

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04 juin 2026

L'an deux mille vingt six

Et le quatre juin à neuf heures et dix-neuf minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle ORHY – Site des Casernes de la Nive, bâtiment dit de la Petite Caserne, sous la présidence de Monsieur Arnaud GASTAMBIDE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

Titulaires : MMES. DOLHARE-CALDUMBIDE, LEIZAGOYEN, NABARRA, SAMANOS et MM. BARNEIX, BLEUZE, CHRISTY, DACHARY, DELGUE, ERREMUNDEGUY, ETCHALUS, FAURIE, GASTAMBIDE, ITHURRALDE, JAUREGUY, PREBENDE, SAINT-ESTEBEN, SAINTE-MARIE

Suppléants : MME MINNE et MM. ALDANA-DOUAT, ESPILONDO, OXANDABARATS

Excusés votants : MME. LUBIERRAGA et MM. ALZURI, DARRAMBIDE, HIRIGOYEN, HORN, IDIART, MANGUIN

Absents ayant donné procuration :

M. ALZURI à M. ESPILONDO

M.DARRAMBIDE à MME MINNE

M. HIRIGOYEN à M. ALDANA-DOUAT

M.IDIART à M. OXANDABARATS

M. MANGUIN à MME SAMANOS

Assistaient également :

Mme EMERAND : Communauté d'Agglomération Pays Basque,

M.FAUT - Directeur de l'EPFL Pays Basque,

M. MUSCHE – Directeur Adjoint de l'EPFL Pays Basque

M. DURGUE - Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,

M. MAILLEY – Chargé de missions de l'EPFL Pays Basque,

M.MEHEUT – 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,

Mme GROCQ – Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,

Mme CASTERET – Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,

Mme EMERY – Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,

Mme LE FRIQUX – Assistante comptable de l'EPFL Pays Basque,

Mme CORBINEAU - Assistante Administrative de l'EPFL Pays Basque,

Mme CHERENCQ – Stagiaire

Mme SAMANOS a été désigné secrétaire de séance.

1. Décisions Réglementaires

1.1. Bureau de l'EPFL : Désignation et installation

Monsieur le Président présente le rapport suivant

Conformément à l'article 2 du Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque, « *le Conseil d'Administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :*

- *délibérer sur les orientations de l'Etablissement Public Foncier Local et sur le programme annuel d'acquisitions foncières,*
- *arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du code général des impôts,*
- *voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.*

Le Président et les Vice-Présidents du Conseil d'Administration sont de droit membres du bureau ».

Le Bureau est présidé et convoqué par le Président du Conseil d'Administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats.

Il règle les affaires qui lui sont confiées par le Conseil d'Administration et participe à la préparation et à la mise en œuvre de l'ensemble des décisions du Conseil d'Administration.

Le Bureau a notamment pour vocation d'examiner et débattre de points divers, apportés par ses membres ou le Directeur, tels que les enjeux liés au pilotage stratégique de l'établissement public foncier (financier et/ou opérationnel), au fonctionnement général, à la communication externe ou la représentation ou la participation à des manifestations, aux relations avec la Fédération des EPFL, etc.

Il rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Le Président propose que le Bureau soit composé, en plus des membres y siégeant de droit (Président et vice-président(e)s de l'EPFL Pays Basque) :

- d'un(e) représentant(e) de chacun des pôles territoriaux de la CAPB non déjà représentés par le Président ou l'un(e) des vice-président(e)s ;
- d'un représentant de la Région NOUVELLE AQUITAINE et du département des PYRENEES-ATLANTIQUES si ces membres ne sont pas déjà représentés par le Président ou l'un(e) des vice-président(e)s ;
- du vice-président de la CAPB en charge de la « *Stratégie foncière et aménagement des opérations communautaires, Politique de la Ville* ».

Le Bureau serait ainsi composé de :

Mr Arnaud GASTAMBIDE	Président EPFL Pays Basque – CAPB Pôle Pays de Hasparren
Mme Katixa DOLHARE CALDUMBIDE	1 ^{ère} Vice-Présidente EPFL Pays Basque – CAPB Pôle Garazi Baigorri
Mr Jacques Jean ETCHALUS	2 ^{ème} Vice-Président EPFL Pays Basque – CAPB Pôle Côte Basque Adour
Mr Andde SAINTE MARIE	3 ^{ème} Vice-Président EPFL Pays Basque – Région Nouvelle Aquitaine
Mr Joseba ERREMUNDEGUY	Vice-Président CAPB « <i>Stratégie foncière et aménagement des opérations communautaires, Politique de la Ville</i> »
Mr Léon CHRISTY	CAPB Pôle Amikuze
Mme Laurence SAMANOS	CAPB Pôle Errobi
Mr Fabrice DARRAMBIDE	CAPB Pôle Nive Adour
Mr Jérôme DACHARY	CAPB Pôle Pays de Bidache
Mr Eric ITHURRALDE	CAPB Pôle Iholdi Oztibarre
Mr Arnaud FAURIE	CAPB Pôle Soule Xiberoa
Mr Stéphane BARNEIX	CAPB Pôle Sud Pays Basque
Mme Bénédicte LUBERRIAGA	Département Pyrénées-Atlantiques



M. GASTAMBIDE commente le rapport

M. FAUT apporte des informations complémentaires

Après lecture, analyse et explication, le Président propose aux membres du Conseil d'Administration d'adopter cette composition.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'adopter la composition du Bureau de l'EPFL Pays Basque tel présenté ci-dessus**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

1.2. Arrêtés de délégation de signature et de représentation pris par le Directeur

Monsieur Le Président présente le rapport suivant :

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

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

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a ainsi constaté, par délibération n° 06 du Conseil d'Administration du 13 mai 2026, l'ensemble des compétences propres du Directeur, Mr Jean-Marie FAUT valablement nommé à ce poste par délibération n° 02 du Conseil d'Administration du 29 janvier 2026.

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

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

Ces arrêtés sont les suivants :

- **Arrêté n° 2026-26, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mme Jessy LE FRIoux, Assistante Comptable. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et comptables de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1.000,00 € HT (Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- **Arrêté n°2026-27, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mme Marina MONTET, Comptable. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et comptables de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1.000,00 € HT (Mille Euros Hors Taxes) par commande.
- **Arrêté n°2026-28, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Jean-Marc VISSIERES, Juriste. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions juridiques de l'établissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
 - Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires ...), ainsi que l'ensemble des annexes rendues nécessaires par ceux-ci (Règlements de Copropriété, Etats Descriptifs de Division, Documents d'Arpentages, Statuts de l'ASL...);
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.
- **Arrêté n°2026-29, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Michel DETRE, Chargé de Missions SIG. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et techniques liées à la gestion du SIG et des données numériques ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.
- **Arrêté n°2026-30, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mme Lore CORBINEAU, Assistante Administrative et Communication. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions administratives et de communication et d'intendance de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1.000,00 € HT (Mille Euros Hors Taxes) par commande.



- **Arrêté n°2026-31, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Bruno MOCORREA, Chargé de missions Ingénierie et Stratégie Foncière. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- **Arrêté n°2026-32, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Ugo MOULIA, Chargé de missions Ingénierie et Stratégie Foncière. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions d'ingénierie et de stratégie foncière de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- **Arrêté n°2026-33, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Yann MEHEUT, Chargé d'Opérations de Proto-Aménagement et Valorisation Patrimoniale. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- Tous les courriers, notes, et autres documents (ordres de service, procès-verbaux, bordereaux de suivi de déchets, déclaration de travaux, rapports d'analyse des offres, AE, CCP, ...) liés à l'exécution des marchés de travaux, études de sol et marchés connexes (AMO, MOE, CSPS, BET, avocat, huissier, ...) ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées aux marchés précités, dans la limite de 20.000,00 € HT (Vingt Mille Euros Hors Taxes) par commande.

Par ailleurs, la délégation de signature est également donnée afin de :

- Représenter l'Etablissement dans les procédures de référés préventifs,
- Valider les factures relatives aux travaux, études de sol et prestations connexes.

- **Arrêté n°2026-34, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mme Sophie EMERY, Assistante de Gestion du Patrimoine. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;

- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1.000,00 € HT (Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- **Arrêté n°2026-35, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mme Marilène GROCO, Assistante de Gestion du Patrimoine. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion du patrimoine de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1.000,00 € HT (Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- **Arrêté n°2026-36, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mme Chloé CASTERET, Assistante Foncière. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Unique : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- L'ensemble des courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions foncières de l'établissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions dans la limite de 1.000,00 € HT (Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- **Arrêté n°2026-37, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Stéphane MAILLEY, Chargé de Gestion du Patrimoine. Cet arrêté l'autorise :**
 - Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :

- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires...) ;
- Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ou pour déplacement et réinstallation d'occupants de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ;
- Tous les courriers, notes, et autres documents de gestion courante, nécessaires à la bonne conduite des missions de gestion de patrimoine de l'Etablissement et ne nécessitant pas de validation du Conseil d'administration ;
- Toutes les lettres de commande liées à ces missions de gestion du patrimoine, dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.

- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures relevant de la gestion du patrimoine, que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n°2026-38, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Luc MOULUN, Chargé de Missions Foncières. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - Tous les actes d'acquisition et de rétrocession/vente d'immeubles ;
 - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ;
 - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
 - L'ensemble des courriers, notes et autres documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente de l'Etablissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition ou de rétrocession/vente que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n°2026-39, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Benjamin DURGUE, Chargé de Missions Foncières. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - Tous les actes d'acquisition et de rétrocession/vente d'immeubles ;
 - Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ;
 - Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
 - L'ensemble des courriers, notes et autres documents nécessaires à la bonne conduite des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente de l'Etablissement ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration à l'exception des arrêtés de préemption ;
 - Toutes les lettres de commande liées à ces missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente dans la limite de 5.000,00 € HT (Cinq Mille Euros Hors Taxes) par commande.
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque et dont l'objet principal porte sur des procédures d'acquisition ou de rétrocession/vente que l'établissement mène ou a menées.

➤ **Arrêté n°2026-40, pris en date du 29 mai 2026 et certifié conforme par retour du contrôle de légalité ce même jour, au bénéfice de Mr Nicolas MUSCHE, Directeur Adjoint. Cet arrêté l'autorise :**

- Article Premier : à signer, en cas d'absence ou d'empêchement :
 - L'ensemble des courriers, notes et autres documents nécessaires à la bonne conduite :
 - des missions d'ingénierie et de stratégie foncière ;

- des missions d'acquisition foncière, d'indemnisation et de rétrocession/vente à l'exception des arrêtés de préemption ;
- des missions de gestion de patrimoine ;
- des missions liés à l'exécution des marchés de travaux, études de sol et marchés connexes (AMO, MOE, CSPS, BET, avocat, huissier, ...) ;
- des missions juridiques ;

ne nécessitant pas de validation du Conseil d'Administration ;

- Tous les actes d'acquisition et de rétrocession/vente d'immeubles ;
- Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ;
- Tous les actes notariés qui seraient la suite ou la conséquence des procédures d'acquisition mises en œuvre par l'établissement, notamment d'expropriation ;
- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires...) ;
- Tous les actes d'indemnisation pour libération de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ou pour déplacement et réinstallation d'occupants de biens immobiliers occupés par baux (commerciaux, agricoles...) ;
- Tous les baux constitutifs de droits réels (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques administratifs, baux réels solidaires ...), ainsi que l'ensemble des annexes rendues nécessaires par ceux-ci (Règlements de Copropriété, Etats Descriptifs de Division, Documents d'Arpentages, Statuts de l'ASL...) ;
- Toutes les lettres de commande, dans la limite de 20.000,00 € HT (Vingt Mille Euros Hors Taxes) par commande.

Par ailleurs, délégation de signature est également donnée afin de :

- Représenter l'Etablissement dans les procédures de référés préventifs,
- Valider les factures relatives aux travaux, études de sol et prestations connexes.
- Article Deux : à représenter, en cas d'absence et d'empêchement, l'établissement en justice. Cette représentation vaut pour toutes les actions en justice intentées par ou contre l'EPFL Pays Basque.

Chacun d'entre eux devant rendre compte au Directeur dès son retour.

M.FAUT commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



1.3. ANGLET CŒUR DE VILLE - Autorisation d'emprunt Prêt GAIA CT FONCIER

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Depuis plus de cinq ans, la Commune d'Anglet mène un ambitieux projet de renouvellement urbain dénommé « Cœur de Ville », structuré autour de plusieurs secteurs stratégiques. Afin de concrétiser ses orientations d'aménagement et de développement, la collectivité a engagé une politique foncière volontariste destinée à anticiper les évolutions urbaines du territoire.

Dans ce cadre, l'EPFL Pays Basque assure depuis 2020 une mission de veille foncière sur l'ensemble du périmètre de l'opération, avec pour objectif d'accompagner et d'anticiper les mutations urbaines à venir. Au regard de l'avancement du projet, la Commune a souhaité renforcer cette démarche en confiant à l'EPFL Pays Basque une phase active de maîtrise foncière portant sur les quatre îlots prioritaires : « Avenue Amédée Dufourg », « Pointe Saint-Jean », « Beaulieu » et « 11 rue du 11 Novembre ». Cette intervention vise à préparer les premières opérations d'aménagement à moyen terme.

Les actions foncières déjà engagées doivent permettre à la collectivité d'anticiper le temps long nécessaire à la constitution des réserves foncières et de disposer, à terme, des biens indispensables à la réalisation des objectifs du futur Programme Local de l'Habitat, au développement des infrastructures de transport ainsi qu'à la requalification des espaces publics du cœur de ville.

Dans un contexte où les opérations de renouvellement urbain deviennent de plus en plus complexes, notamment sous l'effet des objectifs de « zéro artificialisation nette », l'EPFL Pays Basque a engagé une réflexion visant à faire évoluer ses modalités d'intervention afin de proposer des dispositifs conventionnels adaptés aux projets urbains complexes. A cet égard, l'EPFL Pays Basque et la ville d'Anglet ont signé une convention d'opération foncière à l'échelle des quatre îlots prioritaires le 19 février 2026.

Au regard des disponibilités foncières identifiées à l'échelle communale, des actions publiques déjà engagées dans le cadre du projet « Cœur de Ville », du stock foncier déjà constitué ainsi que des objectifs partagés en matière de maîtrise foncière, l'EPFL Pays Basque a développé un partenariat avec la Banque des Territoires. Ce dispositif permet de bénéficier de modalités de financement spécifiques à des conditions préférentielles, facilitant ainsi les acquisitions foncières tout en maintenant des annuités de portage compatibles avec les capacités financières de la Ville d'Anglet.

Dans la continuité de cette démarche et afin de finaliser ce partenariat, il convient désormais d'autoriser le Directeur de l'EPFL Pays Basque à souscrire un prêt GAIA CT FONCIER auprès de la Banque des Territoires. Il est précisé que ce type de prêt pourra être sollicité annuellement par l'EPFL Pays Basque auprès de la Banque des Territoires afin de financer les acquisitions foncières réalisées dans les quatre îlots prioritaires intégrés dans la convention d'opération foncière contractualisée entre la ville et l'EPFL.

M.FAUT commente le rapport

M.GASTAMBIDE demande des informations complémentaires

M.JAUREGUY interroge également pour un renseignement supplémentaire

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL PAYS BASQUE à contracter un Prêt GAIA CT FONCIER auprès de la Banque des Territoires, d'un montant total de 2 086 650 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :**

Ligne du Prêt :	GAIA CT FONCIER
Montant :	2 086 650 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt : -Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : Dont durée de la phase du différé d'amortissement :	15 ans Néant 168 mois
Périodicité des échéances (intérêts) :	Trimestrielle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Amortissement prioritaire
Remboursement anticipé	En cas de vente des biens objets du prêt, remboursement anticipé obligatoire partiel mais sans indemnités
Modalité de révision :	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	0 %

- **de signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demandes de réalisation de fonds ;**
- **de réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **41 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 **48 712 750,00**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	24 349 186,70 €	50,0%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11 514 938,30 €	23,6%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	12 848 625,00 €	26,4%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	0,00 €	0%
Total général	48 712 750,00 €	

M. GASTAMBIDE commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

3. Sollicitation(s) d'intervention

3.1. Commune de CIBOURE – Opération « BETHANIE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Avec l'appui de ses partenaires publics, la commune de CIBOURE est engagée dans la conduite d'une politique foncière volontariste destinée à rendre possible la production de logements accessibles (*locatifs sociaux et accession sociale à la propriété*).



A cet égard, la commune a initié depuis plusieurs années des discussions avec la congrégation des Frères de Ploërmel, propriétaire d'un vaste foncier situé chemin Olhaberrieta dont la partie bâtie est située en zone constructible du Plan Local d'Urbanisme.

Identifié comme l'une des rares disponibilités foncières dans le territoire communal, ce site doté d'environ 3.100 m² de surface bâtie, a été expertisé avec l'appui du bailleur social Habitat Sud Atlantic en vue de réaliser un programme de logements sociaux dont la moitié en locatif et l'autre moitié en accession via le dispositif du bail réel solidaire. En complément du volet logements, cette opération comprendrait également un équipement d'accueil de jour pour les personnes âgées dépendantes ainsi qu'une plateforme de répit pour les aidants.

Pour mener à bien ce projet d'initiative publique mixant logements et équipement de soins, il apparaît désormais prioritaire de faire aboutir les négociations et d'acquérir le site. La sécurisation de la maîtrise foncière publique via l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, permettra à Habitat Sud Atlantic de mener à bien l'ensemble des études et démarches liées à l'élaboration du projet durant le temps du portage.

Parallèlement aux phases pré-opérationnelles, le partenariat noué entre la commune, HSA et l'EPFL Pays Basque visera à étudier et déterminer les solutions de montage juridique les plus adaptées en lien avec la programmation et le financement du projet.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ZONE PLU	Thématique PPI
Chemin d'OLHABERRIETA BETHANIE	AP n° 01, 03 à 08, 331, 333, 334, 336, 377 et 378	UC NCu	Habitat

M.ALDANA-DOUAT présente le projet.

M.MOCORREA apporte un complément d'informations

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

* * * *

3.2. Commune de BASSUSSARRY – Opération « CENTRE BOURG »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le secteur dit « centre bourg », cadastré AB 182, est grevé d'un emplacement réservé n°18 inscrit au Plan Local d'Urbanisme pour l'extension des équipements publics, dont la commune est bénéficiaire, pour une superficie de 12 669,03 m². À ce titre, il a été identifié comme présentant des enjeux majeurs de maîtrise foncière publique.

Situé en continuité immédiate du cœur de bourg, ce tènement est bordé par des équipements communaux à l'Ouest (*école, terrain de tennis, cimetière*) et des espaces boisés en limite Nord et Est, ce foncier est actuellement desservi par son entrée Sud via l'ancienne place Saint Barthélémy.

Sa localisation stratégique confère à ce site un rôle structurant pour le développement futur de la commune. À ce titre, il appelle une réflexion approfondie en matière de programmation et d'aménagement, au regard notamment des besoins liés au développement communal.

Dans la perspective de conforter la centralité du bourg, la maîtrise foncière permettra d'anticiper et de planifier un projet d'ensemble cohérent, répondant aux besoins de la population, notamment en matière de services, d'équipements et d'habitat.

Il est par ailleurs précisé qu'en date du 27 janvier 2026, la commune a été destinataire d'un courrier l'informant de l'exercice, par les propriétaires, du droit de délaissement portant sur l'emprise grevée par l'emplacement réservé, conformément à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers locaux peuvent intervenir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41 et gérer, à la demande de leurs collectivités, les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.

Pour rappel l'article L230-3 du Code de l'urbanisme prévoit que la collectivité ou le service public concerné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire pour se prononcer. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard dans un délai de deux ans à compter de cette même réception. À défaut d'accord amiable sur le prix, le propriétaire ou la collectivité peut saisir le juge de l'expropriation afin qu'il fixe le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Dans ce contexte, afin d'anticiper l'évolution de ce secteur et de se donner les moyens de conduire un projet d'aménagement global et maîtrisé, la commune de BASSUSSARRY sollicite l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour assurer, pour son compte, la négociation, l'acquisition et le portage foncier de ce bien.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ZONE PLU	Thématique PPI
CENTRE BOURG	AB 182 p	AU et N	Habitat Equipements et infrastructures publiques

M.MOCORREA commente le rapport.

M.ITHURRALDE demande un complément d'informations

M.MOCORREA complète.

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 BASSUSARRY,**
- **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**

- * * * *

3.3. Sollicitation d'Intervention : Commune de GABAT – Opération « Maison PATTINTEIA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

En 2023, la commune a finalisé une démarche prospective destinée à anticiper le réaménagement de son centre bourg à court, moyen et long terme. Synthétisé dans un plan guide qui définit un projet d'ensemble, les différentes phases de projet à programmer dans le temps sont ventilées à travers une dizaine de secteurs.

Parmi les objectifs définis figure la réalisation d'une liaison piétonne permettant de connecter l'espace du fronton avec l'aire de loisirs récemment aménagée, la salle polyvalente et l'école. Cette nouvelle connexion entre les deux principaux lieux de centralité contribuerait ainsi à désenclaver le site par l'Ouest. Fléchée comme une action prioritaire dans le cadre du projet de réaménagement du bourg, des discussions ont été engagées avec le propriétaire du bien sur lequel est programmée la réalisation de cette liaison piétonne. Lors de ces échanges, le propriétaire a indiqué souhaiter céder l'intégralité de sa propriété soit l'entièreté de la parcelle ZI 35 comprenant une maison d'habitation et un jardin d'agrément.



Compte tenu de sa localisation qui lui confère un rôle d'articulation entre les deux principaux lieux de vie publique, la maîtrise foncière globale de cette propriété permettrait d'épaissir ce projet de liaison, de créer un espace vert ouvert et de générer par ailleurs une nouvelle offre de logements en cœur de bourg à travers la réhabilitation de la maison.

Dans le but d'acquérir la parcelle ZI 35, d'une contenance 3.120 m², et se laisser le temps d'étudier les conditions de réalisation d'un projet mixant espace public et production de logements, la commune de GABAT sollicite l'intervention de l'EPFL Pays Basque afin d'entreprendre les négociations avec le(s) propriétaire(s) (*ou ayant(s) droit(s) concerné(s)*) de ce foncier en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	ZONE Carte communale	Thématique PPI
Maison PATTINTEIA	ZI 35	U	Habitat Equipements et infrastructures publiques

M.PREBENDE présente le rapport

M. MOCORREA complète les informations.

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 GABAT,**
- **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**

- * * * *

3.4. Sollicitation d'Intervention : Commune d'URCUIT - Opération « PLACE SALLABERRY »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le développement et l'aménagement urbain de la commune d'Urcuit repose pour l'essentiel sur le cœur de bourg. Si l'un des enjeux prioritaires consiste à produire du logement abordable pour permettre aux ménages locaux de se loger sur un territoire attractif et tendu, il s'agit aussi de favoriser le « vivre ensemble

», la cohésion sociale et le rayonnement de la ville grâce à la mise à l'échelle de l'offre en équipements, services et commerces.

Pour cela, la commune a identifié des fonciers bâtis stratégiques qui, pour certains, feront l'objet d'intervention directe ou indirecte de la collectivité, selon les opportunités et décisions politiques.

Parmi eux, un local d'activité médicale en rez-de-chaussée de l'immeuble construit sur la parcelle AM 90, donnant sur la place Sallaberry, fait l'objet d'un projet de vente.

Après échange avec le propriétaire et son accord de principe pour la vente à son profit (ou celui de son mandataire), la commune envisage l'acquisition du local en vue de maîtriser l'offre de service.

Ce local, situé au n°71, place Sallaberry, est constitutif d'une copropriété et composé comme suit :

- lot 3 : un local à usage professionnel situé en RDC comprenant : salle d'attente, salle de réception, secrétariat, salle de radio, salle de soins, bureau, WC, toilettes
Et les deux cent quarante millièmes (240/1000 èmes) des parties communes générales.
Etant ici précisé que la désignation actuelle :
Un local à usage professionnel situé en RDC comprenant : accueil, salle d'attente, sanitaire, WC, salle de soins, salle stérilisation.

Par délibération du Conseil Municipal n°11 du 23 avril 2026, la commune sollicite l'EPFL Pays Basque pour engager la négociation avec le propriétaire de ce foncier, ou ayant(s) droit(s) concerné(s), en vue de procéder à son acquisition et à son portage foncier pour une maîtrise foncière publique.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	PLU
« PLACE SALLABERRY »	AM 90	UE

M.MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'approuver la sollicitation d'intervention telle que présentée par la commune d'URCUI,**
- **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**

- * * * *



3.5. Sollicitation d'Intervention : Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour - Commune d'HENDAYE - Opération « LES JONCAUX »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le Centre d'Exploitation et de Maintenance situé chemin de la Marouette à Bayonne est le dépôt principal du réseau TXIK TXAK. Construit en 1989, il appartient au Syndicat des mobilités, sur assiette foncière propriété mixte SMPBA / CAPS de 3 hectares au total. Il a une capacité d'accueil de 120 bus, aujourd'hui quasiment atteinte. Ses possibilités d'extension sont très limitées, voire inexistantes, étant aujourd'hui entouré de zones urbanisées (habitat avenue Darrigrand, activités ZAE Marouette, axe structurant Aritxague).

Par ailleurs, afin de limiter les distances parcourues en « haut-le-pied » (sans voyageurs), et au vu du développement du réseau dans toute la bande littorale, il est advenu nécessaire d'envisager la construction d'un dépôt secondaire au sud Pays Basque. Celui-ci permettra d'accueillir environ 45 bus, une petite halle de maintenance et des bureaux pour environ 30 personnes. Le CEM NORD restera le dépôt principal, accueillant le siège du délégataire du secteur Littoral, ainsi que la maintenance lourde.

La construction du nouveau Centre d'Exploitation et de Maintenance (CEM) SUD est indispensable pour le développement et le fonctionnement du réseau TXIK TXAK à l'horizon 2029.

Une recherche foncière a été enclenchée en 2022. Plusieurs sites ont été envisagés sans aboutir jusqu'à ce jour.

Saisissant l'opportunité d'un droit de priorité de la CAPB sur deux parcelles en vente, le Syndicat des mobilités a fait étudier la faisabilité d'implantation d'un CEM Sud dans la zone d'activités des Joncaux, à Hendaye, sur une emprise totale d'environ 13 000 m² (cf.annexe 1). L'étude a conclu à l'intérêt de ce site au vu des critères d'implantation pour ce type d'équipements : surfaces minimales, voirie structurante et accès, surfaces imperméabilisées, etc.

Tel qu'imaginé à ce jour, le tènement foncier accueillerait :

- Un centre de maintenance,
- Un bâtiment d'exploitation, administration et locaux communs,
- Une aire de remisage bus et véhicules,
- Des aménagements extérieurs.

Pour se donner les moyens de mener à bien ce projet, le Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour sollicite désormais l'EPFL Pays Basque pour engager les négociations amiables avec les propriétaires des biens situés à l'intérieur du périmètre d'intervention, en vue de procéder à leurs acquisitions.

Enfin, et pour rappel, par délibérations n°05 et 06 du 23 octobre 2025 et n°13 et 14 du 04 décembre 2025, l'EPFL a validé les conditions d'intervention par préemption des biens cadastrés AH 281 et AH 319, permettant ainsi de maîtriser une surface d'environ 8000 m².

Un portage foncier dont les modalités seront précisées ultérieurement via une convention de portage dédiée à chaque bien sera alors mis en place par l'EPFL Pays Basque pour le compte du SMPBA.

Au regard des éléments ci-dessus relatés, il est proposé au Comité syndical de solliciter l'intervention de l'EPFL pour engager les moyens techniques et financiers nécessaires aux négociations et d'agir le cas échéant par voie d'adjudication.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	PLU
« LES JONCAUX »	AH 278, 279, 281, 333, 334, 315, 316, 318, 319	UY

M.MOULIA commente le rapport.

Mme EMERAND complète les informations.

M.PREBENDE demande des renseignements

M.MOULIA apporte les éléments.

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 des Mobilités Pays Basque Adour,**
- **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**

- * * * *

M.BLEUZE quitte la séance

- * * * *

4. Etats des Procédures

4.1. Intervention(s) par expropriation

4.1.1. *CAPB Bayonne – Rive Gauche Adour – Arrêté de cessibilité*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 18 septembre 2025, nous avons décidé :

- **de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 16 août 2025 ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à, en application de la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à recevoir :**
 - o demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit tout ou partie des biens objets de l'enquête parcellaire et relancer des négociations amiables sur une période 4 mois. Dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus dans le délai ci-avant indiqué, l'EPFL Pays Basque demanderait à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis. Au regard de la durée de validité de la DUP renouvelée, cette saisine du Préfet devra intervenir au plus tard dernière semaine du mois de mars 2026 .

ou

- o demander au Préfet de déclarer cessibles à notre profit toute ou partie des biens objets de l'enquête parcellaire et concomitamment de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire ;
- d'autoriser Mr le Directeur à mettre en œuvre toute procédure et actes permettant la bonne fin de l'opération, y compris et si nécessaire, la saisine de Mme le Juge de l'Expropriation aux fins de fixation judiciaire des indemnités ;
- de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque, toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

En application de la décision prise par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et par courrier LRAR du 09 fév. 2026, nous avons entre autres demandé à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques qu'il déclare cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque, les parcelles ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire à l'exception de la parcelle désignée n°5 au plan parcellaire et cadastrée section BM n°6.

Par arrêté n°26-05 du 18 février 2026, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les parcelles suivantes, désignées au plan parcellaire :

- n°1 : cadastrée section BM n°17 (emprise totale) ;
- n°2 : cadastrée section BM n°16 (emprise totale) ;
- n°3 : cadastrée section BM n°9 (emprise totale) ;
- n°4 : cadastrée section BM n°5 (emprise totale) ;
- n°6 : cadastrée section BM n°225 (emprise totale) ;
- n°7 : cadastrée section BM n°226 (emprise totale) ;
- n°8 : cadastrée section BM n°227 (emprise totale) ;
- n°9 : cadastrée section BM n°241 (emprise totale) ;
- n°10 : cadastrée section BM n°240 (emprise totale) ;
- n°11 : cadastrée section BM n°239 (emprise totale) ;
- n°12 : cadastrée section BM n°238 (emprise totale) ;
- n°13 : cadastrée section BM n°95 (emprise totale).

Cet arrêté :

- nous a été adressé par la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques par courrier du 25 fév. 2026 et reçu par nos services le 02 mars 2026 ;

- sera notifié aux propriétaires concernés dans les meilleurs délais.

M.FAUT commente le rapport

M.SAINTE-MARIE demande des renseignements complémentaires

Le Président propose désormais :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°26-05 du 18 février 2026 ;
- d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°26-05 du 18 février 2026 ;**
- **d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;**
- **de donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.1.2. *CAPB Bayonne – Rive Gauche Adour – Ordonnance d'expropriation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°07 du 18 septembre 2025, nous avons décidé :

- de prendre acte des conclusions motivées et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation, formulés par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 16 août 2025 ;
- d'autoriser Mr le Directeur à, en application de la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à recevoir :
 - o demander au Préfet de déclarer cessibles (sans expropriation) à notre profit tout ou partie des biens objets de l'enquête parcellaire et relancer des négociations amiables sur une période 4 mois. Dans un second temps et dans le cas où des accords amiables ne seraient pas préalablement intervenus dans le délai ci-avant indiqué, l'EPFL Pays Basque demanderait à Mr le Préfet de saisir le Juge de l'Expropriation afin que ce dernier déclare expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque, toute ou partie des immeubles identifiés sur le plan parcellaire et sur l'état parcellaire établis après l'enquête parcellaire et non encore acquis. Au regard de la durée de validité de la DUP renouvelée, cette saisine du Préfet devra intervenir au plus tard dernière semaine du mois de mars 2026 ;

ou

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

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

En application de la décision prise par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et par courrier LRAR du 09 fév. 2026, nous avons entre autres demandé à Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques qu'il sollicite de Mme le Juge des Expropriations, l'expropriation au profit de l'EPFL Pays Basque des parcelles ayant fait l'objet de l'enquête parcellaire à l'exception de la parcelle désignée n°5 au plan parcellaire et cadastrée section BM n°6.

Par ordonnance n°26/15 du 20 mars 2026, Mme le Juge de l'Expropriation a déclaré expropriés immédiatement et pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFL Pays Basque les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers situés sur le territoire de la Commune de BAYONNE, et désignés ci-dessous, dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'acte déclaratif et ce, conformément à l'état parcellaire ci-annexé :

- parcelles cadastrées section BM n°17, 16, 9, 5, 225, 226, 227, 241, 240, 239, 238, 95 (emprises totales).

Cette ordonnance :

- nous a été adressée par le Tribunal Judiciaire de PAU-Chambre des Expropriations par courrier du 20 mars 2026 et reçu par nos services le 28 mars 2026 ;
- sera notifiée individuellement à chacun des titulaires et ayants-droits ;
- sera transmise à Me Maritchu JAUREGUI (Notaire à BAYONNE) en vue de son dépôt et de sa publication au Service de la Publicité Foncière.

M.FAUT commente le rapport

Le Président propose désormais :

- de prendre acte de l'ordonnance n°26/15 du 20 mars 2026 rendue par Mme le Juge de l'Expropriation ;
- de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
 - o à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession ;
 - o à exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'ordonnance n°26/15 du 20 mars 2026 rendue par Mme le Juge de l'Expropriation ;**
- **de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**



- à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
- à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession ;
- à exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.2. Intervention(s) par Prémption

4.2.1. CAPB Biarritz – Secteur dit MILADY – BR 133 et BW 32. Pourvoir en Cassation

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et au terme de la délibération n°11 du 05 mars 2026, le Conseil d'Administration avait décidé :

- de prendre acte de l'arrêt n°26/300 rendu par la Cour d'Appel de PAU le 29 janvier 2026, tel que repris ci-dessus ;
- en cas d'acceptation par les propriétaires du prix fixé par la Cour d'Appel, d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :
 - d'autoriser M. le Directeur à ester en justice ;
 - d'autoriser M. le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;
 - d'autoriser M. le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

Il est porté à votre connaissance, ce jour, le courrier LRAR daté du 27 mars 2026, reçu le 31 mars 2026 qui nous a été adressé par Me HANSEN (avocat) agissant en sa qualité de mandataire de [REDACTED] et par lequel il nous informe que :

- « [...] pour préserver leurs droits, les membres de [REDACTED] ont d'ores et déjà introduit un pourvoi à titre conservatoire à l'encontre de l'arrêt de la Chambre des Expropriations près la Cour d'Appel de Pau du 29 janvier 2026 en raison du prix notablement insuffisant fixé, lequel leur porte préjudice pour la valorisation de leur patrimoine. »

Il est également porté à votre connaissance, ce jour, le courrier daté du 31 mars 2026, reçu le 07 avril 2026, qui nous est adressé par le greffe des pourvois de la Cour de Cassation et par lequel nous sommes informés que, par pourvoi n°D2613585 déposé le 26 mars 2026, [REDACTED]

- :
- déclarent déférer à la censure de la Cour de Cassation, dans toutes ses dispositions qui lui font grief, l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n°RG : 25/00128) rendu le 29 janvier 2026 ;
 - concluent qu'il plaise à la Cour de Cassation de CASSER et ANNULER la(les) décision(s) attaquée(s) avec toutes conséquence de droit.

Par arrêté n°2026-24-C du 14 avril 2026, M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de consigner la somme de 3.962.275,00 € correspondant au prix fixé par la Cour d'Appel de PAU dans son arrêt du 29 janvier 2026, pour préserver la validité de l'exercice de son droit de prémption dans le cadre du pourvoi en cassation.



Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte du pourvoi en cassation n° D2613585 déposé le 26 mars 2026 par [REDACTED], [REDACTED] contre l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n° RG : 25/00128) rendu le 29 janvier 2026 ;
- prenne acte de l'arrêté 2026-24-C du 14 avril 2026 pris par M. le Directeur de consigner la somme de 3.962.275,00 €, prix fixé par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations pour préserver la validité de l'exercice de son droit de préemption dans le cadre du pourvoi en cassation ;
- autorise Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;
- autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.

Le Conseil d'Administration sera régulièrement informé des suites données à ce dossier.

M.FAUT commente le rapport

M.SAINTE-MARIE et **M. SAINT-ESTEBEN** demandent des renseignements complémentaires

M.FAUT apporte les éléments

Le Président propose d'en délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du pourvoi en cassation n° D2613585 déposé le 26 mars 2026 par [REDACTED] contre l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations (n° RG : 25/00128) rendu le 29 janvier 2026 ;**
- **de prendre acte de l'arrêté 2026-24-C du 14 avril 2026 pris par M. le Directeur de consigner la somme de 3.962.275,00 €, prix fixé par la Cour d'Appel de PAU-Chambre des Expropriations pour préserver la validité de l'exercice de son droit de préemption dans le cadre du pourvoi en cassation ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;**
- **d'autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.**

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

4.2.2. CAPB Biarritz – Secteur dit MILADY – BR 133 et BW 32. Retrait de vente

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de l'affaire citée en objet et au terme de la délibération n°11 du 05 mars 2026, le Conseil d'Administration avait décidé :

- de prendre acte de l'arrêt n°26/300 rendu par la Cour d'Appel de PAU le 29 janvier 2026, tel que repris ci-dessus ;
- en cas d'acceptation par les propriétaires du prix fixé par la Cour d'Appel, d'autoriser M. le Directeur à signer l'acte d'acquisition et payer le prix dans les conditions et délais fixés par le Code de l'Urbanisme et à défaut, à consigner cette somme auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- en cas de pourvoi en cassation de l'indivision :
 - o d'autoriser M. le Directeur à ester en justice ;



- d'autoriser M. le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation ;
- d'autoriser M. le Directeur à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur.

Il est porté à votre connaissance, ce jour, le courrier LRAR daté du 27 mars 2026, reçu le 31 mars 2026 qui nous a été adressé par Me HANSEN (avocat) agissant en sa qualité de mandataire de [REDACTED], [REDACTED] et par lequel il nous informe que :

- « [...] conformément à l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme, les membres de [REDACTED] entendent renoncer à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de Pau, le prix fixé leur apparaissant nettement insuffisant par rapport à la valeur de marché des parcelles de terrains sises sur le territoire de la Commune de Biarritz. ».

Cette décision a pour effet de mettre un terme à la procédure d'acquisition des terrains objets de la DIA, mais pas aux procédures judiciaires pendantes devant la Cour de Cassation et devant le Tribunal Administratif de PAU.

Il convient désormais que le Conseil d'Administration :

- prenne acte de la décision de [REDACTED] de renoncer expressément à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU.

Le Conseil d'Administration sera régulièrement informé des suites données à ce dossier.

M.FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de [REDACTED] de renoncer expressément à la mutation de leur bien immobilier au prix fixé par la Chambre des Expropriations de la Cour d'Appel de PAU.**
- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.2.3. Commune d'ANGLET – « CŒUR DE SUTAR de 603 à 611 (lot 342)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°12 du 05 mars 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de la DIA n°64024 25B0586 adressée par Me Sarah-Nora MARTIN, Notaire à SOORTS-HOSSEGOR (40) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-19-P en date du 02/03/2026 ;

- dans le cas où le propriétaire acceptait notre prix en application de l'art. R. 213-10-a) du Code de l'Urbanisme et de l'absence de recours en annulation de la décision, autoriser le Directeur à signer l'acte authentique et à payer le prix ;
- en cas de contestation du prix et de maintien de la vente par le propriétaire, autoriser le Directeur à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- plus largement, donner pouvoir à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

Pour rappel, il s'agissait d'un local à usage professionnel d'une surface de 97 m², sans occupant, constituant le lot de copropriété n°342 de l'ensemble immobilier sis route de Saint-Pée à ANGLET et cadastré section DE n°603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610 et 611 (cont. cad. totale : 1.452 m²).

Le prix mentionné dans la DIA était de 396.000,00 € T.T.C. (Trois Cent Quatre-Vingt-Seize Mille Euros Toutes Taxes Comprises) soit 330.000,00 € H.T. (Trois Cent Trente Mille Euros Hors Taxe) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Par arrêté n°2026-19-P du 02 mars 2026, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque avait décidé de préempter le bien par délégation du droit de préemption en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 c) du Code de l'Urbanisme et en offrant le prix de 280.000,00 € H.T. auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté avait été signifié par voie d'huissier le 03 mars 2026 au Notaire instrumentaire, au propriétaire et 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 courrier reçu le 22 avril 2026, le propriétaire nous informait avoir « pris la décision de retirer ce local de la vente » tout en précisant qu'il restait ouvert à la discussion.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- 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.MOULUN commente le rapport

M.GASTAMBIDE demande des renseignements complémentaires

M.MOULUN apporte des informations complémentaires

M. FAUT complète les informations



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **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

- * * * *

4.2.4. *Commune de CAMBO-LES-BAINS – « ANTIOBERROA – AD 66 »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Maître Sabine BORIS, Notaire à BAYONNE (64100), a déposé le 16 avril 2026 en Mairie de CAMBO-LES-BAINS une déclaration d'intention d'aliéner un terrain à bâtir, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, situé chemin de Puttuenborda à CAMBO-LES-BAINS, cadastré section AD numéro 66, d'une emprise cadastrale de 20.674 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.575.000 € (Un Million Cinq Cent Soixante-Quinze Mille Euros).

Par arrêté du 26 mai 2026, transmis au service du contrôle de légalité le même jour, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délègueait le droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande d'avis sur la DIA a été adressée le 27 mai 2026 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 27 mai 2026 aux propriétaires 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 pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 27 mai 2026 aux propriétaires 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 lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée le 03 juin 2026, le Notaire instrumentaire nous adressait copie des pièces demandées (promesse de vente, liasse environnementale, ERRIAL, rapport GEORISQUES, PPRI) et nous précisait qu'il n'y avait « *pas de diagnostics immobiliers, pas de déclaration de sinistre et pas de bail* ».

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- pourrait exercer le droit de préemption :
 - par délégation de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
 - au vu de l'avis des Domaines ;
 - en vue d'acquérir ce bien pour la Commune de CAMBO-LES-BAINS ;



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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n° 64160 26 B 0025 adressée par Me Sabine BORIS (Notaire à BAYONNE) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner pouvoir à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64160 26 B 0025 adressée par Me Sabine BORIS (Notaire à BAYONNE) ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner pouvoir à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense ainsi que tous désistements.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.2.5. *Commune de CIBOURE – « RD 810 – AM 599, 642, 643, 644 et 645 »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n° 64189 26 00030 reçue en mairie de CIBOURE le 12 mars 2026, Me Anaïs BORDES (Notaire à GUETHARY) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre un bien sis 79 avenue Jean Jaurès à CIBOURE et cadastré AM 599, 642, 643, 644 et 645 (cont. cad. Totale 625 m²).



Plus précisément, il s'agit d'une maison d'habitation sur 3 niveaux avec terrain autour et une grange, d'une surface construite au sol de 89 m², d'une surface utile ou habitable déclarée de 177,38 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

Le prix mentionné dans la DIA est de 350.000,00 € dont des frais d'agence d'un montant de 16.668,00 € T.T.C. à la charge du vendeur.

Par arrêté n°64-2023-12-13-00005 du 13 décembre 2023 et en application de l'art. 55 de la loi SRU et de l'art. L. 302-9-1 du CCH, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé la carence de la commune de CIBOURE, laquelle a transmis la DIA à la Préfecture de PAU.

Une demande de visite de ce bien a été adressé par LRAR du 07 mai 2026 et par les services de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été adressée par LRAR du 07 mai 2026 et par les services de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise par nos services le 27 mai 2026, pour avis, au service des Domaines.

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, vu :

- les articles L. 302-5 à L. 302-9-1-2 et R. 302-14 à R. 302-26 du CCH ;
- l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 149 de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 dite loi ALUR ;
- l'arrêté préfectoral n°64-2023-12-13-00005 du 13 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du CCH ;

et par arrêté n°64-2026-05-27-00032 du 27 mai 2026, a délégué à l'EPFL Pays Basque le droit de préemption urbain pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus en vue de permettre à la collectivité de disposer d'un tènement foncier permettant à terme de développer une opération d'aménagement et de construction, et ainsi de réaliser des logements sociaux financés par un(des) prêt(s) aidé(s) de l'Etat, eu égard aux besoins non satisfaits de la commune de CIBOURE par rapport à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de rattrapage notifiés à la commune de CIBOURE, en application du 1er alinéa de l'art. L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation dans le cadre du bilan triennal 2017-2019.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

- exercera le droit de préemption :
 - o par délégation de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques ;
 - o au vu de l'avis des Domaines ;
 - o en vue d'acquérir ce bien pour le compte de la commune de CIBOURE ;
- rendra compte de son intervention lors du prochain Conseil d'Administration.

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

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

- à saisir Mme le Juge de l'Expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et consigner une somme équivalente à 15% de l'avis des Domaines auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- à exécuter l'ensemble des actes et procédures permettant la bonne fin de l'opération y compris la consignation des fonds ou partie des fonds, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Par conséquent, nous vous proposons :

- de prendre acte de la DIA n°64189 26 00030 adressée par Me Anaïs BORDES, Notaire à GUETHARY ;
- de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques 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.

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

M.MOULUN commente le rapport.

M.ALDANA-DOUAT complète l'information.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64189 26 00030 adressée par Me Anaïs BORDES, Notaire à GUETHARY ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques 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.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.2.6. *CAPB BAYONNE « MONTALIBET – BW 30 (1, 4, 7, 10 et 13) »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner n°64 102 26B0052 datée du 16 février 2026 déposée en mairie de BAYONNE le même jour, Me DARMAILLACQ (Notaire à SOUSTONS) informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre des lots de copropriété à usage d'habitation numérotés 1 (partie de hangar de 26,06 m²), 4 (logement de 180,94 m²), 7 (parking), 10 (cour) et 13 (comble), situés dans l'immeuble sis 16 avenue du Docteur Léon Moynac et cadastré section BW numéro 30 d'une superficie cadastrale de 743 m², sans occupant,



au prix de 990.000,00 € (Neuf Cent Quatre Vingt Dix Mille Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 40.000,00 € à la charge du vendeur.

Par décision du 16 mars 2026 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 nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 31 mars 2026 au propriétaire et au Notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 31 mars 2026 au propriétaire et au Notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

La visite n'a pu avoir lieu, en raison de l'absence de toute réponse faite à ladite demande dans les délais impartis.

Le Notaire a adressé des documents par lettre recommandée électronique (AR24) en date du 18 mai 2026 et réceptionnés par nos services le 21 mai 2026 et comportant : les diagnostics techniques et une proposition d'achat, le notaire précisant qu'aucun compromis n'avait été rédigé.

Pour rappel le contexte de cette procédure de préemption s'inscrit dans le cadre du projet urbain « Montalibet », sur la commune de Bayonne, opération publique d'aménagement mixte dont la recevabilité et le périmètre de réflexion ont été approuvés par délibération du Conseil communautaire du 24 octobre 2020 et pour lequel l'EPFL a déjà acquis vingt-neuf biens dans le périmètre de l'opération, plus large que l'îlot Moynac de la DIA susvisée.

Le secteur de Montalibet sur la commune de Bayonne est fortement impacté par le projet de Tram'bus ligne 2 porté par le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour et déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral interdépartemental des 1er et 6 juin 2018, prorogé en 2023. Ce projet interroge vivement le devenir des espaces situés dans l'épaisseur des îlots contraints de l'avenue Raymond de Martres entre le stade Jean Dauterive et l'Hôpital de Bayonne, dont l'îlot Moynac de la DIA susvisée.

Après réalisation des procédures préalables, Mr le Directeur :

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

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la DIA n°64 102 26B0052 adressée par Me DARMAILLACQ, Notaire à SOUSTONS ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- plus largement, donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :
 - o toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;
 - o toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.

M.MOULUN commente le rapport.

M.ERREMUNDEGUY vient compléter les informations.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64 102 26B0052 adressée par Me DARMAILLACQ, Notaire à SOUSTONS ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **plus largement, de donner tous pouvoirs à M. le Directeur pour exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque :**
 - o **toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense, ainsi que tous désistements ;**
 - o **toute saisine éventuelle du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix si telle était la demande des vendeurs, y compris la consignation totale ou partielle du prix.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.2.7. CAPB BIARRITZ « IRATY – AO 26 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

L'Etude de Me Jean-Charles CROS, Notaire à BAYONNE, a transmis à la Commune de BIARRITZ une Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie de BIARRITZ le 09 mars 2026 et concernant la vente d'un bien bâti sur terrain propre, à usage d'atelier de 21 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, situé 49 allée du Moura à BIARRITZ, cadastré section AO numéro 263, d'une emprise cadastrale de 209 m², moyennant le prix de 128.000,00 € (Cent Vingt-Huit Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 11.000,00 € T.T.C. (Onze Mille Euros Toutes Taxes Comprises) à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte

Par délibération 16 mars 2026, reçue par le service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, l'Agglomération a délégué son droit de préemption urbain Zone d'Aménagement Différé

(DPZAD) à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (EPFL Pays Basque) pour la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Une demande d'avis sur la DIA a été adressée le 23 mars 2026 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 14 avril 2026 aux propriétaires 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 14 avril 2026 aux propriétaires 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 lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée par nos services le 17 avril 2026, l'étude du Notaire instrumentaire nous adressait les documents demandés (copie du compromis de vente, diagnostics techniques).

Par lettre recommandée électronique (AR24) réceptionnée par nos services le 21 avril 2026, l'étude du Notaire instrumentaire nous informait que les propriétaires acceptaient la visite.

La visite du bien a été réalisée le 28 avril 2026 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, d'un des vendeurs, de l'évaluatrice des Domaines et de l'agence immobilière.

Sur ces bases et à la vue de l'avis du service du Domaine n°2026-64122-19409 du 11 mai 2026, 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°2026-25-P en date du 20 mai 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 83.000,00 € (Quatre Vingt Trois Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 21 mai 2026 :

- au Notaire instrumentaire (reçue le 22 mai 2026) ;
- aux propriétaires (reçue par l'un le 22 mai 2026 et par l'autre le 28 mai 2026) ;
- à l'acquéreur évincé (reçue le 28 mai 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 ».

Pour rappel, ce secteur a été identifié par la commune dans sa politique de renouvellement urbain, du fait de sa proximité aux équipements de transport structurants (gare, aéroport, autoroute, futur pôle d'échanges

multimodal, parc relais), aux équipements publics culturels et sportifs (halle d'Iraty, Atabal, skatepark...), mais aussi aux commerces, zone d'activités économiques et espaces naturels dont des espaces boisés classés.

La création de la ZAD Iraty II au titre de laquelle la préemption a été exercée vise donc à :

- poursuivre la politique foncière en faveur d'une véritable mixité générationnelle et fonctionnelle ;
- développer une offre de services et d'équipements publics en lien avec les opérations d'aménagement projetées ;
- densifier les espaces bâtis et à bâtir, en prenant en compte les enjeux actuels de consommation foncière ;
- participer au relogement des activités in-situ afin de limiter l'impact des opérations d'aménagement projetées sur les usagers actuels.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n° 64 122 26B0056 adressée par Me Jean-Charles CROS (Notaire à BAYONNE) ;
- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-25-P du 20 mai 2026 ;
- 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

M.ERREMUNDEGUY complète les informations

M.ETCHALUS intervient également.

M.DURGUE apporte les éléments manquants.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n° 64 122 26B0056 adressée par Me Jean-Charles CROS (Notaire à BAYONNE) ;**
- **de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-25-P du 20 mai 2026 ;**
- **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**

- * * * *

M.DELGUE quitte la séance

- * * * *

4.3. Procédures Contentieuses

4.3.1. CAPB GEA MOUGUERRE – ZAD Z.I de MOUGUERRE – AC 123, 125, 170, 272 à 176 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du 09 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- prendre acte de la requête n°2300444 ;
- donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- prendre acte que l'EPFL Pays Basque sera représenté à la procédure par Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'avocats ADALTYs – LYON)
- demander à être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.
- de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Pour rappel, les acquéreurs évincés ([REDACTED]) avaient saisi le Tribunal Administratif de PAU afin :

- d'annuler l'arrêté de préemption signé le 20 décembre 2022 par le Directeur de l'EPFL Pays Basque ;
- de condamner l'EPFL Pays Basque à verser à [REDACTED] la somme de 2.000,00 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Nous vous informons qu'après échange des mémoires et audience en date du 31 mars 2026, le Tribunal Administratif de PAU, par Jugement du 06 mai 2026 a décidé de :

- Article 1^{er} : La requête de [REDACTED] est rejetée.
- Article 2 : [REDACTED] verseront à l'établissement public foncier local du Pays basque une somme globale de 1 500 (mille cinq cents) euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.
- Article 3 : Les conclusions présentées par l'établissement public foncier local du Pays basque sur le fondement de l'article R. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.
- Article 4 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED], à l'établissement public foncier local du Pays basque, à la [REDACTED]

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte du Jugement en date du 06 mai 2026 rendu par le Tribunal Administratif de PAU ;
- donner mandat à M. le Directeur :
 - o de faire exécuter ledit jugement notamment en recouvrement de la somme à laquelle les requérants ont été condamnés à verser en application dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

- d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux, s'il se poursuivait ;
- d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M.FAUT commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **prendre acte du Jugement en date du 06 mai 2026 rendu par le Tribunal Administratif de PAU ;**
- **donner mandat à M. le Directeur :**
 - **de faire exécuter ledit jugement notamment en recouvrement de la somme à laquelle les requérants ont été condamnés à verser en application dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;**
 - **d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays Basque dans ce contentieux, s'il se poursuivait ;**
- **d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

4.3.2. *Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – KARSINENEA CM 29 et 31 – Requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'une DIA n°064 483 21 00 011 datée du 24 avril 2021 reçue en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ le 30 avril 2021 Maître Yannick MARX-LARRAZABAL (Notaire à URRUGNE) informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien situé lieu-dit KARSINENEA à SAINT-JEAN-DE-LUZ et cadastré CM n°29 et 21.

Par délibération n°11 du 09 juillet 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

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

Par arrêté n°2021-39-P du 13 juillet 2021 visé par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le 13 juillet 2021, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé de préempter en tant que délégataire du droit de préemption susmentionné le bien :

- en refusant le prix figurant dans la DIA, conformément à l'article R. 213-8 alinéa c) du Code de l'Urbanisme ;
- en proposant le prix de 3.303.000,00 € (trois millions trois cent trois mille euros) pour les parcelles concernées partiellement (CM 29 et 31) par le droit de préemption urbain pour une superficie de 26.634 m² environ, situées en zone 1AU et en proposant 1.000 € (mille euros) pour partie des parcelles CM 29 et 31 situées en zone N pour environ 959 m², au cas où les propriétaires en demandent l'achat



Par délibération n°24 du 21 septembre 2021 nous vous avons informé que par requête en date du 1^{er} septembre 2021 enregistrée sous le numéro 2102006 les consorts LISSARDY avait sollicité le Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 13 juillet 2021.

Cette délibération autorisait le Directeur à agir pour défendre les intérêts de l'EPFL, la procédure en fixation judiciaire de prix suivant son cours en parallèle.

Aux termes d'un jugement en date du 21 décembre 2023, le Tribunal Administratif de PAU a :

- annulé la décision du directeur de l'EPFL Pays Basque du 13 juillet 2021,
- condamné l'EPFL à verser à M. LISSARDY et autres une somme de 1.500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative,
- Rejeté les conclusions de M. LISSARDY pour le surplus.

Le Tribunal Administratif a notamment indiqué pour assoir sa décision que le respect des orientations (OAP) « n'implique pas la préemption du terrain concerné, et la seule circonstance que le terrain en cause se situe dans le périmètre de cette OAP n'atteste pas, par elle-même, la réalité d'un projet. (...). Dès lors l'EPFL Pays-Basque (...) ne justifie pas de la réalité d'un projet d'aménagement à la date de l'arrêté attaqué. Par suite, l'arrêté attaqué a été pris en méconnaissance des exigences de l'article L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme. »

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner. »

La ville de SAINT-JEAN-DE-LUZ a été informée de cette décision et nous a indiqué souhaiter faire appel de cette décision, précision étant ici apportée que la décision de première instance n'est pas suspensive.

Aux termes d'un arrêt en date du 02 avril 2026, la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX a :

- Rejeté la requête de l'EPFL Pays Basque
- Rejeté les conclusions à fin d'injonction et astreinte présentée par l'indivision LISSARDY,
- Condamné l'EPFL Pays Basque à verser une somme de 1.500 euros à l'indivision LISSARDY,

Il est notamment précisé que « l'EPFL Pays Basque ne justifie pas, à la date de la décision de préemption contestée, de la réalité d'un projet d'action relatif aux parcelles en cause répondant aux exigences des articles L. 210-1 et L.300-1 précités du Code de l'urbanisme. Dès lors il n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif a retenu ce motif, suffisant à lui seul, pour justifier l'annulation de la décision de préemption du 13 février 2021 »

Informé de cette décision, la Ville de SAINT-JEAN-DE-LUZ a accepté que l'EPFL Pays Basque forme un pourvoi devant le Conseil d'Etat, dernier degré de juridiction en droit interne.

Compte tenu du délai imparti, nous avons mandaté notre avocat afin de saisir un avocat près le Conseil d'Etat, afin de déposer un pourvoi à titre conservatoire permettant l'étude du dossier, et pouvoir déférer à la censure du Conseil d'Etat, au nom de l'EPFL Pays-Basque.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 02 avril 2026 ;
- Prendre acte du pourvoi formé devant le Conseil d'Etat en accord avec la ville de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;

- Autoriser le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture de ce dossier.

M.DURGUE commente le rapport

M.FAUT apporte des éléments complémentaires.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 02 avril 2026 ;**
- **de prendre acte du pourvoi formé devant le Conseil d'Etat en accord avec la ville de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;**
- **d'autoriser le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture de ce dossier.**

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

4.3.3. *CAPB ANGLET Secteur Jorlis – Dossier « Cité Productive cœur d'Agglomération » Arrêté de cessibilité – Requête en annulation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 18 septembre 2025, le Conseil d'Administration avait décidé :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°25-28 du 28 juillet 2025 ;
- de prendre acte de l'ordonnance d'expropriation rendue le 05 septembre 2025 par Mme le Juge de l'Expropriation ;
- de constater la propriété des biens ainsi expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque et les incorporer au stock porté pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;
- d'être régulièrement informés de la procédure et des suites qui en seront la conséquence ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - o à faire publier l'ordonnance d'expropriation au Service de la Publicité Foncière ;
 - o à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

Par requête du 16 février 2026, enregistrée par le Tribunal Administratif de PAU le même jour, la [REDACTED] demande au Tribunal :

- *D'ANNULER l'arrêté du 29 juillet 2025, notifié ultérieurement, en tant que le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a déclaré cessible au profit de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque la parcelle n°452 en section AX située sur la Commune d'Anglet, ensemble la décision de rejet prise sur recours gracieux ;*

- *METTRE A LA CHARGE de l'Etat (Préfecture des Pyrénées-Atlantiques) une somme de 1800 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. »*

Cette requête nous a été communiquée par le Tribunal administratif de PAU le 17 mars 2026.

Nous vous informons avoir sollicité Me Anne-Claire LOUIS (Cabinet d'Avocats ADAMAS – LYON) pour nous assister et nous représenter dans ce dossier.

Il vous est proposé de :

- prendre acte de la requête susmentionnée (dossier 2600496-2) ;
- prendre acte de la sollicitation de Me LOUIS pour nous assister et nous représenter dans cette procédure ;
- donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays-Basque dans ce contentieux ;
- d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues

M.FAUT commente le rapport

Nous vous proposons désormais :

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la requête susmentionnée (dossier 2600496-2) ;**
- **de prendre acte de la sollicitation de Me LOUIS pour nous assister et nous représenter dans cette procédure ;**
- **de donner mandat à Mr le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque actes, faits et procédures tendant à défendre les intérêts de l'EPFL Pays-Basque dans ce contentieux ;**
- **d'être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues**

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

4.3.4. *CAPB ANGLET Secteur Jorlis – Dossier « Cité Productive cœur d'Agglomération » Ordonnance d'expropriation – Pourvoi en Cassation*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°06 du 18 septembre 2025, le Conseil d'Administration avait décidé :

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

- à engager tous moyens, faits et procédures amiables et/ou judiciaires pour fixer ou faire fixer les indemnités d'expropriation à verser aux titulaires et ayants-droits en vue de la prise de possession.

Il est porté à votre connaissance, ce jour, le courrier daté du 27 novembre 2025, reçu le 03 décembre 2025, qui nous est adressé par greffe des pourvois de la Cour de Cassation et par lequel nous sommes informés que, par pourvoi n°T2521460 déposé le 25 novembre 2025, [REDACTED] :

- déclarent déférer à la censure de la Cour de Cassation, dans toutes ses dispositions qui lui font grief, l'ordonnance d'expropriation Chambre 4 Cb 3 en date du 05/09/2025 (n°RG : 25/00003) ;
- concluent qu'il plaise à la Cour de Cassation de CASSER et ANNULER la(les) décision(s) attaquée(s) avec toutes conséquences de droit.

Nous portons également à votre connaissance que nous avons reçu par voie extrajudiciaire le 03 avril 2026 une signification de mémoire en demande par la [REDACTED] [REDACTED].

Il vous est proposé de :

- prendre acte du pourvoi en cassation n°T2521460 déposé le 25 novembre 2025 par la [REDACTED] [REDACTED] contre l'ordonnance d'expropriation Chambre 4 Cb 3 en date du 05/09/2025 (n°RG : 25/00003) ;
 - autorise Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;
 - autorise Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.

M.FAUT commente le rapport.

Nous vous proposons désormais :

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte du pourvoi en cassation n°T2521460 déposé le 25 novembre 2025 par la [REDACTED] [REDACTED] contre l'ordonnance d'expropriation Chambre 4 Cb 3 en date du 05/09/2025 (n°RG : 25/00003) ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à ester en justice tant en défense qu'en requête ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur à solliciter le concours d'un avocat à la Cour de Cassation.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

5. Décisions d'Acquisition

5.1. Commune d'ITXASSOU - PLAZA BERRI – AINTZIARTEKO BIDEA : AD 123 et 124

Par délibération n°06 du Conseil d'Administration du 20 mars 2025, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour acquérir sur la commune de ITXASSOU de parcelles comprises dans l'opération « PLAZA BERRI ».

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 mai 2026 et enregistrée au Service de la Publicité Foncière le 1^{er} juin 2026 (Ref. 2026 A 01038).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Un immeuble situé à ITXASSOU (64250), 81 Aintziarteko Bidea,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU	Surface vendue (m²)
	81 Aintziarteko Bidea	Sols	AD	123	UB	1.892
	81 Aintziarteko Bidea	Terrains d'agrément	AD	124	UB	8.108
TOTAL						10.000

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 **680.000,00 €** (Six Cent Quatre-Vingt Mille Euros) et est ventilé comme suit :

- **parcelle AD 123**, comprenant la maison et le chemin d'accès : **330.000,00€** ;
- **parcelle AD 124**, comprenant le terrain : **350.000,00€**

Etat général du bien : Une maison à usage d'habitation datant de 1666 dont seule une partie est habitable ; la surface de référence du DPE s'élève à 190 m². Au cadastre, une surface de 186 m² pour 12 pièces est enregistrée, avec un garage de 16 m², une cave de 3 m² et un grenier de 250 m². Une piscine en mauvais état de 36 m² est située sur la terrasse.

On accède à la maison par une grande porte principale directement dans le séjour principal avec poutre apparente qui dessert une salle à manger avec une cheminée et une cuisine ouverte rénovée et un petit salon (fenêtres PVC, carrelage au sol, peinture et lambris aux murs).

A l'arrière du rez-de-chaussée, un dégagement avec des WC, une salle d'eau et un bureau ; l'ancienne étable est non isolée et non aménagée et permet d'accéder à un petit logement indépendant de 2 pièces (accessible depuis la terrasse) avec salle d'eau et WC présentant des traces d'humidité (lambris, convecteurs, chauffe-eau, double plafond).

A l'étage, un palier avec puis de lumière, qui dessert deux chambres, un dressing, une salle de bain, et un WC ainsi que 2 plateaux non aménagés. Plancher en bois, fenêtres en bois, peinture aux murs ou tapisserie.

DPE noté D ; chauffage au gaz et un cumulus en adjonction.

L'ensemble est mal isolé et présente des signes de vétusté.

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

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

Il est ici précisé que les négociations et accords ont été conclus indirectement et avec le concours de l'agence CARRE OUEST, représentée par Mme Valérie BERTHOUMIEU, sise 2 rue du 49ème RI à BAYONNE (64100), selon le mandat n°3711 en date du 13 mai 2026. Les honoraires d'un montant de 30.000,00 € T.T.C. (Trente Mille Euros Toutes Taxes Comprises) sont à la charge exclusive du vendeur.



La valeur vénale ci-dessus a été fixée au vu de l'estimation n°2025-64279-66612 dûment établie par le service des Domaines en date du 17 novembre 2025.

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

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

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

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

M.MOULUN commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

5.2. CAPB BAYONNE – MONTALIBET BW 242 – Indemnisation d'une cessation d'activités et libération d'un local.

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Aux termes d'un protocole en date du 26 février 2026, l'EPFL et la société [REDACTED] ont convenu de mettre fin au bail moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire d'un montant de 55.806 €.

Aux termes d'une délibération en date du 05 mars 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFL a validé ledit protocole et autorisé son Directeur à signer directement ou par délégation tous les contrats et actes y afférents.

Il s'est par la suite avéré que le véritable preneur du bail commercial était une filiale de la Société [REDACTED] dont le siège est à LACANAU (33680), 2 avenue Plantey, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 349 199 216, cette dernière ayant racheté la branche d'activité « Transactions immobilières » aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 28 janvier 2021, enregistré au SPF de BAYONNE, service de l'enregistrement, le 01 février 2021 références 6404P03 2021 A 00335.



Aux termes dudit acte il était précisé que la Branche d'activité comprenait notamment :

- La clientèle, l'achalandage y attachés à l'activité spécifique objet de la présente cession ;
- L'enseigne « [REDACTED] » ;
- Le droit au bail des locaux dans lesquels le fonds exploité, pour le temps restant à courir, ainsi que le droit au renouvellement du Bail.

Il est donc nécessaire de formaliser de nouveau le précédent accord transactionnel, en tenant compte de l'identité réelle du preneur, à savoir la société [REDACTED]

Pour rappel :

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

Parmi ces biens, figure l'immeuble sis 11b avenue Raymond de Martres et cadastré section BW n°242.

Il s'agit d'une parcelle constituée :

- d'un bâtiment de plain-pied d'environ 45 m², composé d'une vitrine, banque d'accueil, bureaux séparés, sanitaires ;
- d'un terrain adjacent à usage de parking exclusif et privatif d'une surface d'environ 40 m².

L'EPFL Pays Basque ayant acheté les murs en date du 03 juillet 2025, il doit, pour répondre à la commande passée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, indemniser le preneur afin de procéder à la libération des locaux. L'EPFL Pays Basque s'est donc rapproché la société occupante, pour mettre un terme au bail du 1^{er} octobre 2014, et négocier les conditions de libération du local et le montant des indemnités d'éviction.

Après négociation, un protocole préalable d'indemnisation a été conclu. Il a été signé le 27 mai 2026 et en cours d'enregistrement, à la somme forfaitaire et définitive de **Cinquante-Cinq Mille Huit Cent Six Euros (55.806,00 €)** ainsi décomposée :

- Indemnité principale (fonction du différentiel de loyer et d'un coefficient de commercialité) : 18.324,00 € ;
 - Honoraires à la charge du locataire : 6.583,68 € ;
 - Indemnités de réinstallation (décote 30%) : 21.380,88 € ;
 - Frais de déménagement forfaitaire : 2.500,00 € ;
 - Frais d'enseigne justifiés sur devis : 7.017,60 €
- Soit une somme totale de 55.806,16 € arrondie à 55.806,00 €.

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

La résiliation prendra effet le 30 juin 2026 à 18h00.

De convention expresse entre les parties au présent protocole préalable, il est convenu que pendant la période courant entre la date de la cessation d'activité commerciale soit le 31 mai 2026 et la date de résiliation définitive du bail commercial, aucun loyer ne sera appelé par le bailleur.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 11b avenue Raymond de Martres à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.

Il conviendra également d'annuler la délibération n°19 prise par le Conseil d'Administration dans sa séance du 05 mars 2026.

Le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents, sera ajouté au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera remboursé selon les conditions définies par la Convention de Portage signée le 20 décembre 2019 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

M.DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de décider de l'indemnisation de la société occupante pour éviction et libération du local commercial qu'elle occupait au 11b avenue Raymond de Martres à BAYONNE, selon les modalités détaillées ci-avant.**
- **d'annuler la délibération n°19 prise par le Conseil d'Administration dans sa séance du 05 mars 2026.**
- **d'ajouter le montant global de ces indemnités de libération des locaux et des frais inhérents au stock porté par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de les rembourser selon les conditions définies par la Convention de Portage signée le 20 décembre 2019 entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

5.3. Commune d'ANGLET – LAROCHEFOUCAULD – BS 315 (lots 1, 13 et 14)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie d'ANGLET le 23 décembre 2025, Me Nicolas JOLY, Notaire à BIARRITZ (64200), informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 33 avenue Laroche foucauld à ANGLET (64600).

Plus précisément il s'agit de locaux, à usage professionnel, loués par bail commercial :

- le lot n°1 (et les 114/1086èmes des parties communes) : des cabinets dentaires et un bureau au RDC pour une surface utile de 33,81 m² ;
- le lot n°13 (et les 20/1086èmes des parties communes) : un local au RDC d'une surface utile de 5,34 m² ;
- le lot n°14 (et les 20/1086èmes des parties communes) : un local au RDC d'une surface utile de 7,87 m² ;

de l'ensemble immobilier en copropriété situé 33 avenue de Laroche foucauld à ANGLET (64600), cadastré section BS numéro 315, d'une emprise cadastrale totale de 1.109 m².

Le prix mentionné dans le DIA est de 198.526,70 € (Cent Quatre-Vingt-Dix-Huit Mille Cinq Cent Vingt-Six Euros et Soixante-Dix Centimes) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 03 février 2026 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.



Une demande de visite a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

L'accord de visite a été reçu par LRAR le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressé par le propriétaire.

Les documents (copie du compromis de vente, diagnostics techniques et ERP) ont été reçus le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressés par mail du propriétaire.

La visite a été réalisée le 20 février 2026 contradictoirement par des représentants de la Mairie d'ANGLET et du propriétaire, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2026-64024-07499 a été établie le 03 mars 2026 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2026-20-P du 18 mars 2026 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en acceptant le prix de 198.526,70 € (Cent Quatre-Vingt-Dix-Huit Mille Cinq Cent Vingt-Six Euros et Soixante-Dix Centimes) conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 19 mars 2026 :

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-20-P du 18 mars 2026 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;
- 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.MOULUN commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-20-P du 18 mars 2026 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;**
- **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**

- * * * *

5.4. Commune d'ANGLET – LAROCHEFOUCAULD – BS 315 (lots 2, 3, 4, 5 et 8)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie d'ANGLET le 23 décembre 2025, Me Nicolas JOLY, Notaire à BIARRITZ (64200), informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 33 avenue Laroche foucauld à ANGLET (64600).

Plus précisément il s'agit de locaux, à usage professionnel et d'habitation, libres de toute occupation, location et/ou mise à disposition :

- le lot n°2 (et les 57/1086èmes des parties communes) : un cabinet dentaire au RDC d'une surface utile de 17,86 m² ;
- le lot n°3 (et les 67/1086èmes des parties communes) : un cabinet dentaire au RDC d'une surface utile de 20,29 m² ;
- le lot n°4 (et les 44/1086èmes des parties communes) : un cabinet dentaire au RDC d'une surface utile de 15,21 m² ;
- le lot n°5 (et les 76/1086èmes des parties communes) : un cabinet dentaire au RDC d'une surface utile de 20,46 m² ;
- le lot n°8 (et les 361/1086èmes des parties communes) : un local professionnel ou d'habitation au 1^{er} étage d'une surface utile ou habitable de 108,51 m² ;

de l'ensemble immobilier en copropriété situé 33 avenue de Laroche foucauld à ANGLET (64600), cadastré section BS numéro 315, d'une emprise cadastrale totale de 1.109 m².



Le prix mentionné dans le DIA est de 779.926,33 € (Sept Cent Soixante-Dix-Neuf Mille Neuf Cent Vingt-Six Euros et Trente-Trois Centimes) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 03 février 2026 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

L'accord de visite a été reçu par LRAR le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressé par le propriétaire.

Les documents (copie du compromis de vente, diagnostics techniques et ERP) ont été reçus par mail le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET.

La visite a été réalisée le 20 février 2026 contradictoirement par des représentants de la Mairie d'ANGLET et du propriétaire, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2026-64024-07448 a été établie le 03 mars 2026 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2026-21-P du 18 mars 2026 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en acceptant le prix de 779.926,33 € (Sept Cent Soixante-Dix-Neuf Mille Neuf Cent Vingt-Six Euros et Trente-Trois Centimes) conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 19 mars 2026 :

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-21-P du 18 mars 2026 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;
- 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 la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-21-P du 18 mars 2026 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;**
- **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**

- * * * *

5.5. Commune d'ANGLET – LAROCHEFOUCAULD – BS 315 (lots 7, 9, 10 et 11)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie d'ANGLET le 23 décembre 2025, Me Nicolas JOLY, Notaire à BIARRITZ (64200), informait la collectivité de l'intention de ses clients, de vendre leur bien sis 33 avenue Laroche foucauld à ANGLET (64600).

Plus précisément il s'agit de locaux à usage professionnel :

- le lot n°7 (et les 31/1086èmes des parties communes) : un vestiaire et un WC au 1^{er} étage, d'une surface utile de 7,58 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition ;
- le lot n°9 (et les 130/1086èmes des parties communes) : un local au 1^{er} étage, d'une surface utile de 41,81 m², loué par bail professionnel ;
- le lot n°10 (et les 67/1086èmes des parties communes) : un local professionnel ou d'habitation au 1^{er} étage, d'une surface utile ou habitable de 16,87 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition ;



- le lot n°11 (et les 53/1086èmes des parties communes) : un local professionnel ou d'habitation au 1^{er} étage, d'une surface utile ou habitable de 17,20 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition ;

de l'ensemble immobilier en copropriété situé 33 avenue de Larochefoucauld à ANGLET (64600), cadastré section BS numéro 315, d'une emprise cadastrale totale de 1.109 m².

Le prix mentionné dans le DIA est de 362.246,78 € (Trois Cent Soixante-Deux Mille Deux Cent Quarante-Six Euros et Soixante-Dix-Huit Centimes) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 03 février 2026 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

L'accord de visite a été reçu par LRAR le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressé par les propriétaires.

Les documents (copie du compromis de vente, diagnostics techniques et ERP) ont été reçus le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressés par mail des propriétaires.

La visite a été réalisée le 20 février 2026 contradictoirement par des représentants de la Mairie d'ANGLET et des propriétaires, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2026-64024-07466 a été établie le 03 mars 2026 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2026-22-P du 18 mars 2026 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en acceptant le prix de 362.246,78 € (Trois Cent Soixante-Deux Mille Deux Cent Quarante-Six Euros et Soixante-Dix-Huit Centimes), conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 19 mars 2026 :

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-22-P du 18 mars 2026 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;
- 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.MOULUN commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-22-P du 18 mars 2026 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;**
- **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**

- * * * *

5.6. Commune d'ANGLET – LAROCHEFOUCAULD – BS 315 (lot 12)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie d'ANGLET le 23 décembre 2025, Me Nicolas JOLY, Notaire à BIARRITZ (64200), informait la collectivité de l'intention de son client, de vendre son bien sis 33 avenue Laroche foucauld à ANGLET (64600).

Plus précisément il s'agit d'un local et un WC, situé au RDC, à usage professionnel, d'une surface utile de 20,29 m², libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, constituant le lot n°12 (et les



46/1086èmes des parties communes) de l'ensemble immobilier en copropriété situé 33 avenue de Larochevoucauld à ANGLET (64600), cadastré section BS numéro 315, d'une emprise cadastrale totale de 1.109 m².

Le prix mentionné dans le DIA est de 59.300,19 € (Cinquante-Neuf Mille Trois Cent Euros et Dix-Neuf Centimes) auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 03 février 2026 transmis au service du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de BAYONNE le même jour, Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait son droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire et au notaire ayant rédigé la DIA, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014.

Une demande unique de communication de documents a été adressée par LRAR du 11 février 2026, par la Commune d'ANGLET au propriétaire, établie en application à l'article L 213-2 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme et au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014.

L'accord de visite a été reçu par LRAR le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressé par les copropriétaires.

Les documents (copie du compromis de vente, diagnostics techniques et ERP) ont été reçus le 14 février 2026 par les services de la Commune d'ANGLET et adressés par mail d'un copropriétaire.

La visite a été réalisée le 20 février 2026 contradictoirement par des représentants de la Mairie d'ANGLET et d'un représentant du propriétaire, en présence de l'évaluatrice des Domaines.

L'estimation des Services du Domaine n°2026-64024-07458 a été établie le 03 mars 2026 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2026-23-P du 18 mars 2026 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption sur le bien en acceptant le prix de 59.300,19 € (Cinquante-Neuf Mille Trois Cent Euros et Dix-Neuf Centimes) conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 19 mars 2026 :

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-23-P du 18 mars 2026 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;
- 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.MOULUN commente le rapport.

M.GASTAMBIDE demande des informations supplémentaires

M.MOULUN vient apporter les éléments

M.FAUT complète.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-23-P du 18 mars 2026 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de ANGLET ;**
- **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. Décisions de Rétrocession

6.1. Commune de SAINT PIERRE D'IRUBE – ALMINORITZ - Rétrocession partielle à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



Par délibération n°21 du 04 décembre 2025, le Conseil d'Administration avait validé la rétrocession à la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE de parcelles comprises dans le secteur « Alminoritz ».

Suite à une erreur sur le calcul de la TVA, nous avons dû rédiger une nouvelle promesse d'achat contenant des montants rectifiés. Aussi, nous vous présentons ce jour les modalités de cette dernière.

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.

Par délibération de son Conseil municipal en date du 18 mai 2026, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE autorisait M Le maire à signer la Promesse d'achat incluant le montant de la TVA sur marge.

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, que la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 18 mai 2026, a signé le 28 mai 2026 (en cours d'enregistrement).

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.

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.

L'acquisition des biens objet des présentes a été réalisée auprès de particuliers non assujettis à la TVA de sorte que l'acquisition du 27 juin 2023 n'est pas entrée dans le champ d'application de ladite taxe et n'a ouvert aucun droit à déduction au regard de la TVA.

La présente cession constitue pour l'EPFL PAYS BASQUE une livraison de terrains à bâtir soumise à la TVA selon le régime de la taxation sur la marge, les conditions prévues pour l'application de ce régime étant remplies et notamment l'absence de droit à déduction lors de l'acquisition desdits biens.

En conséquence, la TVA est calculée non sur le prix de cession mais sur la seule marge réalisée par l'EPFL PAYS BASQUE, déterminée conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts.

Le prix de vente hors taxes est fixé à la somme de 1.700.000,00 €, sur laquelle le vendeur réalise une marge nette imposable de 487.293,82 €.

Cette marge est soumise à la TVA au taux en vigueur à ce jour (20%) ce qui représente un montant de TVA de 81.215,64 €.

Le prix toutes taxes comprises dû par la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE s'élève ainsi à la somme de 1.781.215,64 € comprenant :

- Le prix hors taxes de 1.700.000,00 €
- La TVA calculée sur la marge de 81.215,64 €

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.

Il est à noter qu'à ce moment s'ajoutera la TVA sur la marge d'un montant de **81.215,64 €**.

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 :

- annuler la délibération n°21 du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 04 décembre 2025 ;
- 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 :

- **d'annuler la délibération n°21 du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 04 décembre 2025 ;**
- **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**

- * * * *

MME DOLHARE-CALDUMBIDE quitte la séance

- * * * *

6.2. Commune de GUETHARY – « Opération ESKUALDUNA » - Rétrocession à la Commune

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de GUETHARY a sollicité l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un tènement bâti situé dans le secteur « Eskualduna ».

Par délibération n°04 du 18 avril 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque validait la demande d'intervention de la commune de GUETHARY 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 Anaïs BORDES (Notaire à GUETHARY) le 09 mars 2026 au prix global et forfaitaire de 1.900.000,00 € (hors frais d'acte).

Puis la commune de GUETHARY nous a sollicité pour lui rétrocéder une surface à détacher d'environ 2000 m² afin de créer un parking relais.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de GUETHARY selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat, que la Commune de GUETHARY, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son conseil municipal du 27 novembre 2025, a signé le 02 juin 2026 (en cours d'enregistrement).

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent la parcelle ci-après désignée, située à GUETHARY (64210), 105 rue du Comte Sweicinski, 455 avenue du Général de Gaulle,

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 ²)
-	455 AV DU GENERAL DE GAULLE	Sols	AA	394	UBh	1.628

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

au prix global de **300.000,00 € (Trois Cent Mille Euros)**.

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'avis des Domaines n°2025-64102-66515 dûment établi en date du 16/10/2025.

Le prix de la présente vente, soit la somme de **300.000,00 € (Trois Cent Mille Euros)**, sera payé par la Commune de GUETHARY 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 mais la parcelle comportant du bâti de + de 5 ans, la vente sera exonérée de TVA.

Etat général du bien : *il s'agit d'un terrain de surface plane, goudronné, actuellement utilisé en tant que parking libre et non payant.*

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 pour un montant de 1.020,00 € TTC (Mille Vingt Euros Toutes Taxes Comprises).

Cette somme sera versée sur présentation d'une facture acquittée par l'EPFL Pays Basque, par la comptabilité du notaire et dans la même temporalité que le versement du prix.

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Anaïs BORDES, Notaire à GUETHARY (64210).

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

Il convient donc de :

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

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

6.3. Décision de Rétrocession : CAPB ANGLET – ARKINOVA - Rétrocession à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), membre de l'EPFL Pays Basque, a sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour l'acquisition par voie amiable et ou de préemption, d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées dans le secteur d'intervention « Arkinova » afin de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'une future technopole dénommée Arkinova, site technopolitain dédié à la construction durable.

Le projet de Technopole ambitionnait de rassembler en un même lieu et d'accompagner la synergie entre établissements d'enseignement supérieur, laboratoires de recherche, centre technologique et entreprises tournées vers les secteurs de l'écoconstruction.

Par délibération n°4 de son conseil d'administration du 22 juillet 2016, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention présentée par la CAPB portant sur un ensemble de parcelles sises à ANGLET et décidait d'engager les moyens techniques et financier nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'accords.

Puis une convention d'action foncière (CAF), ayant pour objet de définir les conditions de portage et de rétrocession du bien, a été signée par la CAPB et l'EPFL Pays Basque le 25 juin 2019 et fixait la durée de portage à 8 années commençant à courir à la date de la première des acquisitions.

L'EPFL Pays Basque a acquis les biens objets des présentes :

- Pour la parcelle CX 710 : par acte reçu par Me Vincent ANDRIEU, Notaire à BIARRITZ (64), le 31 octobre 2018, au prix global et forfaitaire de 470.000,00 € (hors frais d'acte) ;
- Pour la parcelle CX 593 : par acte reçu par Me Sabine BORIS, Notaire à BAYONNE (64), le 29 novembre 2021, au prix global et forfaitaire de 250.000,00 € (hors frais d'acte).

La CAPB, au titre de sa compétence en matière économique, souhaite pouvoir racheter ce bien, à l'effet de l'aménager notamment pour desservir le futur bâtiment ISA NUM, dont la construction doit débuter en 2026. ISA NUM est une formation publique d'ingénieurs interne à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour. Elle vise à former environ 25 ingénieurs en informatique par an dans les domaines de l'ingénierie logicielle, de l'ingénierie des données et de l'ingénierie des technologies de l'information.

La maîtrise de ces fonciers doit également permettre la reconfiguration des accès viaires au bâtiment du siège de la Fédération des Compagnons, laquelle projette également une extension de ses emprises bâties. La CAPB fera alors son affaire personnelle des modalités de mise à disposition des emprises aujourd'hui rétrocédées et nécessaires auxdits porteurs de projet.

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

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent :

ARTICLE 1

La parcelle ci-après désignée, située à ANGLET (64600) :
à ANGLET (64600), 61 rue de Mirambeau,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU	Surface vendue (m²)
61 rue de Mirambeau	Sol	CX	710	-	2.001

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.

ARTICLE 2

La parcelle ci-après désignée, située à ANGLET (64600) :
à ANGLET (64600), 59 rue de Mirambeau,

ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES					
Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU	Surface vendue (m²)
59 rue de Mirambeau	Sol	CX	593		550

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.

au prix global de **239.500,00 € (Deux Cent Trente-Neuf Mille Cinq Cents Euros)** réparti comme suit :

ARTICLE 1 : 180.000,00 €

ARTICLE 2 : 59.500,00 €

Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu des estimations n°2025-64024-90232 et n°2025-64024-90221 dûment établies par le service des Domaines en date du 18/02/2026.

Il est à noter que sur le prix de la présente vente, soit la somme de 239.500,00 €, la CAPB a déjà versé à l'EPFL Pays Basque, en application de la convention pour portage foncier signée le 25 juin 2019, la somme de 85.700,36 €. Par ailleurs, la CAPB s'engage à verser à l'EPFL l'annuité et les frais de portage pour l'année 2026.

Le solde de rétrocession, soit la somme de 153.799,64 € (Cent Cinquante-Trois Mille Sept Cent Quatre-Vingt-Dix-Neuf Euros et Soixante-Quatre Centimes) à laquelle s'ajoute la TVA sur le prix total d'un montant de 47.900,00 € (Quarante-Sept Mille Neuf Cent Euros), sera payé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) sur présentation d'une copie de l'acte authentique non publié et d'un engagement du Notaire soussigné établi dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Il s'agit d'un ensemble de deux terrains à bâtir contigus.

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

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Sabine BORIS, Notaire à BAYONNE.

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

Il convient donc de :

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

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *



7. Questions Diverses

7.1. Signature d'un bail à construction - ZAE Chapelet – Bâtiment cadastré AO n°83- 20 rue du Chapelet et 6 rue de l'Allégresse 64200 BIARRITZ

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par acte notarié daté du 28 mars 2022, l'EPFL Pays Basque a procédé à l'acquisition d'un bâtiment à usage commercial situé au 20 rue du Chapelet à 64200 BIARRITZ et cadastrée AO n°83.

Cette acquisition a été effectuée dans le cadre d'une procédure de préemption pour un montant total d'un million quatre cent soixante-cinq mille euros (1 465 000,00 Euros).

Ce bien fait l'objet d'une convention de portage signée avec la Communauté d'Agglomération du Pays Basque pour une durée de 16 ans (*durée du portage foncier : 2022-2038*).

La Communauté d'Agglomération Pays Basque développe et gère des zones d'activités économiques (ZAE), comme la ZAE Chapelet à Biarritz, afin de répondre aux besoins des entreprises productives et artisanales. Pour rappel, la ZAE dite « Chapelet » est de compétence communautaire depuis la délibération de transfert datée du 28 septembre 2024.

C'est dans ce cadre que le comité de pilotage ZAE du pôle Côte Basque Adour a proposé à la Société DCA ainsi qu'à sa filiale KALICO (*spécialisées dans la signalétique intérieure et extérieure*) de s'implanter sur le site acquis par l'EPFL afin de regrouper les deux entités sur un même lieu et ainsi faciliter et optimiser les flux interentreprises tout en assurant leur développement.

Ce projet d'implantation nécessite cependant d'effectuer de lourds travaux de rénovation de l'ensemble bâti. Conformément aux orientations définies par la Communauté d'Agglomération au sujet des modalités de commercialisation du foncier économique public communautaire (*cf. délibération du 15 juin 2024*), il a été proposé à la Société DCA de conclure un bail à construction avec l'EPFL Pays Basque propriétaire de ce bien durant le portage foncier assuré pour le compte de la Communauté d'Agglomération.

Le bail à construction, d'une durée de 50 ans sans option d'achat, sera établi entre l'EPFL Pays Basque (bailleur), qui assure le portage jusqu'en 2038 pour le compte de la Communauté d'Agglomération, et la SAS DCA (preneur), pour le compte des deux entreprises DCA et Kalico. La Communauté d'Agglomération Pays Basque qui se substituera à l'EPFL à l'expiration de la convention de portage, sera intervenante à l'acte.

Ce montage via l'utilisation du bail à construction permet ainsi à la collectivité de garantir une gestion durable de ses ressources, tout en accompagnant et en sécurisant le parcours immobilier, ainsi que le développement des entreprises.

En parallèle, il confère au preneur des droits réels tout en proposant une redevance lissée dans le temps. Le preneur est ainsi propriétaire des constructions pendant la période de 50 ans, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme.

Le montant de redevance annuelle à verser par le preneur au bailleur est fixé à 29.300,00 € HT, TVA en sus, pour une durée de 50 ans. Elle sera indexée chaque année, en fonction de l'indice INSEE du coût de la

construction. Ce montant correspond à la valeur vénale d'acquisition du bien (soit 1 465 000,00 Euros) divisée par la durée du bail (50 ans).

Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration d'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer le bail à construction avec la Société DCA aux conditions détaillées ci-dessus.

M.VISSIERES commente le rapport

MME.EMERAND vient compléter l'information

M.ETCHALUS demande d'autres renseignements

M.FAUT complète les éléments.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **D'approuver le principe d'un bail à construction d'une durée de 50 ans sans option d'achat, établi entre le bailleur (EPFL), qui assure le portage jusqu'en 2038, pour le compte de la Communauté d'Agglomération, et la SAS DCA, preneur, ou toutes sociétés amenées à se substituer à elle, sur l'immeuble sis 20 rue Chapelet – 6 rue de l'Allégresse à Biarritz, cadastré section AO n°83 d'une contenance de 800 m². La Communauté d'Agglomération Pays Basque qui se substituera à l'EPFL au terme du portage en 2038, sera intervenante à l'acte.**
- **D'approuver la redevance annuelle de 29.300,00 € HT, établie sur la base de la valeur vénale initiale d'acquisition du bien par l'EPFL Pays Basque en 2022 (1 465 000 euros) divisée par la durée du bail fixée à 50 ans, annuellement indexée à verser par le preneur ;**
- **D'autoriser Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer avec la Société DCA, ou toutes sociétés amenées à se substituer à elle, un bail à construction d'une durée de 50 ans portant sur l'immeuble situé au 20 rue du Chapelet et 6 rue de l'Allégresse à BIARRITZ et cadastré AO numéro 83 aux conditions détaillées ci-dessus.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.2. Commune de SAUGUIS-SAINT-ETIENNE - Rectificatif délibération N°16 : CAPB ZAE SAINT ETIENNE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, le Conseil d'administration en date du 05 mars 2026 a délibéré sur l'acquisition d'un ensemble immobilier ci-après désigné, situé à SAUGUIS-SAINT-ETIENNE (64470) :



ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage	Contenance (en m²)
E 76	SAINT-ETIENNE	Sols	-	1.129
E 77	SAINT-ETIENNE	Jardins	-	423
E 80	SAINT-ETIENNE	Vergers	-	1.948
E 82	SAINT-ETIENNE	Prairie	-	7.211
E 64	SAINT-ETIENNE	Terres	-	13.450
E 65	SAINT-ETIENNE	Terres	-	14.000
E 63	SAINT-ETIENNE	Vergers	-	840
E 102	SAINT-ETIENNE	Terres	-	648
E 104	SAINT-ETIENNE	Prairie	-	4.475
E 106	SAINT-ETIENNE	Sols	-	625
TOTAL				44.749

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 **200.000,00 €** (Deux Cent Mille Euros).

Comme indiqué dans le projet de rapport, cette acquisition a été effectuée pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le but de créer une Zone d'Activité Economique.

Par erreur, la délibération indiquait que le portage serait effectué pour le compte de la commune de SAUGUIS-SAINT-ÉTIENNE. Cette délibération étant devenue exécutoire, il convient de rectifier cette erreur matérielle et de préciser que :

Le portage et la gestion de ce bien seront réalisés selon les conditions définies par la convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

M.MOULUN commente le rapport.

Le Président propose au Conseil de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte que l'acquisition telle que décrite ci-dessus a été réalisée pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;**
- **de prendre acte que le portage sera réalisé selon les conditions définies par la Convention à signer entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.3. Questions Diverses : COMMUNE DE LICQ-ATHEREY - IRRINTZINA - Echange de parcelles

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de LICQ-ATHEREY nous avait sollicités pour acquérir par voie amiable un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées sur la commune. Par délibération n°14 du 20 mars 2025, nous acceptons cette demande d'intervention.

Pour rappel, la Commune souhaitait conforter sa centralité en maintenant une offre de services et d'activités économiques au bénéfice de ses habitants.

Le propriétaire de ces biens a été contacté et des négociations amiables ont été entamées.

L'acquisition portant sur les parcelles cadastrées C 102, 103 et 105 a été reçue par Me HAU-PALE, Notaire à MAULEON-LICHARRE, le 18 juin 2025.

Lors de cette acquisition, l'EPFL Pays Basque et la Commune de LICQ-ATHEREY ont été informés qu'un échange de parcelles à titre gratuit devrait être régularisé avec le propriétaire voisin.

Les biens sont ainsi définis :

TERRIER 1 (Propriété EPFL Pays Basque) :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m²)
C 390	Cheri Berho	Prés	01	447
C 395	Cheri Berho	Terrains d'agrément	01	46
TOTAL				493

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 (Propriété voisine) :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage CC	Contenance (en m²)
C 392	Cheri Berho	Sols	01	23
C 393	Cheri Berho	Sols	01	12
TOTAL				35

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.

L'échange est fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

A titre de conditions particulières, l'acquisition est effectuée à charge pour l'EPFL Pays Basque de supporter l'intégralité des frais de division préalable à la réitération de l'échange.

Il est ici précisé que :

- les négociations et accords ont été conclus sans l'intervention de tiers ou agent immobilier ;
- les biens sont cédés libres de toute occupation.

Me Michel HAU-PALE, Notaire à MAULEON-LICHARRE (64130) sera chargé d'établir l'acte d'échange.



S'agissant d'un ensemble foncier stratégique pour permettre à la commune de LICQ-ATHEREY d'assurer la réalisation de son projet, cette dernière souhaite que le portage de ces parcelles soit réalisé conformément à la convention restant à signer entre l'EPFL Pays Basque et la Commune.

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de décider de l'échange des biens décrits ci-dessus et de leur 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'échanger les biens décrits ci-dessus et leur portage selon les conditions précitées ;**
- **d'autoriser M. le Directeur, à signer l'ensemble des actes et contrats y afférant.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.4. Convention de partenariat 2026-2028 entre l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Compte tenu des objectifs partagés dans les missions d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique et faisant le constat de leur complémentarité à travers leurs expériences de terrain communes, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Pyrénées Atlantiques et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ont organisé les modalités d'un partenariat technique par le biais d'une convention cadre signée le 19 décembre 2016 et modifiée 2019.

Au fil des expériences menées et du développement des interventions de l'EPFL Pays Basque, ce partenariat a évolué en 2023 afin de renforcer les modalités du partenariat entre nos deux structures via une convention d'une durée de trois ans. Arrivée à échéance en 2025, il est proposé de maintenir les relations partenariales développées entre le CAUE 64 et l'EPFL Pays Basque via le renouvellement du dispositif conventionnel.

Considérant les missions respectives de l'EPFL Pays Basque et du CAUE 64, ce partenariat s'articule autour de trois axes de travail :

- Appui préalable aux interventions foncières de l'EPFL préalablement à la phase d'acquisition,
- Regard architectural et pré-programmatique durant le portage en phase d'impulsion du projet communal,
- Appui à l'activité de l'Organisme Foncier Solidaire.

L'enveloppe prévisionnelle annuelle de ces accompagnements est évaluée à 13 jours représentant une participation forfaitaire prévisionnelle annuelle de 3.120 € pour l'EPFL Pays Basque.

M.MOCORREA commente le rapport



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Président à signer la nouvelle convention de partenariat 2026-2028 entre l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.5. Délégation de Maitrise d'Ouvrage LASSE – Opération « EYHERAITA »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel,

- par délibération n°8 du 10/12/2021, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la sollicitation d'intervention de la commune de LASSE visant l'acquisition d'une emprise foncière bâtie située au lieu-dit « EYHERAITA ».
- par délibération n°27 en date du 04/07/2023, le Conseil d'Administration a entériné la décision d'acquisition de l'unité foncière bâtie composant l'assiette du projet dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Parcelles acquises	Surface totale
A n°1315, 1364, 1361	2 878 m ²

Dans le cadre de ce projet d'ensemble, l'immeuble à réhabiliter comprendra, après curetage, la création de 7 logements BRS.

Ces travaux incombent à deux maitres d'ouvrage différents :

- L'EPFL Pays Basque pour les travaux de curetage,
- Le COL pour la réalisation de sept logements en BRS (*sur mobilisation de la compétence OFS de l'EPFL Pays Basque*).

Dans un souci de cohérence opérationnelle et administrative entre les différents postes de travaux du projet d'ensemble (*travaux de curetage et de proto-aménagement*), il a été convenu que **l'EPFL Pays Basque délègue la maîtrise d'ouvrage de ces travaux au COL.**

Cette convention de délégation de maîtrise d'ouvrage définit les conditions dans lesquelles le COL, mandataire, réalisera ou fera réaliser les travaux mentionnés, dans le respect du programme, du calendrier et de l'enveloppe financière.

Il convient donc d'autoriser M. le Directeur de l'EPFL Pays Basque à signer la présente convention de délégation de maîtrise d'ouvrage, ainsi que tous les documents afférents à la présente.

M.MOULIA commente le rapport.



Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **d'autoriser M. le Directeur à signer la Délégation de Maitrise d'Ouvrage au profit du COL.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.6. Questions Diverses : SAMES – Avenant n°2 à la convention de portage de l'opération « 17 CHEMIN DE L'EGLISE »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibérations n°10 du 06 novembre 2020 et n°50 du 06 mai 2021, l'EPFL Pays Basque a validé les principes d'intervention et d'acquisition du bien situé au 17 chemin de l'Eglise, pour le compte de la commune de SAMES.

Par délibération n°28 du 28 mai 2024, l'EPFL Pays Basque autorisait son Directeur à signer un Bail Emphytéotique Administratif inversé (BEAi), ainsi que l'avenant n°1 de la convention de portage. Ce premier avenant était relatif à la durée de portage qu'il était nécessaire de faire coïncider avec la durée de BEAi.

Le bien ayant été acquis pendant le PPI 2019-2023, les conditions de portage foncier sont celles en vigueur à date de l'acquisition.

Conformément à l'article 15 de la convention de portage, cette dernière « *peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre dispositif conventionnel* ».

Afin de régulariser les données concernant les frais de portage, il convient de modifier cette convention de portage par un avenant, pour faciliter et justifier les flux financiers entre les différentes trésoreries.

M.MOULIA commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE et DECIDE :

- **de valider l'avenant n°2 à la convention de portage « 17 CHEMIN DE L'EGLISE » portant sur la modification de la modalité de portage (article 4.2),**
- **d'autoriser M. le Directeur à signer les documents nécessaires à son application.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

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

LA SÉANCE EST LEVÉE À 12h12

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PRÉVU LE :

Jeudi 09 juillet 2026

