>2</sup> B 1.341 – 375 m <sup>2</sup> B 1424 – 244 m <sup>2</sup> B 2039 – 7.971 m <sup>2</sup> B 2042 – 4.126 m <sup>2</sup> (partielle)  <i>Estimation de l'emprise totale à acquérir : 22.874 m<sup>2</sup></i>	Zone U et NC	Equipements publics

Pour en assurer la maîtrise publique et engager la réalisation de ce projet, le SIVU de l'abattoir sollicite 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 des fonciers et à leur portage foncier.

**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 le Syndicat intercommunal à vocation unique de l'abattoir,**
- **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**

\* \* \* \*

**Dans la mesure où il s'agit du même dossier, le point 6.3 est également abordé.**

\* \* \* \*

### **5. État des procédures**

#### 5.1. Intervention(s) par préemption

##### 5.1.1 *Commune de BAYONNE – « SPR ilot 14 – BX 76 »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Etude de Me François CHALVIGNAC, Notaire à BIARRITZ (64200), a transmis à la commune de BAYONNE une déclaration d'intention d'aliéner un bien bâti sur terrain propre, pour partie à usage d'habitation et pour une autre partie à usage commercial, élevée d'un rez-de-chaussée sur cave avec entresol et cinq étages, avec un grenier, le tout partiellement sinistré (la partie de l'immeuble située au-dessus du 1<sup>er</sup> étage est actuellement inexploitable en l'état), occupé par bail commercial uniquement, situé 17 rue Port de Castets à BAYONNE, cadastré section BX numéro 76, d'une emprise cadastrale de 25 m<sup>2</sup>. Cette DIA a été déposée en Mairie de BAYONNE le 17 octobre 2025 et enregistrée sous le numéro 064102 25 00325.

Par délibération n°33 du 09 nov. 2012, reçue par le service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 12 nov. 2012, l'Agglomération a délégué son droit de préemption urbain renforcé (DPUR) à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (EPFL Pays Basque) sur les îlots du Site Patrimonial Remarquable (SPR) concernés par le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dont l'îlot 14 à l'intérieur duquel est situé le bien objet de la DIA susmentionnée.

Le prix mentionné dans la DIA est de 320.000,00 € (Trois Cent Vingt Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Une demande d'avis sur la DIA a été adressée le 24 novembre 2025 à la Direction Départementale des Finances Publiques-Service du Domaine sur son portail « FRANCE CONNECT-Consultation du Domaine », établie en application de l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 24 novembre 2025 au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 24 novembre 2025 au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.



Par LRAR du 05 décembre 2025, reçue le 10 décembre 2025, l'étude du Notaire instrumentaire nous informait qu'elle ne disposait d'aucun des documents listés et qu'aucun avant contrat n'avait été régularisé.

Par LRAR du 09 décembre 2025, reçue le 11 décembre 2025, l'étude du Notaire instrumentaire nous informait que le propriétaire acceptait la visite.

La visite du bien a été réalisée le 19 décembre 2025 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, du vendeur et de l'évaluatrice des Domaines.

Sur ces bases et à la vue de l'avis du service du Domaine n°2025-64102-86539 du 22 décembre 2025, et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », Mr le Directeur a exercé son droit de préemption urbain renforcé par arrêté n°2026-01-P en date du 06 janvier 2026, reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour :

- 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 140.000,00 € (Cent Quarante Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 07 janvier 2026 :

- au Notaire instrumentaire (reçue le 12 janvier 2026) ;
- au propriétaire (reçue le 10 janvier 2026) ;
- à l'acquéreur évincé (reçue le 12 janvier 2026).

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 ».*

Par LRAR du 16 janvier 2026 reçue par nos services le 19 janvier 2026, le propriétaire nous informait que, « (...) compte tenu du prix proposé (...) », il renonçait à la vente de ce bien.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64102 25 00325 adressée par Me François CHALVIGNAC (Notaire à BIARRITZ) ;
- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-01-P du 06 janvier 2026 ;
- prendre acte du retrait de vente du propriétaire ;
- prendre acte de la fin de la procédure de préemption ;
- autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée.



**M.FAUT** commente le rapport

**M.LACASAGNE** complète les informations.

Le Président propose de délibérer sur cette information.

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

- **de prendre acte de la DIA n°64102 25 00325 adressée par Me François CHALVIGNAC (Notaire à BIARRITZ) ;**
- **de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-01-P du 06 janvier 2026 ;**
- **de prendre acte du retrait de vente du propriétaire ;**
- **de prendre acte de la fin de la procédure de préemption ;**
- **d'autoriser nos services à intervenir à nouveau, soit amiablement, soit par préemption si une nouvelle DIA était déposée**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

5.1.2 Commune d'USTARITZ – « HIRIBEHERE AP 861 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°064547 25 B 0114 reçue en Mairie d'USTARITZ le 21 octobre 2025, Me Aurélien SIRVEN (Notaire à ANGLET) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un bien non bâti à usage de terrain, grevé d'une servitude, occupé par vous-même, situé lieu-dit « Hiribehere Nord » à USTARITZ (64480), cadastrée AP 861, d'une contenance de 248 m<sup>2</sup>.

Le prix mentionné dans la DIA est de 40.000,00 € auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 2.500,00 € T.T.C. à la charge de l'acquéreur.

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, par arrêté du 02 décembre 2025, reçu par la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus, conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 11 décembre 2025 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 11 décembre 2025 et par l'EPFL à la propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 11 décembre 2025, pour avis, au service des Domaines.

Par lettre recommandée électronique (AR24) du 19 décembre 2025, le Notaire instrumentaire nous transmettait copie des pièces demandées et nous informait que la propriétaire acceptait la visite.

La visite a eu lieu le 05 janvier 2026 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, et de représentants des vendeurs [REDACTED] étant seul signataire du constat de visite).

Par LRAR reçue le 14 janvier 2025, la propriétaire nous informait de sa demande auprès de l'EPFL de retirer la déclaration d'intention d'aliéner.

Nous vous proposons désormais de :

- prendre acte de la DIA n°06547 25 B 0114 adressée par Me Aurélien SIRVEN
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte du retrait de la DIA ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

**M.DURGUE** commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de prendre acte de la DIA n°06547 25 B 0114 adressée par Me Aurélien SIRVEN**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte du retrait de la DIA ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.**

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

\* \* \* \*



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

### 6.1. Commune d'ANGLET – Avenue de Maignon – CX 723

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 04 décembre 2025, vous validez la sollicitation de la Commune d'ANGLET pour négocier et acquérir des fonciers compris dans le périmètre « AVENUE DE MAIGNON ».

Des négociations ont été entamées avec le propriétaire d'un bien bâti cadastré section CX n°723, comprise dans le périmètre d'intervention susmentionné.

Ces négociations ont abouti à un accord amiable et ont été concrétisées par le consentement, du propriétaire à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 09 janvier 2026 et enregistrée au Service de la Publicité Foncière de BAYONNE le 14 janvier 2026 (Ref. 2026 A 00096).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

- 7 avenue de Maignon,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
	7 avenue de Maignon	Sol	CX	723	UA2	810
<b>TOTAL</b>						<b>810</b>

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.

pour un montant global et forfaitaire de **638.000,00 €**.

Etat général du bien : il s'agit d'un immeuble bâti sur terrain propre, occupé par le propriétaire, non grevé de droits réels et/ou personnels, élevé d'un seul niveau en RDC, à usage de maison individuelle d'habitation.

Elle est composée :

- d'une cuisine aménagée ;
- d'un salon/SAM (en partie arrière) ;
- d'un salon (en partie avant) avec une cheminée hors d'état d'usage ;
- de 2 chambres ;
- d'un bureau (pouvant servir de chambre d'appoint mais ne disposant pas d'une surface > 9m²) ;
- d'une SDD (sans fenêtre extérieure) ;



- d'un WC séparé (sans fenêtre extérieure) ;
- d'une véranda (à l'entrée) ;
- de dégagements et couloirs (avec recoin buanderie) ;
- d'un garage accolé à la maison, non isolé, depuis laquelle on accède directement par une porte intérieure, et possédant 1 porte bois double vantail à l'avant, 1 porte bois simple vantail à l'arrière donnant accès au jardin arrière

*Chauffage et ECS : chaudière gaz (dans la cuisine)*

*Surface habitable déclarée : 90m<sup>2</sup> + garage 18m<sup>2</sup>*

*Surplus en état de jardin d'agrément, engazonné et planté d'arbres et arbustes d'ornements, entièrement clôturé.*

Le bien est promis à la vente entièrement libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque. S le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique, l'entrée en jouissance sera différée. Il est convenu entre les parties que le vendeur conservera la jouissance de la maison à titre gratuit pendant une durée maximale de 12 mois à compter de l'acte authentique, non renouvelable, exclusivement pour son usage personnel.

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025-64024-65021 dûment établie par le service des Domaines en date du 24 oct. 2025.

A titre de condition particulière, l'EPFL Pays Basque procédera au remboursement auprès du propriétaire :

- des frais liés à l'établissement des diagnostics techniques préalables à la vente et leur éventuel renouvellement ;
- des frais d'audit énergétique dans le cas où le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) révèle un classement en E, F ou G.

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

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

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

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



**M.FAUT** commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

6.2. Commune de BOUCAU – Secteur Semard – Parcelles AO 237, 238 et 240

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 05 fév. 2016 et par délibération n°9, vous avez validé la demande d'intervention de la Ville de BOUCAU pour l'acquisition, par voie amiable et/ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties dans le secteur « Sémard ».

Pour rappel, autour de la place du même nom que la commune a récemment requalifiée, la maîtrise foncière publique du secteur, identifié dans le Programme d'Action Foncière (secteur 140\_SEMA) et classé en zone UA du PLU, doit permettre à terme de poursuivre la redynamisation du centre-ville mais également de travailler les liaisons vers les nouvelles opérations à vocation habitat situées de part et d'autre de la rue Paul Biremont.

Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées :

- parcelles AO 236, 239, 241 et 243 (acte du 17 nov. 2015) ;
- parcelle AO 284-lots 2 et 3 (acte du 03 juin 2016) ;
- parcelle AO 285 (acte du 30 mai 2016) ;
- parcelle AO 144 (acte du 10 août 2017) ;
- parcelles AO 141, 142, 143, 235, 242 et 302 (acte du 23 avr. 2018) ;
- parcelles AO 229 à 231 (acte du 02 août 2019) ;
- parcelle AO 284-lot 1 (acte du 22 nov. 2021) ;

Les négociations ont été poursuivies avec le propriétaire d'un ensemble immobilier bâti compris dans ce périmètre et ont abouti à un accord amiable.



Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 15 janvier 2026 et enregistrée le 20 janvier 2026 (Réf. 2026 A 00143).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

les immeubles ci-après désignés, situés à BOUCAU (64340) au lieu dit Pitarre, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m <sup>2</sup> )
	Pitarre	Sol	AO	237	UA	138
	Pitarre	Sol	AO	238	UA	116
	Pitarre	Sol	AO	240	UA	356
<b>TOTAL</b>						<b>610</b>

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

pour un montant global et forfaitaire de **320.000,00 €**.

Etat général du bien : *il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre comprenant :*

- *parcelle AO 240 : une maison et ses annexes avec surplus à usage de jardin d'agrément situé à l'arrière de la construction. Elevée d'un étage sur RDC et combles non accessibles, elle est implantée en façade de la place Sémard. Construction en maçonnerie traditionnelle (de 1936 selon données cadastrales), avec 3 façades en pierres de parement (Nord, Est et Sud), et toiture tuiles à 4 pentes.*

*Elle comprend :*

- o *RDC (70m<sup>2</sup> env.) principalement à usage commercial ou professionnel et comprenant un espace de bureaux, un coin reprographie, une cuisine (pouvant aussi faire office de salle de réunion/travail), un escalier bois donnant accès à l'étage. Les sols sont carrelés et les murs peints ;*
- o *R+1 (70m<sup>2</sup> env.) à usage d'habitation comprenant un pallier, 1 bureau, 1 salon, 1 chambre, 1 SDD avec WC, un petit débarras, une petite terrasse couverte (au-dessus du sas d'entrée, incluse dans l'emprise bâtie/pas en saillie). Sols en parquet bois et murs peints sauf dans la SDD (sol carrelé et aux murs partiellement faïencés) ;*

*Menuiseries pour partie en bois (menuiseries d'origine) et pour partie en alu.*

*Chauffage au gaz.*

*L'ensemble est en état d'usage même si quelques travaux de rafraîchissement seraient à prévoir (taches sur les murs et les plafonds)*

*A l'arrière du bâti principal, un local à usage de réserves, relié au bâti principal par un petit local étroit à usage de buanderie/chaufferie.*



- *parcelle AO 237* : bien bâti sur terrain propre, dont l'emprise au sol couvre la totalité de la parcelle, élevé d'un seul niveau en RDC, à usage d'ancien atelier de menuiserie, bâti en maçonnerie traditionnelle et couvert d'une charpente bois et tuiles (non isolé), sol béton brut. Bien hors d'état d'usage, vétuste et dé raccordé des réseaux d'eau et électricité. Ce bien est accessible par une venelle ;
- *parcelle AO 238* : partie d'un chemin piéton.

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

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation Réf. DS n°28838958 dûment établie par le service des Domaines en date du 23 janv. 2026.

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

Les immeubles étant bâtis et achevés depuis plus de 5 années, la vente sera exonérée de l'application de l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le portage et la gestion de ces biens seront réalisés selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui d'accepter l'offre de vente susmentionnée et d'acquérir du bien décrit ci-dessus et de son portage selon les conditions précitées.

**M.FAUT** commente le rapport

**M.GONZALEZ** complète l'information

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'acquérir, pour le compte de la commune de BOUCAU, les biens ci-dessus mentionnés aux prix et conditions tels que décrits ci-dessus ;**
- **d'assurer le portage selon les conditions définies par la Convention d'Action Foncière (CAF) signée le 18/07/2019 entre la commune de BOUCAU et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

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

\* \* \* \*



### 6.3. Commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX et ISPOURE / SIVU - GASTAGNADOIA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du Conseil d'Administration du 29 janvier 2026, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir pour le compte du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) et sur les communes de SAINT-JEAN-LE-VIEUX et ISPOURE des parcelles comprises dans l'opération « GASTAGNADOIA ».

Des négociations ont été entamées avec les propriétaires de ces parcelles et ont abouti à un accord amiable. Cet accord a été concrétisé par le consentement, des propriétaires à l'EPFL Pays Basque, d'une promesse de vente signée en date du 26 janvier 2026 et en cours d'enregistrement.

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

les immeubles ci-après désignés, situés à :

- **TERRIER 1/. SAINT-JEAN-LE-VIEUX (64220) :**
  - o lieu-dit « Gastagnadoya »

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage-PLU/CC	Contenance (en m <sup>2</sup> )
B 1341	GASTAGNADOYA	Prés	03/01	375
B 1424	GASTAGNADOYA	Prés	02/01	244
B 2329	GASTAGNADOYA	Prés	02	5.291
B 2331	GASTAGNADOYA	Prés	02	7.942
B 2333	GASTAGNADOYA	Prés	02	276
B 2334	GASTAGNADOYA	Prés	02	984
<b>TOTAL</b>				<b>15.112</b>

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

- **TERRIER 2/. ISPOURE (64220) :**
  - o lieu-dit « Alhastia »

lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :



DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU/CC	Contenance (en m <sup>2</sup> )
C 933	ALHASTIA	Prés	03/02	60
C 937	ALHASTIA	Prés	03/02	9.734
<b>TOTAL</b>				<b>9.794</b>

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

pour un montant global et forfaitaire de **400.000,00 €**.

Etat général du bien : Il s'agit de parcelles de terrain plat situées en bordure de la départementale RD 933, actuellement utilisées pour partie de manière agricoles et à l'arrière d'une zone commerciale et artisanale.

Les biens sont promis à la vente, entièrement libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition quelconque.

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

La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2026 – 64484 – 01525 dûment établie par le service des Domaines en date du 26 janvier 2026.

A titre de condition suspensive :

« Vu l'avis de l'État en date du 26 septembre 2025 relatif au projet de PLUi « Sud Basse-Navarre », émis notamment dans le cadre de la procédure de relocalisation de l'abattoir de Saint-Jean-Pied-de-Port, lequel avis préconise le classement en zone constructible des parcelles objet de la présente promesse de vente.

Vu la réponse de la CAPB « Concernant la demande de l'Etat pour prévoir la délocalisation de l'Abattoir à Saint-Jean-Le-Vieux, les parcelles B2039 et B0290 pourraient être effectivement classées constructibles à l'approbation du PLUi en cohérence avec l'avancement du projet et sa faisabilité validée ». Annexe 1 et 2 du dossier administratif : « avis des personnes publiques associées » et « réponse aux avis des personnes publiques associées ».

La présente promesse de vente est conclue **sous la condition suspensive expresse de l'approbation définitive du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) « Sud Basse-Navarre »** par le Conseil Communautaire, dont la séance est prévue le 28 février 2026, et de la purge de l'ensemble des recours gracieux et contentieux susceptibles d'être exercés à son encontre.



*Les parties conviennent expressément que l'acte authentique de vente ne pourra être signé qu'après l'approbation définitive dudit PLUi intégrant ce classement, et après l'expiration des délais de recours sans qu'aucun recours n'ait été formé, ou, le cas échéant, après rejet définitif de tout recours exercé.*

*La présente condition suspensive devra être réalisée dans **un délai maximal de douze (12) mois** à compter de l'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire.*

*Dans l'hypothèse où un ou plusieurs recours gracieux ou contentieux seraient formés à l'encontre dudit PLUi dans les délais légaux, les parties s'engagent à se rapprocher de bonne foi afin de discuter et définir d'un commun accord les modalités de poursuite, d'adaptation ou, le cas échéant, de prorogation de la présente promesse de vente.*

*À défaut d'accord entre les parties à l'issue de ces discussions, ou à défaut de réalisation de la condition suspensive dans le délai susvisé, la présente promesse sera réputée caduque de plein droit, sans indemnité ni pénalité de part et d'autre, et les parties seront libérées de l'ensemble de leurs engagements. »*

L'immeuble bâti vendu étant du TAB mais 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 le SIVU, ce dernier sollicite l'acquisition et le portage par l'EPFL Pays Basque.

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

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

**M.MOULUN** commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOPTÉ A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*



## **7. Rétrocession(s)**

### 7.1. Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE – Opération « Arcongue » - Rétrocession à la Commune (solde)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de DOMEZAIN BERRAUTE avait sollicité l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un tènement partiellement bâti situé dans le secteur « Arcongue ».

Par délibération n°10 du 11 déc. 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de DOMEZAIN-BERRAUTE pour l'acquisition, par voie amiable dudit tènement.

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

- à la partie à usage habitation (savoir 1.865 m<sup>2</sup>) à hauteur de 50.000,00 € ;
- à la partie TAB (savoir 12.830m<sup>2</sup>) à hauteur de 89.000,00 €.

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

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

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

Par délibération n°18 du 18 septembre 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé la rétrocession d'une partie de ce tènement à l'OPH HSA.

La Commune nous a également sollicités pour lui rétrocéder, par anticipation, le solde de ce bien.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles ci-après désignées, situées à DOMEZAIN-BERRAUTE (64120) :

- lieu dit Arcongue ;

lesdites parcelles 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 (m <sup>2</sup> )
-	Arcongue	Terres	C	2530	Zone const.	2.243
-	Arcongue	Terres	C	2531	Zone const.	5.188
-	Arcongue	Terres	C	2532	Zone const.	13
<b>TOTAL</b>						<b>7.444</b>

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

au prix global de **48.000,00 € (Quarante-Huit Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64202-32302 dûment établi en date du 16/05/2025.

Le prix de la présente vente, soit la somme de **48.000,00 € (Quarante Huit Mille Euros)**, sera payé par la Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE 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, 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 €.

Etat général du bien : il s'agit d'un tènement d'une surface de 7.444m<sup>2</sup>, compris dans la zone constructible telle que définie par la carte commune opposable et approuvée le 30 janv. 2020. Ce terrain est desservi par le chemin communal n°1 dit de Lohitzun et de la Barthe, a une topographie relativement plane et est situé sur une crête.

A titre de condition(s) particulière(s), cette vente aura lieu moyennant le remboursement par la Commune à l'EPFL Pays Basque de frais que ce dernier a eu à supporter lors de l'acquisition et du portage des biens originels, à savoir :

- les frais d'acte et de publication pour un montant de 2.680,49 € TTC ;
- les frais de sécurisation du bien bâti existant sur le tènement originel pour un montant de 4.635,60 € TTC ;
- les frais de géomètre préalables aux opérations de division pour un montant de 1.794,00 € TTC.

soit une somme globale de 9.110,09 € (Neuf Mille Cent Dix Euros et Neuf Centimes).



Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées par l'EPFL Pays Basque, par la comptabilité du notaire et dans la même temporalité que le versement du prix.

A titre de condition suspensive, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition que la Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE ait préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL Pays Basque lui aura adressée et reprenant les modalités sus-indiquées.

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

Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge de la Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE.

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 Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE 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 Mr le Directeur à signer l'ensemble des actes et contrats y afférent dès que la Commune de DOMEZAIN-BERRAUTE aura préalablement signé la promesse d'achat susmentionnée.**

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

\* \* \* \*

#### **7.2. Commune d'HENDAYE – Opération « Legarralde » - Rétrocession partielle à la Commune**

La commune de HENDAYE a sollicité l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un ensemble de parcelles partiellement bâties situées dans le secteur « Legarralde ».

Par délibération n° 05 du 09 nov. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de HENDAYE pour l'acquisition, par voie amiable dudit tènement.



Pour rappel, la commune de HENDAYE a souhaité mener une politique foncière publique volontariste dans l'objectif de permettre durablement la mise en place d'une activité agricole, maraichère, et si possible biologique au sein du secteur Legarralde, initialement destiné à accueillir une opération d'urbanisme.

Elle a pour cela sollicité l'EPFL Pays Basque afin de déposer une candidature auprès des services de la SAFER Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son projet de vente de l'exploitation agricole de Legarralde. Au terme de cet appel à candidature, le Comité Directeur de la SAFER Nouvelle Aquitaine, lors de sa séance du 25 juin 2019, a retenu le projet porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de HENDAYE.

L'EPFL Pays Basque a acquis l'ensemble foncier par acte notarié reçu par Me Claire CAZAUX (Notaire à ST-PALAIS) le 29 nov. 2019 (publié au SPFE de Bayonne le 18 déc. 2019, Vol. 2019P n°3664) au prix global et forfaitaire de 519.406,00 € (hors frais d'acte et hors frais préalables), s'appliquant :

- à concurrence de 464.353,00 € pour la valeur des biens et droits immobiliers ;
- à concurrence de 55.053,00 € pour des charges accessoires dues au vendeur (SAFER) ;

Puis une Convention d'Action Foncière ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la commune de HENDAYE et l'EPFL Pays Basque le 20 déc. 2019 et fixait la durée de portage à 20 (vingt) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Cette Convention d'Action Foncière précise que, pour les biens non bâtis libres d'occupation, l'EPFL Pays Basque délègue la gestion locative à la SAFER via une convention de mise à disposition (CMD) d'immeubles ruraux à une SAFER. Cette CMD a été signée le 01 janv. 2020 et a permis à la SAFER d'installer plusieurs activités agricoles.

La commune de HENDAYE (à l'initiative du projet) souhaite « sédentariser » et sécuriser ces activités en consentant aux différents exploitants, des baux ruraux. Elle doit pour cela préalablement acquérir les terrains qui seront ainsi mis à bail.

La Commune nous a donc sollicités pour lui rétrocéder, par anticipation, le solde de ce bien.

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent les parcelles ci-après désignées, situées à HENDAYE (64700) :

- lieu dit Legarralde ;

lesdites parcelles 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)
-	Legarralde	Futaies résineuses	AD	118	Zone A	4.475
-	Legarralde	Pré	AD	119	Zone A	1.967
-	Legarralde	Terres	AD	120	Zone A	2.458
-	Legarralde	Pré : 20.420m <sup>2</sup> Taillis simples : 4.000m <sup>2</sup>	AD	121	Zone A	24.420
-	Legarralde	Pré : 8.470m <sup>2</sup> Taillis simples : 1.000m <sup>2</sup>	AD	122	Zone A	9.470
-	Legarralde	Terres	AD	123	Zone A	8.576
-	Legarralde	Terres	AD	124	Zone A	5.438
-	Legarralde	Pré	AD	125	Zone Nhgu	2.522
-	Legarralde	Terres	AD	126	Zone A	11.372
-	Legarralde	Pré	AD	127	Zone A	1.699
-	Legarralde	Sol	AD	128p	Zone A	3.026
-	Legarralde	Sol	AD	129p	Zone A	167
-	Legarralde	Pré	AD	130p	Zone A	8.304
-	Legarralde	Sol	AD	131	Zone A	18

-	Legarralde	Futaies résineuses	AD	132p	Zone A	8.000
-	Legarralde	Pré	AD	133	Zone A	3.340
-	Legarralde	Taillis simples	AD	134	Zone A	3.430
-	Legarralde	Terres	AD	155	Zone A	389
-	Legarralde	Pré	AD	156	Zone A	1.078
<b>TOTAL</b>						<b>110.149</b>

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

au prix global de **85.000,00 € (Quatre-Vingt-Cinq Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64260-84091 dûment établi en date du 27 novembre 2025.



Le prix de la présente vente, soit la somme de **85.000,00 € (Quatre-Vingt-Cinq Mille Euros)**, a déjà été versé par la Commune de HENDAYE en application de la convention d'action foncière signée le 20 déc. 2019, comme justifié par une attestation du comptable public du 23 janv. 2026, annexée aux présentes.

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA et le bien vendu étant du TNAB, la vente de la parcelle est exonérée de TVA.

Etat général du bien :

*il s'agit d'un ensemble de parcelles formant plusieurs tènements séparés par des chemins ruraux. Ces parcelles, à usage agricole, sont partiellement couvertes de bois et taillis et desservies par un chemin d'exploitation en cailloux tout venant compactés.*

A titre de condition(s) particulière(s), cette vente aura lieu moyennant le remboursement par la Commune à l'EPFL Pays Basque des frais de géomètre préalables aux opérations de division pour un montant de 3.600,00 € TTC (Trois Mille Six Cent Euros Toutes Taxes Comprises).

Cette somme sera versée sur présentation des factures acquittées par l'EPFL Pays Basque, par la comptabilité du notaire et dans la même temporalité que le versement du prix.

A titre de condition suspensive, la réalisation de la vente par acte authentique ne pourra être faite qu'à la condition que la Commune de HENDAYE ait préalablement signé la promesse d'achat que l'EPFL Pays Basque lui aura adressée et reprenant les modalités sus-indiquées.

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

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

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 Commune de HENDAYE 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 Commune de HENDAYE aura préalablement signé la promesse d'achat susmentionnée.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**Dans la mesure où il s'agit du même dossier, le point 7.3 est également abordé.**

\* \* \* \*

**7.3. Commune d'HENDAYE : Opération « Legarralde » - Convention de rétrocession**

**Monsieur le Président présente le rapport suivant :**

La commune de HENDAYE a sollicité l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un ensemble de parcelles partiellement bâties situées dans le secteur « Legarralde ».

Par délibération n°05 du 09 nov. 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de HENDAYE pour l'acquisition, par voie amiable dudit tènement.

L'EPFL Pays Basque a acquis l'ensemble foncier par acte notarié reçu par Me Claire CAZAUX (Notaire à ST-PALAIS) le 29 nov. 2019 (publié au SPFE de Bayonne le 18 déc. 2019, Vol. 2019P n°3664) au prix global et forfaitaire de 519.406,00 € (hors frais d'acte et hors frais préalables), s'appliquant :

- à concurrence de 464.353,00 € pour la valeur des biens et droits immobiliers ;
- à concurrence de 55.053,00 € pour des charges accessoires dues au vendeur (SAFER) ;

Puis une Convention d'Action Foncière ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la commune de HENDAYE et l'EPFL Pays Basque le 20 déc. 2019 et fixait la durée de portage à 20 (vingt) années commençant à courir à la date de l'acquisition.

Cette Convention d'Action Foncière précise que, pour les biens non bâtis libres d'occupation, l'EPFL Pays Basque délègue la gestion locative à la SAFER via une convention de mise à disposition (CMD) d'immeubles ruraux à une SAFER. Cette CMD a été signée le 01 janv. 2020 et a permis à la SAFER d'installer plusieurs activités agricoles.



La commune de HENDAYE (à l'initiative du projet) souhaite « sédentariser » et sécuriser ces activités en consentant aux différents exploitants, des baux ruraux. Elle doit pour cela préalablement acquérir les terrains qui seront ainsi mis à bail.

La Commune nous a donc sollicité pour lui rétrocéder, par anticipation, l'ensemble des parcelles nécessaire à la mise en place des baux ruraux susmentionnés.

Dans le cadre de la gestion du bien et de la mise en place de l'activité agricole sur cette propriété, l'EPFL Pays Basque a engagé de nombreux frais liés :

- Dépollution de sol,
- Diagnostics de pollution des sols,
- Analyse de l'eau,
- Analyse site et sols pollués,
- Gestion d'une zone polluée travaux de confinement,
- Mission AMO,
- Extension piste agricoles pour containers

Dans le cadre de la rétrocession des parcelles, en plus du prix de vente, la Commune d'HENDAYE remboursera à l'EPFL Pays Basque :

<b>Frais d'acquisition des biens payés par l'EPFL Pays Basque</b>	<b>Montant HT</b>	<b>Montant TTC</b>
- Dépollution SOL ( <i>entreprise</i> )	1 739,63 €	2 087,56 €
- Diagnostics de pollution des sols	7 347,65 €	8 817,18 €
- Analyse de l'eau	3 577,24 €	4 292,69 €
- Analyse site et sols pollués	5 652,71 €	6 783,25 €
- Gestion d'une zone polluée travaux de confinement	38 256,00 €	45 907,20 €
- Mission AMO	5 214,97 €	6 257,96 €
- Extension piste agricoles pour containers	36 176,15 €	43 411,38 €
<b>Montant à verser sur facturation EPFL Pays Basque</b>	<b>97 964,35 €</b>	<b>117 557,22 €</b>

EN LETTRES : **Cent dix-sept mille cinq cent cinquante-sept euros et vingt-deux centimes Toutes Taxes Comprises**

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



**M.MAILLEY** commente le rapport

**M.DAMESTOY** demande un complément d'informations

**M.PORTIER** complète les éléments

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

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

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

**8. Question(s) Diverse(s)**

8.1. Plan de Communication – Réalisation de vidéos – Compte rendu de la Commission d'Appel d'Offres

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'EPFL a notifié un marché de réalisation de vidéos dans le cadre du plan de communication établi.

Une synthèse de la commission d'appel d'offres qui a eu lieu le 18/12/2025 est disponible ci-dessous.

**OBJET DU MARCHÉ**

Le présent marché porte sur le renouvellement de réalisation de vidéos dans le cadre du plan de communication pour le compte de l'EPFL Pays Basque. Compte tenu de l'impossibilité pour l'EPFL de déterminer précisément ses besoins, le format retenu est un ACCORD CADRE MONO-ATTRIBUTAIRE A BONS DE COMMANDES.

**DUREE ET MONTANT DE L'ACCORD CADRE**

Il fixe à 40 la quantité maximum de modules pouvant être commandé sur cette période de 4 ans et/ou 50 000€ HT. En conséquence, au-delà de cette quantité de modules et/ou de ce montant estimatif maximum l'accord cadre sera réputé terminer quand bien même la période de quatre ans convenue ne serait pas écoulée.



## **NATURE DES PRESTATIONS DEMANDEES**

L'EPFL Pays Basque a identifié 3 types de vidéos :

- La réalisation de vidéos institutionnelles, évènementielles ou suivi dans le temps d'opérations emblématiques (2 minutes)
- La réalisation de films d'animation (2 minutes)
- La réalisation de vidéos format réseaux sociaux (30 secondes)

## **DELAI**

Un délai de consultation d'1 mois 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 12/12/2025 à 17h00.

## **CRITERE D'ANALYSE**

Les offres sont analysées selon les critères suivants :

- Compétences, moyens, références en lien avec la commande : **40 points**
- Délais de réalisation et de livraison : **10 points**
- Adaptabilité du candidat : **10 points**
- Coût de la prestation : **40 points**

## **L'ANALYSE DE L'OFFRE**

Nous avons reçu un total de sept candidatures. Toutefois, trois d'entre elles ne comportaient pas un dossier de candidature complet. En conséquence, nous avons décidé de les exclure du processus de sélection.

Nous avons donc analysé les quatre offres restantes au regard des critères énoncés et soumettons à la Commission d'Appel d'Offres le classement ci-dessous :

## **TABLEAU DES CANDIDATURES ET NOTES PROPOSEES**

<b><u>CANDIDATS</u></b>	<b><u>NOTE</u></b>
██████████	88
██████████	92
██████████	69
██████████	81

## **DECISION**

La Commission d'Appel d'Offres décide d'attribuer le présent marché à la société COMEDIA PRODUCTION.

**MME CORBINEAU** commente le rapport

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- **est informé de la décision de la commission d'appel d'offres qui a eu lieu le 18/12/2025.**

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

\* \* \* \*

#### 8.2. Commune d'URRUGNE – Empiètement terrain secteur « ENTREE DE BOURG »

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

Aux termes d'une délibération numéro 13 en date du 15 septembre 2022, nous décidions d'acquérir les parcelles situées à URRUGNE et cadastrées section AR 83, 109 et 137 pour une superficie totale de 10.204 m<sup>2</sup>. Précision est ici apportée que ces parcelles avaient précédemment fait l'objet d'une tentative de préemption de l'EPFL.

L'acte authentique de vente a été régularisé par devant Me Jérôme PAOLI, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ le 03 novembre 2022.

Alerté par les services de la Ville d'URRUGNE quant à une possible discordance entre les limites cadastrales figurant dans l'acte authentique de vente, et les limites géographiques, à l'Est des parcelles AR 109 et 83, l'EPFL a pris contact avec la propriétaire limitrophe desdites parcelles.

Cette dernière ayant refusé de reconnaître un empiètement sur notre parcelle, l'EPFL décidait de demander une expertise à un géomètre en vue de bénéficier d'une analyse quant à l'historique des modifications des limites de propriétés.

Au vu du rapport rendu par ce géomètre, nous décidions d'adresser un courrier de mise en demeure à cette propriétaire afin de procéder à l'enlèvement de la haie indument implantée sur notre terrain, et enlever tout bien immobilier ou objet s'y trouvant.

Par courrier RAR du 27 novembre 2024, la propriétaire, via un intermédiaire, refusait de faire droit à la demande de l'EPFL. Des négociations amiables se poursuivent actuellement avec cette propriétaire pour trouver un règlement amiable à ce problème.

Néanmoins, les frais liés à l'expertise du géomètre ont été refacturés à la Commune dans le cadre du portage foncier, soit la somme de facture globale de 870 € HT.

La Commune estimant n'être en aucun cas responsable de cette situation, elle a demandé de ne pas se voir facturer cette somme.



Nous avons donc proposé à la Commune que cette facture soit retirée du capital stocké et qu'elle soit refacturée directement à l'opérateur-aménageur qui sera désigné.

La Commune ayant déjà payé la somme de 48,33 € au titre de l'annuité 2025, il est proposé de déduire ce montant de l'annuité 2026.

En outre, devant un blocage éventuel des négociations avec toute partie prenante à cette problématique liée à cet empiètement présumé, il est proposé en tant que de besoin de donner tout pouvoir au Directeur de l'EPFL, de participer à la rédaction de tout protocole mettant fin à cette situation ou à défaut d'ester en justice afin de voir rétablie la limite de propriété et d'obtenir réparation du préjudice subi.

**M.DURGUE** commente le rapport

**M.PORTIER** complète les informations

**M.TELLIER** vient apporter quelques éléments supplémentaires

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

- **de prendre acte de la situation d'empiètement présumé du terrain acquis à URRUGNE cadastré AR 83, 109 et 137,**
- **de prendre acte de la demande de la Commune de ne pas être impactée au titre de l'expertise demandée par l'EPFL**
- **de retirer le montant de l'expertise du capital stocké,**
- **de refacturer ce montant à l'opérateur -aménageur qui sera désigné,**
- **de rembourser à la Commune la quote-part de ce montant payé au titre de l'annuité 2025, en le déduisant de l'annuité 2026**
- **d'autoriser Mr le Directeur à participer à tout protocole permettant de résoudre ce litige et à défaut l'autorise à ester en justice**

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

\* \* \* \*

***La présente délibération annule et remplace celle visée le 04/02/2026***

\* \* \* \*



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°27 du Conseil d'Administration du 04 décembre 2025, vous décidez de :

- 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.

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

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

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

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

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

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

Figurant ainsi au cadastre :

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

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

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

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



Pour rappel :

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

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 ne sont toujours pas réunies.

En accord avec la commune de Guéthary, l'EPFL souhaite **proroger la date de validité de la promesse jusqu'au 28 février 2026**, afin de permettre au propriétaire de pouvoir remplir les conditions citées ci-dessus.

En contrepartie de ce report et afin de garantir et de sécuriser les intérêts de l'EPFL Pays Basque quant à cette réalisation de travaux à la charge du vendeur :

- un séquestre de 10% du montant d'acquisition soit **190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros)** sera mis en place, en la comptabilité du notaire.
- Le vendeur sera redevable de pénalités si la réalisation des travaux dans les délais ne sont pas respectés au 30 mai. Ainsi le vendeur reconnaît et déclare d'ores et déjà être redevable d'une indemnité forfaitaire de retard, à titre de clause pénale au sens de l'article 1231-5 du Code civil, fixée à la somme de **HUIT-MILLE QUARANTE DEUX EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (8.042,27 €)**.
- À défaut pour le vendeur d'avoir intégralement achevé les travaux susvisés au plus tard le 30 juin 2026, celui-ci sera redevable d'une indemnité forfaitaire de retard, à titre de clause pénale au sens de l'article 1231-5 du Code civil, due par mois de retard jusqu'à l'achèvement effectif desdits travaux. Les pénalités dues au titre de la clause pénale seront prélevées directement sur les sommes consignées au séquestre. Le montant de cette indemnité sera déterminé par les parties et fixé dans l'acte de vente.

Nous vous proposons désormais :

- de valider l'avenant n°2 à la promesse de vente en date du 7 mai 2025 prorogeant le délai d'expiration de celle-ci et intégrant les nouvelles conditions susmentionnées ;
- 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.

**M.MOULUN** commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.



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

- **de valider l'avenant n°2 à la promesse de vente en date du 7 mai 2025 prorogeant le délai d'expiration de celle-ci et intégrant les nouvelles conditions susmentionnées ;**
- **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. Commune d'ANGLET – Opération « CŒUR DE VILLE » - Convention d'opération foncière – ilots propriétaires

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de cinq ans, la commune d'ANGLET mène une politique foncière volontariste avec l'appui de l'EPFL Pays Basque au sein de la Zone d'Aménagement Différé dite « centre-ville » destinée à mener un projet global de requalification urbaine.

Après un travail d'analyse sur l'état des lieux des usages et des activités en place, la ville d'Anglet et l'EPFL Pays Basque ont convenu de prioriser les interventions foncières à l'échelle de quatre ilots prioritaires dits : « Saint-Jean », « Beaulieu », « Rue Amédée Dufourg » et « 11 rue du 11 novembre » (cf. *plan annexé*).

A cet égard et à l'échelle de ce périmètre, la ville (*en date du 18 septembre 2024*) et l'EPFL (*en date du 24 septembre 2024*) ont respectivement délibéré afin de valider l'engagement d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) réserve foncière permettant à terme de se donner les moyens d'assurer la maîtrise foncière de ces secteurs nécessaires à la réalisation d'un projet urbain global intégrant notamment la production de logements, la création d'espaces publics de qualité et l'intégration de la dernière phase du Tram bus T1.

Conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention et du règlement d'intervention 2024-2028 de l'EPFL Pays Basque, cette opération complexe de renouvellement urbain réunit les conditions d'éligibilité à un conventionnement spécifique (cf. *article 4.2.1 du règlement d'intervention*).

Ce dispositif permettra de constituer progressivement les réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'ensemble en limitant l'impact financier sur la commune durant le portage. Agissant comme l'opérateur foncier unique de cette opération, la mise en application de ce dispositif par l'EPFL Pays Basque est rendu possible grâce des financements qui seront annuellement contractualisés avec la Banque des Territoires (prêt Gaïa Territorial) et dont les conditions permettant la constitution du stock jusqu'à la libération des fonciers.



La convention d'opération foncière dite « Cœur de ville – îlots prioritaires », établie sur une durée de 12 ans, prévoit ainsi que :

- à l'intérieur du périmètre d'intervention dit « Cœur de ville – îlots prioritaires », l'ensemble des modalités et procédures d'acquisition seront mobilisées dans l'objectif de parvenir à la maîtrise des fonciers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble : (*amiable, préemption et acquisition par voie d'expropriation*),
- le remboursement du capital stocké par « différé ». Jusqu'à l'engagement de la (des) cession(s) à la commune ou à l'(aux) opérateur(s) désigné(s) pour engager la réalisation du projet d'aménagement, l'EPFL Pays Basque n'appellera pas d'annuité. Le remboursement du stock porté à l'EPFL Pays Basque sera réalisé à travers le(s) acte(s) de rétrocession.
- Le taux des frais de portage est fixé à 3,00 % hors taxes.

En outre, ce dispositif conventionnel s'applique :

- dans le périmètre d'intervention des quatre îlots renseignés dans l'article 2 de la convention (*cf. plan annexé*),
- aux acquisitions réalisées à partir de l'année 2025 et suivantes,
- aux acquisitions correspondantes aux lots de copropriété situés 2 rue de la Forge (*lot 3*) et 3 avenue d'Espagne (*lot 2*) respectivement acquis les 16/05/2023 et 10/10/2023 dans l'îlot dit « Beaulieu » et au lot de copropriété situé 11 rue du 11 novembre (*lot 3*) acquis le 04/10/2023. Pour ces trois lots, le portage foncier est transféré dans la présente convention d'opération foncière afin d'intégrer le portage de l'ensemble des lots des mêmes copropriétés dans la même convention.

**M.MOCORREA** commente le rapport

**M.PORTIER** complète les informations

**M.OLIVE** apporte des éléments d'informations supplémentaires

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'approuver les termes de la convention d'opération foncière « Cœur de ville – Ilots prioritaires »,**
- **en application des termes de la convention, de supprimer les conventions de portage dites**
  - **Cœur de ville – 11 rue du 11 novembre – CO 133 (lot n°3) signée le 09 février 2024,**
  - **Cœur de ville – 2 rue de la Forge – CO 168 (lot n°3) signée le 09 février 2024,**
  - **Cœur de ville – 3 avenue d'Espagne – CO 169 (lot n°2) signée le 09 février 2024.****et de valider le transfert de ces portages dans la convention d'opération foncière dite « cœur de ville – ilots prioritaires ».**
- **d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'opération foncière « Cœur de ville – Ilots prioritaires », ainsi que tout acte y afférent.**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

8.5. Commune de « BUNUS » - Opération « PLAZAGNA » - Avenant n°1 à la convention de portage

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel :

- Lors de la séance du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention (délibération n°7) de la Commune de BUNUS, pour acquérir un ensemble de parcelles compris dans le périmètre d'intervention foncière dénommé « PLAZAGANA » référencé au cadastre sous le n° B 693.
- A l'issue de la phase de négociation amiable, le Conseil d'Administration a validé lors de la séance du 21 septembre 2021 (délibération n°27), l'acquisition d'un bâtiment à usage professionnel, incluant un terrain autour en nature de parking et jardin pour un montant de 97.000,00€ (quatre-vingt-dix-sept mille euros).
- La vente a été réalisée le 03 décembre 2021 et une convention de portage a été signée le 13 avril 2022 entre la Collectivité et l'EPFL Pays Basque mentionnant une durée de portage établie à 8 ans dont 4 ans de différé de remboursement.  
Ce foncier a été ciblé pour permettre la mise en œuvre d'une offre de logements accessibles sur ce territoire. Cependant au regard de l'état d'avancement des études pré-opérationnelles et afin de garantir l'équilibre financier de l'opération, la commune de BUNUS a sollicité l'EPFL Pays Basque pour prolonger la durée totale du portage à 12 ans.



Il convient d'établir un avenant à la convention de portage dénommée « Plazagana » comme le prévoit l'article 15 de la convention initiale. Ainsi la durée de portage initialement définie de 8 ans dont 4 ans de différé de remboursement est remplacée par une durée totale de portage de 12 ans.

Pour précision, la décision d'acquisition étant datée du 21 septembre 2021, les modalités du portage s'appliquent selon les règles du PP1-2019-2023 voté par le 08 février 2019 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFL pays Basque en vigueur à la signature de la convention initiale.

Par conséquent, les frais de portage restent fixés à 1%.

**M.PORTIER** commente le rapport

**M.ITHURRALDE** complète les informations

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **de valider l'avenant n°1 à la Convention de portage « Plazagana » portant la prolongation de la durée de portage, initialement prévue pour 8 ans avec un différé de paiement de 4 ans, pour une durée totale de 12 ans (les frais de portage étant fixés à 1%) ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

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

\* \* \* \*

8.6. Commune de CIBOURE – Signature d'un BEAI et de la convention de portage correspondante – Ensemble immobilier cadastré AK n°102 – Lot de copropriété n°7, 2 Place Camille Jullian

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 30 septembre 2025, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un lot de copropriété (numéroté 7) dans un ensemble immobilier situé au 2 Place Camille Jullian à 64600 CIBOURE et cadastré section AK n°102.

Cette acquisition a été effectuée pour le compte de la commune de CIBOURE pour un montant total de six cent soixante-dix mille euros (670 000,00 Euros) afin de lui permettre de mettre en œuvre son projet de création d'un Pôle Santé.

Le bien concerné est effectivement situé dans le Centre bourg de la Commune et il présente la particularité d'être localisé au-dessus de l'actuelle pharmacie du port, ce qui le rend attractif pour les professionnels de santé.



Il s'agit ainsi pour la Commune d'améliorer l'accès aux soins de proximité et d'offrir aux usagers des services médicaux et paramédicaux de proximité.

Afin de mettre en œuvre ce projet, il est proposé de conclure un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente à la commune à l'expiration du bail conformément aux articles L.1311-2 et suivants du Code Général des collectivités territoriales.

Ce montage opérationnel est parfaitement adapté aux besoins de la commune puisqu'il lui permet de réaliser ce Pôle Santé tout en étalant le remboursement de la charge foncière sur le long terme.

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

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

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

Il convient enfin de préciser que le projet de création de ce Pôle Santé est situé dans un immeuble en copropriété et que le lot n°7 acquis par l'EPFL est affecté à l'usage d'habitation.

Afin d'assurer la mise en œuvre effective de ce projet, il est par conséquent proposé au Conseil d'Administration d'autoriser la Commune de CIBOURE à représenter l'EPFL lors des prochaines assemblées générales de copropriété et à voter, en sa qualité de mandataire, toute résolution ayant pour objet la mise en œuvre de ce Pôle de Santé.

**M.VISSIERES** commente le rapport

**M.ALDANA-DOUAT** complète les informations

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

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

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer avec la commune de CIBOURE un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans avec promesse de vente au profit de la commune portant sur le lot de copropriété n°7 de l'ensemble immobilier situé au 2 Place Camille Jullian à 64600 CIBOURE moyennant une redevance symbolique d'un euro par an.**
- **d'autoriser Monsieur Le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à signer la convention de portage correspondant à ce lot de copropriété pour une durée équivalente à celle du bail emphytéotique administratif.**
- **d'autoriser la Commune de CIBOURE à représenter l'EPFL lors des prochaines assemblées générales de la copropriété et à effectuer, en sa qualité de mandataire, toutes formalités et démarches permettant d'assurer la mise en œuvre effective du projet de Pôle Santé (demande de convocation de l'assemblée générale, inscription de questions relatives à ce projet à l'ordre du jour, vote des résolutions correspondantes, signature des procès-verbaux et de tous autres documents nécessaires à la réalisation du projet).**

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

\* \* \* \*

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

**LA SÉANCE EST LEVÉE À 10h24**

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

**JEUDI 05 MARS 2026**

