

PROCÈS VERBAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 09 juillet 2026

L'an deux mille vingt six

Et le neuf juillet à dix heures et vingt-cinq minutes, les membres du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis en salle Emile-Lavigne de la Maison des Services Publics Elgar à Hasparren, sous la présidence de Monsieur Arnaud GASTAMBIDE, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

MMES. DOLHARE-CALDUMBIDE, LEIZAGOYEN, SAMANOS, LUBERRIAGA et MM. DACHARY, DARRAMBIDE, DELGUE, ERREMUNDEGUY, ETCHALUS, FAURIE, GASTAMBIDE, HIRIGOYEN, IDIART, ITHURRALDE, JAUREGUY, LASSERRE, MANGUIN, PREBENDE, SAINT-ESTEBEN, ESPILONDO, GENIN

Excusés : MMES. NABARRA, MINNE, ARRIBAS-OLANO et MM. ALZURI, BARNEIX, BLEUZE, SAINT-ESTEVEN, SAINTE-MARIE, ALDANA-DOUAT

Absents ayant donné procuration :

M.BLEUZE à M. ERREMUNDEGUY

Assistaient également :

M. DIRATCHETTE – Adjoint – Urbanisme Mairie de Hasparren
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,
M DETRE - Chargé de missions SIG de l'EPFL Pays Basque,
Mme GROCC – Assistante de gestion de l'EPFL Pays Basque,
Mme CASTERET – Assistante foncière de l'EPFL Pays Basque,
Mme LE FRIUX – Assistante comptable de l'EPFL Pays Basque,
Mme CORBINEAU - Assistante Administrative de l'EPFL Pays Basque,

M. DARRAMBIDE a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal Conseil d'Administration du 04 juin 2026

Le Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 04 juin 2026 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Décision(s) Réglementaire(s)

2.1. BUDGET 2026 : Budget Primitif – Décision Modificative n°1

Afin de garantir la capacité de l'Etablissement à réaliser des acquisitions foncières dont le rythme est difficile à anticiper et dont le montant pourrait excéder les crédits inscrits au budget primitif 2026, il est proposé d'augmenter les crédits consacrés aux acquisitions foncières de **15 000 000 €**.

Cette augmentation est financée par une inscription complémentaire d'emprunt, ainsi que par les écritures de variation de stocks correspondantes.

Il est également proposé d'ajuster les crédits relatifs aux opérations de dépôts et consignations à hauteur de **3 000 000 €**, en dépenses et en recettes d'investissement.

Les inscriptions budgétaires correspondantes sont les suivantes :

Section de fonctionnement

Dépenses

	Montant
Chapitre 011 – Compte 60121 – Portage foncier – Coût d'achat	+ 15 000 000,00 €

Recettes

	Montant
Chapitre 042 – Compte 6031 – Variation des stocks	+ 15 000 000,00 €

Section d'investissement

Dépenses

	Montant
Chapitre 040 – Compte 312 – Portage	+ 15 000 000,00 €

Chapitre 27 – Compte 275 – Dépôts et consignations	+ 3 000 000,00 €
--	------------------

Recettes

	Montant
Chapitre 16 – Compte 16441 – Opérations afférentes à l'emprunt	+ 15 000 000,00 €

Chapitre 27 – Compte 275 – Dépôts et consignations	+ 3 000 000,00 €
--	------------------

Les crédits sont équilibrés en dépenses et en recettes.

M. FAUT commente le rapport.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de valider à l'unanimité la Décision Modificative n°1 sur le Budget Primitif 2026 telle que présentée ci-dessus**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.2. Gestion des emprunts – Délégation au Directeur pour le recours à des instruments de couverture de taux

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.324-5, L.324-6 et R.324-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1618-1, L.1618-2 et R.1618-1 ;

Vu les statuts de l'Établissement public foncier local Pays Basque ;

Vu le budget primitif de l'exercice 2026 ;

Considérant que le Conseil d'Administration est compétent pour autoriser les emprunts de l'établissement

Considérant qu'il y a lieu, afin d'assurer une gestion active de la dette de l'établissement, de déléguer au Directeur le pouvoir de recourir à des instruments de couverture du risque de taux dans les limites définies ci-après ;

Le Conseil d'Administration décide de donner délégation au Directeur, pour la durée du mandat des membres du Conseil d'Administration, afin de contracter les produits nécessaires à la couverture du besoin de financement de l'établissement ou à la sécurisation de son encours de dette ;

Pour réaliser toute opération d'optimisation de la dette et dans la limite des sommes inscrites chaque année au budget, le Directeur reçoit délégation aux fins de contracter des instruments de couverture.

Compte tenu des incertitudes et des fluctuations qu'est susceptible de subir le marché, l'EPFL Pays Basque souhaite recourir à des instruments de couverture afin de se protéger contre d'éventuelles hausses des taux ou au contraire afin de profiter d'éventuelles baisses.

Ces instruments permettent de modifier un taux (contrats d'échange de taux ou swap), de figer un taux (contrats d'accord de taux futur ou FRA, contrats de terme contre terme ou FORWARD/FORWARD), de garantir un taux (contrats de garantie de taux plafond ou CAP, contrats de garantie de taux plancher ou FLOOR, contrat de garantie de taux plafond et de taux plancher ou COLLAR).

Dans le souci d'optimiser sa gestion de la dette et dans le cadre des dispositions de la circulaire interministérielle du 25 juin 2010, de recourir à des opérations de couverture des risques de taux qui pourront être :

- des contrats d'échange de taux d'intérêt (SWAP)
- et/ou des contrats d'accord de taux futur (FRA)
- et/ou des contrats de garantie de taux plafond (CAP)
- et/ou des contrats de garantie de taux plancher (FLOOR)
- et/ou des contrats de garantie de taux plafond et de taux plancher (COLLAR)

Les opérations de couverture sont autorisées sur les contrats d'emprunts constitutifs du stock de la dette, ainsi que sur les emprunts nouveaux ou de refinancement à contracter sur l'exercice et qui seront inscrits en section d'investissement du budget primitif.

En toute hypothèse, les opérations de couverture sont toujours adossées aux emprunts constitutifs de la dette et le montant de l'encours de la dette sur lequel portent les opérations de couverture ne peut excéder



l'encours global de la dette de l'EPFL Pays Basque (seuil maximum retenu conformément aux critères arrêtés par le Conseil national de la comptabilité).

La durée des contrats de couverture ne pourra être supérieure à la durée résiduelle des emprunts auxquels les opérations sont adossées.

Les index de référence des contrats d'emprunts et des contrats de couverture pourront être le T4M, le TAM, l'Ester, le TMO, le TME, l'EURIBOR.

Pour l'exécution de ces opérations, il est procédé à la mise en concurrence d'au moins deux établissements spécialisés.

Des primes ou commissions pourront être versées aux contreparties ou aux intermédiaires financiers pour un montant maximum de :

- 15% de l'encours visé par l'opération pour les primes,

La présente délégation doit autoriser le Directeur à :

- lancer des consultations auprès de plusieurs établissements financiers dont la compétence est reconnue pour ce type d'opérations ;
- retenir les meilleures offres au regard des possibilités que présente le marché à un instant donné, du gain financier espéré et des primes et commissions à verser ;
- passer les ordres pour effectuer l'opération arrêtée ;
- résilier l'opération arrêtée ;
- signer les contrats de couverture répondant aux conditions posées aux alinéas précédents.

Le Conseil d'administration sera tenu informé des opérations réalisées dans le cadre de la présente délégation.

M. FAUT commente le rapport

M. GASTAMBIDE demande des informations complémentaires

En conséquence, le Président propose au Conseil d'Administration :

- d'approuver la présente délégation dans les conditions définies ci-dessus ;
- d'autoriser le Directeur à signer tout acte nécessaire à son exécution.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de donner délégation au Directeur de l'EPFL Pays Basque pour la durée du mandat des membres du Conseil d'Administration, afin de contracter les produits nécessaires à la couverture du besoin de financement de l'établissement ou à la sécurisation de son encours de dette ;**
- **d'autoriser le Directeur à signer tout acte nécessaire à son exécution.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



2.3. Mobilisation d'un emprunt auprès d'ARKEA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.324-5, L.324-6 et R.324-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1618-1, L.1618-2 et R.1618-1 ;

Vu les statuts de l'Établissement public foncier local Pays Basque ;

Vu le budget primitif de l'exercice 2026 ;

Considérant que le Conseil d'administration est compétent pour autoriser les emprunts de l'établissement

Considérant qu'il appartient au Directeur de préparer et d'exécuter les décisions du Conseil d'administration, de signer les actes nécessaires à leur mise en œuvre et d'assurer la gestion administrative et financière des opérations autorisées par le Conseil d'administration ;

Considérant que, dans le cadre de son Programme pluriannuel d'investissement, l'EPFL Pays Basque s'est fixé pour objectif l'acquisition de 105 M€ de foncier bâti ou non bâti d'ici fin 2028 ;

Considérant qu'afin de financer ce programme, une consultation d'établissements bancaires a été engagée en vue de mettre en place une enveloppe globale de financement de 30 M€ sur deux ans, à raison de 15 M€ par an ;

Considérant qu'à l'issue de cette consultation, menée par le Directeur avec l'assistance du cabinet Stratégies Locales, et après négociation des conditions techniques et financières, l'offre présentée par ARKEA a été retenue ;

M. FAUT commente le rapport

M. MANGUIN demande des informations complémentaires

Le Président propose au Conseil d'administration d'autoriser la souscription du prêt ci-après.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser la souscription auprès d'ARKEA d'un contrat de crédit long terme multi-index d'un montant maximal de 5 000 000 €, inscrit au budget de l'établissement, mobilisable progressivement au cours des exercices 2026 et 2027 en fonction des besoins de financement des opérations foncières, selon les caractéristiques financières ci-après :**
 - **Données générales**
 - Durée totale : 16 ans maximum
 - Frais de dossier : 5 000 €
 - **Phase de mobilisation des fonds :**
 - Durée de la phase de mobilisation : 12 mois
 - Indexation : Euribor 3 mois moyenné + 1,05% / facturation trimestrielle des intérêts

- Floor sur l'index : floor à 0% en cas d'index négatif
 - Base de calcul des intérêts : nombre de jours exact / une année de 360 jours
 - Possibilité de réaliser plusieurs tirages et remboursements successifs pendant toute la phase de tirage
 - Montant minimum des tirages/remboursements : 100 000 €
- **Phase d'amortissement :**
- Durée d'amortissement : 15 ans
 - Indexations : Euribor 12 mois + 1,22%
 - Floor sur l'index : floor à 0% en cas d'index négatif
 - Profil d'amortissement : progressif
 - Périodicité des échéances : annuelle
 - Base de calcul des intérêts : nombre de jours exacts / 360
 - Le contrat prévoit la possibilité d'exercer, à chaque date prévue par celui-ci, une option de transformation du taux variable en taux fixe. Cette option pourra être exercée par le Directeur dans les conditions fixées par la présente délibération
 - Indemnité en cas de remboursement anticipé du contrat : actuarielle sur taux fixe / 3% du capital remboursé sur taux révisable.
- **d'autoriser le Directeur à signer le contrat de prêt ainsi que tous les avenants, actes et documents nécessaires à son exécution ;**
 - **d'autoriser le Directeur, lorsque les stipulations du contrat le permettent, à exercer toute option de fixation, de transformation ou de changement d'index du taux d'intérêt, ainsi que toute option de couverture du risque de taux prévue au contrat, à toute date contractuellement ouverte, lorsqu'il estimera que les conditions de marché sont les plus favorables aux intérêts de l'établissement, sans qu'une nouvelle délibération du Conseil d'administration soit nécessaire ;**
 - **d'autoriser le Directeur à procéder aux tirages de fonds, aux remboursements anticipés, aux arbitrages de taux prévus par le contrat et, plus généralement, à accomplir toutes les opérations nécessaires à l'exécution du contrat de prêt, dans les limites fixées par la présente délibération et par les stipulations contractuelles.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.4. Mobilisation d'un emprunt auprès de la Caisse d'Epargne

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.324-5, L.324-6 et R.324-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1618-1, L.1618-2 et R.1618-1 ;

Vu les statuts de l'Établissement public foncier local Pays Basque ;

Vu le budget primitif de l'exercice 2026 ;



Considérant que le Conseil d'administration est compétent pour autoriser les emprunts de l'établissement
Considérant qu'il appartient au Directeur de préparer et d'exécuter les décisions du Conseil d'administration, de signer les actes nécessaires à leur mise en œuvre et d'assurer la gestion administrative et financière des opérations autorisées par le Conseil d'administration ;

Considérant que, dans le cadre de son Programme pluriannuel d'investissement, l'EPFL Pays Basque s'est fixé pour objectif l'acquisition de 105 M€ de foncier bâti ou non bâti d'ici fin 2028 ;

Considérant qu'afin de financer ce programme, une consultation d'établissements bancaires a été engagée en vue de mettre en place une enveloppe globale de financement de 30 M€ sur deux ans, à raison de 15 M€ par an ;

Considérant qu'à l'issue de cette consultation, menée par le Directeur avec l'assistance du cabinet Stratégies Locales, et après négociation des conditions techniques et financières, l'offre présentée par la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes a été retenue ;

M. FAUT commente le rapport

Le Président propose au Conseil d'administration d'autoriser la souscription du prêt ci-après.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser la souscription auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes d'un emprunt d'un montant maximal de 5 000 000 €, inscrit au budget de l'établissement, mobilisable progressivement au cours des exercices 2026 et 2027 en fonction des besoins de financement des opérations foncières, selon les caractéristiques financières ci-après:**
 - **Données générales**
 - Durée totale : 17 ans maximum
 - Frais de dossier : 7 000 €
 - **Phase de mobilisation des fonds :**
 - Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum
 - Indexation : Euribor 3 mois + 0,79%
 - Floor sur l'index : floor à 0% en cas d'index négatif
 - Facturation des intérêts : trimestrielle
 - Base de calcul des intérêts : nombre de jours exact / une année de 360 jours
 - Possibilité de réaliser plusieurs tirages et remboursements successifs pendant toute la phase de tirage
 - Montant minimum des tirages/remboursements : 500 000 €
 - **Phase de mobilisation des fonds :**
 - Possibilité de ne consolider que 80% du montant initial à l'issue de la phase de mobilisation
 - Montant minimum des consolidations : 1 000 000 €
 - Durée d'amortissement : 15 ans maximum
 - Indexations possibles :
 - Euribor 3 ou 12 mois + 1,29%
 - Taux fixe : taux de swap du moment auquel s'applique la marge sur Euribor
 - Floor sur l'index : floor à 0% en cas d'index négatif

- Consolidations partielles possibles au cours de la période de mobilisation sur taux fixe ou sur index révisable, au choix de l'EPFL et selon les opportunités financières du moment
 - Profil d'amortissement : progressif, constant
 - Périodicité des échéances : trimestrielle ou annuelle selon l'indexation choisie
 - Base de calcul des intérêts : 30/360 en taux fixe – nombre de jours exacts / 360 en taux révisable
 - Si l'EPFL fait le choix de l'indexation variable, elle dispose d'une option de passage en taux fixe à chaque échéance pour choisir le meilleur moment pour fixer un taux fixe
 - Indemnité en cas de remboursement anticipé du contrat : actuarielle sur taux fixe / 5% du capital remboursé sur taux révisable.
- **d'autoriser le Directeur à signer le contrat de prêt ainsi que tous les avenants, actes et documents nécessaires à son exécution ;**
 - **d'autoriser le Directeur, lorsque les stipulations du contrat le permettent, à exercer toute option de fixation, de transformation ou de changement d'index du taux d'intérêt, ainsi que toute option de couverture du risque de taux prévue au contrat, à toute date contractuellement ouverte, lorsqu'il estimera que les conditions de marché sont les plus favorables aux intérêts de l'établissement, sans qu'une nouvelle délibération du Conseil d'administration soit nécessaire ;**
 - **d'autoriser le Directeur à procéder aux tirages de fonds, aux remboursements anticipés, aux arbitrages de taux prévus par le contrat et, plus généralement, à accomplir toutes les opérations nécessaires à l'exécution du contrat de prêt, dans les limites fixées par la présente délibération et par les stipulations contractuelles.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

2.5. Mobilisation d'un emprunt auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.324-5, L.324-6 et R.324-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1618-1, L.1618-2 et R.1618-1 ;

Vu les statuts de l'Établissement public foncier local Pays Basque ;

Vu le budget primitif de l'exercice 2026 ;

Considérant que le Conseil d'administration est compétent pour autoriser les emprunts de l'établissement



Considérant qu'il appartient au Directeur de préparer et d'exécuter les décisions du Conseil d'administration, de signer les actes nécessaires à leur mise en œuvre et d'assurer la gestion administrative et financière des opérations autorisées par le Conseil d'administration ;

Considérant que, dans le cadre de son Programme pluriannuel d'investissement, l'EPFL Pays Basque s'est fixé pour objectif l'acquisition de 105 M€ de foncier bâti ou non bâti d'ici fin 2028 ;

Considérant qu'afin de financer ce programme, une consultation d'établissements bancaires a été engagée en vue de mettre en place une enveloppe globale de financement de 30 M€ sur deux ans, à raison de 15 M€ par an ;

Considérant qu'à l'issue de cette consultation, menée par le Directeur avec l'assistance du cabinet Stratégies Locales, et après négociation des conditions techniques et financières, l'offre présentée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne a été retenue ;

M. FAUT commente le rapport.

Le Président propose au Conseil d'administration d'autoriser la souscription du prêt ci-après.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser la souscription auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne, avec pour domiciliataire le Crédit Agricole CIB, d'un contrat de crédit long terme multi-index d'un montant maximal de 5 000 000 €, inscrit au budget de l'établissement, mobilisable progressivement au cours des exercices 2026 et 2027 en fonction des besoins de financement des opérations foncières, selon les caractéristiques financières ci-après:**
 - **Données générales**
 - Durée totale : 20 ans maximum
 - Frais de dossier : 5 000 €
 - **Phase de mobilisation des fonds :**
 - Durée de la phase de mobilisation : 36 mois maximum
 - Indexation : Euribor 3 mois moyenné + 1,05%
 - Facturation mensuelle des intérêts
 - Floor sur l'index : floor à 0% en cas d'index négatif
 - Base de calcul des intérêts : nombre de jours exact / une année de 360 jours
 - Possibilité de réaliser plusieurs tirages et remboursements successifs pendant toute la phase de tirage
 - Montant minimum des tirages/remboursements : 15 000 €
 - **Phase d'amortissement :**
 - Plusieurs consolidations possibles
 - Durée d'amortissement : 17 ans maximum
 - Indexations possibles :
 - **Index Monétaires Courants :**
Euribor 3 Mois préfixé augmenté d'une marge de 1.05% l'an. En cas de publication d'un indice Euribor 3 Mois négatif, c'est la valeur zéro qui sera retenue.

- **Index Spécifiques (marges à déterminer selon les conditions de marché) :**
Euribor 3 mois post-fixé
Euribor n mois maximum période
- **Stratégies Spécifiques (index, seuil et niveaux à déterminer selon les conditions de marché et modalités prévues dans la Convention) :**
 - Taux Fixe
 - Taux Alternatif (plafonné) qui correspond, pour chaque période d'intérêt, soit à un taux fixe soit à un taux variable en fonction de la position d'un des index prévus dans la convention par rapport à un seuil déterminé (Le taux variable est composé d'un des index prévus dans la convention augmenté d'une marge déterminée). Le taux variable du Taux Alternatif pourra le cas échéant être plafonné à un taux fixe dit « Taux Plafond ».
 - Taux Variable (Plafonné) qui correspond à un taux variable, égal à un des index prévus dans la Convention augmenté d'une marge, éventuellement.
 - Taux Révisable Triple Seuil (Plafonné) qui correspond, pour chaque période d'intérêt :
 - soit à un taux fixe 1 si l'index choisi parmi les index prévus dans la Convention est inférieur ou égal à un seuil 1 prédéterminé,
 - soit à un taux variable 1 si l'index est strictement supérieur au seuil 1 et inférieur ou égal à un seuil 2 prédéterminé,
 - soit à un taux fixe 2 si l'index est strictement supérieur au seuil 2 et inférieur ou égal à un seuil 3 prédéterminé,
 - soit à un taux variable 2 si l'index est strictement supérieur au seuil 3. Le taux variable 2 pourra le cas échéant être plafonné à un taux fixe dit « taux plafond ».
- **« Taux Fixe Duo » qui correspond pour une période d'intérêt donnée, à une moyenne pondérée de deux taux fixes T1 et T2 en fonction du niveau constaté, selon un nombre prédéterminé d'observations au sein d'une période d'intérêt, d'un référent par rapport à un seuil S déterminé. Il est déterminé comme suit :**

$$\text{Taux Fixe Duo} = [T1 \times (n1 / \text{NBT})] + [T2 \times (n2 / \text{NBT})]$$

où :

n1 est égal au nombre d'observations où le référent choisi est supérieur au Seuil 1 et inférieur au Seuil 2.

n2 est égal au nombre d'observation où le référent choisi inférieur ou égal au Seuil 1 ou supérieur ou égal au Seuil 2.

NBT est égal au nombre total d'observations de la période d'intérêt considérée, il est égal à la somme de n1 et n2.

- **Taux Fixe Transformable qui correspond à un Taux Fixe pendant une période prédéterminée (une ou plusieurs périodes d'intérêts), assorti d'une ou**



plusieurs options de passage définitif en taux variable au gré du Domiciliataire ou de l’Emprunteur (selon le choix prédéterminé de l’Emprunteur). Le taux variable sera prédéfini et choisi parmi la liste des index disponibles dans la Convention.

- Taux Variable Transformable qui correspond à un Taux Variable pendant une période prédéterminée (une ou plusieurs périodes d’intérêts), assorti d’une ou plusieurs options de passage définitif en taux fixe au gré du Domiciliataire ou de l’Emprunteur (selon le choix prédéterminé de l’Emprunteur).
 - Taux Successif qui correspond à un taux composé d’une suite de taux définis dans la Convention qui se succèdent strictement dans le temps.
 - Consolidations partielles possibles au cours de la période de mobilisation sur taux fixe ou sur index révisable, au choix de l’EPFL et selon les opportunités financières du moment.
 - Profil d’amortissement : constant.
 - Périodicité des échéances : trimestrielles sur le capital / selon l’indexation retenue sur les intérêts.
 - Base de calcul des intérêts : nombre de jours exacts / 360.
 - L’EPFL Pays Basque dispose d’une capacité d’arbitrage de l’indexation à tout moment, y compris d’une transformation à taux fixe.
 - Indemnité en cas de remboursement anticipé du contrat : remboursements anticipés définitifs possibles moyennant éventuellement le paiement d’une indemnité selon conditions de marché. Si le taux du Tirage est un Index Monétaire Courant augmenté de la marge de crédit une indemnité forfaitaire de 2% du Capital Remboursé par Anticipation sera appliquée.
Dans le cas de la revente de foncier par l’EPFL, sur justificatif et uniquement dans le cas d’un Tirage sur un Index Monétaire Courant augmenté de la marge de crédit, le prêteur consent à ne pas appliquer d’indemnité de remboursement anticipé définitif.
- d'autoriser le Directeur à signer le contrat de prêt ainsi que tous les avenants, actes et documents nécessaires à son exécution ;
 - d'autoriser le Directeur, lorsque les stipulations du contrat le permettent, à exercer toute option de fixation, de transformation ou de changement d'index du taux d'intérêt, ainsi que toute option de couverture du risque de taux prévue au contrat, à toute date contractuellement ouverte, lorsqu'il estimera que les conditions de marché sont les plus favorables aux intérêts de l'établissement, sans qu'une nouvelle délibération du Conseil d'administration soit nécessaire ;
 - d'autoriser le Directeur à procéder aux tirages de fonds, aux remboursements anticipés, aux arbitrages de taux prévus par le contrat et, plus généralement, à accomplir toutes les opérations nécessaires à l'exécution du contrat de prêt, dans les limites fixées par la présente délibération et par les stipulations contractuelles.

ADOPTE A L'UNANIMITE

* * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

A ce jour et depuis le début d'application du PPI 2024-2028, le Conseil d'Administration a validé **46 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 **50 848 556,00 €**

Thématique PPI 2024-2028	Montant engagé	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	25 029 186,70 €	49,2%
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	12 914 938,30 €	25,4%
EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES	12 904 431,00 €	25,4%
SOUTIEN A LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL	0,00 €	0%
Total général	50 848 556,00 €	

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

* * * *

4. Sollicitation d'intervention

4.1. Commune d'IRISSARRY - Opération « ECOLE SAINT JOSEPH »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



Située à l'entrée du cœur du village, le site de l'ancienne école Saint-Joseph n'est plus utilisé depuis plus d'une quinzaine d'années. Contraint par des travaux trop importants pour y maintenir un usage scolaire, cet ensemble bâti demeure depuis partiellement vacant et sans usage.

Au vu de sa localisation mais également de son histoire, la commune porte l'ambition de donner une nouvelle dynamique à cet ensemble bâti. A travers sa maîtrise foncière, l'engagement d'un projet de réhabilitation permettrait ainsi de restructurer ce patrimoine local et d'y réimplanter un lieu de vie collectif.

Après plusieurs échanges entre les différents acteurs de ce dossier, la commune d'IRISSARRY sollicite l'EPFL Pays Basque pour apporter son expertise technique sur le volet juridique puis procéder dans un second temps à la négociation et acquisition du bien. Le portage foncier assuré par l'EPFL donnerait ainsi le temps d'élaborer la programmation d'un projet de réhabilitation et d'expertiser les modalités de son montage opérationnel.

SECTEUR D'INTERVENTION	EMPRISE	Projet PLU	THEMATIQUE PPI
ECOLE SAINT JOSEPH	AB 97 728 m ²	Zone U	Equipements et infrastructures publics

M. MOCORREA commente le rapport

M. DURGUE apporte un complément d'information

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5. Etats des Procédures

5.1. Intervention(s) par Expropriation

5.1.1. *Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ – secteur Fargeot ilot 1 – Arrêté de cessibilité*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

La commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, membre de notre EPFL Pays Basque, est à l'initiative d'un projet de renouvellement urbain, sur le secteur dit Fargeot-ilot 1.

Depuis 2013, l'EPFL Pays Basque assiste la commune dans la mise en œuvre de sa stratégie et sa politique foncières et acquiert des biens immobiliers pour son compte. A ce jour, l'EPFL Pays-Basque a déjà acquis plusieurs biens dans le secteur dit de Fargeot-ilot 1 :

- l'immeuble dit du 11 rue de la Rhune (acte du 15/07/2013) ;
- l'immeuble dit du 9 rue de la Rhune (acte du 03/09/2019).

Mais l'ensemble des immeubles constituant l'ilot 1 du quartier Fargeot, malgré de nombreuses tentatives d'acquisition y compris par l'exercice du droit de préemption urbain délégué et fixation judiciaire du prix, n'ont pas été acquis.

La commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ a donc décidé, par délibération du 28/03/2025, de finaliser les acquisitions de l'assiette foncière du projet y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, dans le but de réaliser l'opération de renouvellement urbain qu'elle projette depuis plusieurs années.

Pour complète information, le projet consiste en la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble neuf à usage exclusif de logements mixtes représentant au global 958 m² d'emprise au sol, répartie entre 24 logements dont 12 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession sociale.

Par ailleurs, le programme comporte la réalisation d'un espace de stationnement « voitures » de 24 places, dont 18 m² sera réservé au stationnement des deux roues.

Les constructions projetées sont réparties en trois (3) étages, en plus du rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée sera réservé au stationnement (24 places de parking et emplacement stationnement deux roues). Les trois autres étages comprendront chacun huit (8) appartements dont :

- quatre (4) appartements de type T2 ;
- trois (3) appartements de type T3 ;
- un (1) appartement de type T4.

A l'issue des enquêtes publiques conjointes :

- préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération ;
- préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles restant à acquérir ;

et à la demande de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a :

- par arrêté n°26-14 du 22/05/2026, déclarait d'utilité publique « le projet de renouvellement urbain de l'ilot 1 du quartier Fargeot sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ », au bénéfice de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;
- par arrêté n°26-17 du 01/06/2026, déclarait cessibles les biens immobiliers concernant le projet de renouvellement urbain de l'ilot 1 du quartier Fargeot sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, au bénéfice de l'EPFL Pays Basque.

L'arrêté de cessibilité nous a été adressé par la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques par courrier reçu le 10/06/2026 et sera notifié au(x) propriétaire(s) concerné(s) dans les meilleurs délais.

M. FAUT commente le rapport

Le Président propose désormais :

- de prendre acte de l'arrêté préfectoral n°26-17 du 01/06/2026 déclarant cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les biens immobiliers concernant le projet de renouvellement urbain de l'îlot 1 du quartier Fargeot sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;
- d'autoriser les services à engager toutes procédures de négociations amiables permettant en cas d'accord, l'acquisition de biens déclarés cessibles ;
- d'autoriser Mr le Directeur, en cas de non acquisition des biens par voie amiable, à saisir Mr le Préfet afin qu'il demande à Mme le Juge des Expropriations de déclarer expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque les biens déclarés cessibles ;
- d'autoriser Mr le Directeur, si aucun accord amiable d'indemnisation n'est intervenu entre les parties, à engager la procédure de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation ;
- 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°26-17 du 01/06/2026 déclarant cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque les biens immobiliers concernant le projet de renouvellement urbain de l'îlot 1 du quartier Fargeot sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;**
- **d'autoriser les services à engager toutes procédures de négociations amiables permettant en cas d'accord, l'acquisition de biens déclarés cessibles ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, en cas de non acquisition des biens par voie amiable, à saisir Mr le Préfet afin qu'il demande à Mme le Juge des Expropriations de déclarer expropriés au profit de l'EPFL Pays Basque les biens déclarés cessibles ;**
- **d'autoriser Mr le Directeur, si aucun accord amiable d'indemnisation n'est intervenu entre les parties, à engager la procédure de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation ;**
- **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

* * * *

5.2. Intervention(s) par préemption

5.2.1. *Commune de CAMBO-LES-BAINS – « ANT XOBERROA : AD 66 »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



Par délibération n°15 du 04 juin 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait 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.

Pour rappel, il s'agissait d'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 était de 1.575.000 € (Un Million Cinq Cent Soixante-Quinze Mille Euros).

La visite du bien a été réalisée le 18 juin 2026 en présence d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, du Notaire représentant les propriétaires, de l'évaluatrice des Domaines et l'acquéreur mentionné dans la DIA.

Sur ces bases et à la vue de l'avis du service du Domaine n°2026-64160-34477 du 19 juin 2026, et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », Mr le Directeur a exercé son droit de préemption urbain par arrêté n°2026-44-P en date du 08 juillet 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 1.320.000,00 € (Un Million Trois Cent Vingt Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 09 juillet 2026 :

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-44-P du 08 juillet 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. MOULUN commente le rapport

M. GASTAMBIDE demande des renseignements complémentaires

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-44-P du 08 juillet 2026 ;**
- **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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.2. *Commune de CAMBO-LES-BAINS – « BAS CAMBO – BB 128,129 »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Maître Marie-Cécile PUIG, Notaire à BIARRITZ (64200), a déposé le 15 avril 2026 en Mairie de CAMBO-LES-BAINS une déclaration d'intention d'aliéner une maison mitoyenne composée d'un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC et jardin autour, d'une surface construite au sol de 64 m², d'une surface habitable déclarée de 50 m², libre de toute occupation, grevée de diverses servitudes, situé 17 rue du Bas Cambo à CAMBO-LES-BAINS, cadastré section BB numéros 128 et 129, d'une emprise cadastrale totale de 258 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 170.000,00 € (Cent Soixante-Dix Mille Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 4.200,00 € (Quatre Mille Deux Cents Euros) à la charge du vendeur.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 08 juin 2026 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.



Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 08 juin 2026 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque au propriétaire ainsi qu'au notaire ayant rédigé la DIA, en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par mail reçu le 09 juin 2026, le Notaire instrumentaire adressait à la Communauté d'Agglomération Pays Basque copie des pièces demandées (compromis de vente avec ses annexes dont les diagnostics et l'état des risques).

Par LRAR reçue par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 11 juin 2026, le propriétaire acceptait la visite.

La visite du bien a été réalisée le 18 juin 2026 en présence d'un représentant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, du propriétaire, de l'agent immobilier, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque, de représentants de la Mairie de CAMBO-LES-BAINS et de l'évaluatrice des Domaines.

Par arrêté du 25 juin 2026, transmis au service du contrôle de légalité le même jour, Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous déléguait le droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Sur ces bases et à la vue de l'avis du service du Domaine n°2026-64160-42813 du 26 juin 2026, et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », Mr le Directeur a exercé son droit de préemption urbain par arrêté n°2026-43-P en date du 08 juillet 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 90.000,00 € (Quatre-Vingt-Dix Mille Euros) auquel s'ajoutent les frais d'acte.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 09 juillet 2026 :

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

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

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

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

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-43-P du 08 juillet 2026 ;
- 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 information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-43-P du 08 juillet 2026 ;**
- **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.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *

5.2.3. *Commune de CAMBO-LES-BAINS – « ARGIA - AW 145 »*

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Maître Mathieu LAMOLIERE, Notaire à BIDART (64210), a déposé le 12 mai 2026 en Mairie de CAMBO-LES-BAINS une déclaration d'intention d'aliéner un bien bâti sur terrain propre vous appartenant en indivision, à usage d'habitation, libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition, situé avenue de Navarre à CAMBO-LES-BAINS, cadastré section AW numéro 145, d'une emprise cadastrale de 7.740 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 1.100.000,00 € (Un Million Cent Mille Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 79.200,00 € (Soixante-Dix-Neuf Mille Deux Cents Euros) à la charge de l'acquéreur.

Par arrêté du 08 juin 2026, transmis au service du contrôle de légalité le même jour, Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait le droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 16 juin 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 16 juin 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.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 18 juin 2026 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Par LRAR reçue le 18 juin 2026 par la Mairie de CAMBO-LES-BAINS, Me Mathieu LAMOLIERE, Notaire instrumentaire, demandait à la Commune de « *procéder au retrait sans délai de cette déclaration d'intention d'aliéner* ».

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64160 26 B 0031 adressée par Me Mathieu LAMOLIERE ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit sur la DIA susmentionnée ;
- prendre acte du retrait de la DIA par Me Mathieu LAMOLIERE ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028 ;
- mais conformément à la demande de la Mairie de CAMBO-LES-BAINS, autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.

M. MOULUN commente le rapport

M. DARRAMBIDE demande un complément d'information

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 0031 adressée par Me Mathieu LAMOLIERE ;**
- **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 sur la DIA susmentionnée ;**
- **de prendre acte du retrait de la DIA par Me Mathieu LAMOLIERE ;**
- **de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028**
- **mais conformément à la demande de la Mairie de CAMBO-LES-BAINS, d'autoriser les services à poursuivre les tentatives d'acquisition par voie amiable ou de préemption si une nouvelle DIA nous était notifiée.**

ADOpte A L'UNANIMITE

* * * *



Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Maître Florent LARRERE, Notaire à BAYONNE (64100), a déposé le 02 avril 2026 en Mairie d'AINHOA une déclaration d'intention d'aliéner un local commercial au RDC, d'une surface utile de 46,65 m², occupé par un locataire, constituant le lot n°1 (et les 175/1.000èmes des parties communes) situé rue principale, Maison Ellisaldea à AINHOA (64250), cadastré section E numéro 326, d'une emprise cadastrale de 181 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 132.000,00 € (Cent Trente-Deux Mille Euros).

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 22 mai 2026 et par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 déc. 2014.

Une demande de pièces complémentaires (diagnostics préalables, copie de l'avant-contrat...) a été notifiée par LRAR du 22 mai 2026 et par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, aux propriétaires et au notaire ayant rédigé la DIA en application de l'art. 213-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 déc. 2014.

Par mail reçu le 27 mai 2026 par les services de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les propriétaires acceptaient la visite.

Par mails reçus le 27 mai 2026 par les services de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les propriétaires transmettaient les pièces demandées (copie du compromis de vente, diagnostics techniques).

La visite du bien a été réalisée le 29 mai 2026 en présence d'un représentant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, de Mme le Maire d'AINHOA, d'un représentant de l'EPFL Pays Basque et d'une partie des vendeurs.

Par arrêté du 08 juin 2026, transmis au service du contrôle de légalité le même jour, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délégait le droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Par mail du 16 juin 2026, la Mairie d'AINHOA nous adressait un courrier demandant à l'EPFL Pays Basque de renoncer au droit de préemption.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64014 26 00002 adressée par Me Florent LARRERE (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 ;
- prendre acte de la renonciation à la préemption ;
- retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

M. MOULUN commente le rapport

Mme LEIZAGOYEN apporte un complément d'information

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- de prendre acte de la DIA n° 64014 26 00002 adressée par Me Florent LARRERE (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 ;
- de prendre acte de la renonciation à la préemption ;
- de retirer ce dossier de notre PPI 2024-2028.

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

5.2.5 CAPB BAYONNE – MONTALIBET – BW 30 (lots 1, 4, 7, 10 et 13)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°17 du 04 juin 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait 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.

Pour rappel, il s'agissait de la vente de 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.

Après instruction et à la vue de l'avis du service du Domaine n°2026-64102-19344 du 05 mai 2026, et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* », Mr le Directeur a exercé son droit de préemption urbain par arrêté n°2026-41-P en date du 17 juin 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 765.000,00 € (Sept Cent Soixante-Cinq Mille Euros) dont la commission d'agence à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Ledit arrêté a été :

- signifié par voie d'huissier au Notaire instrumentaire le 18 juin 2026 ;
- adressé au propriétaire par LRAR du 18 juin 2026 puis signifié par voie d'huissier le 22 juin 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 ».

Nous n'avons pour l'instant pas de retour du propriétaire.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-41-P du 30 juin 2026 ;
- d'autoriser M. le Directeur :
 - en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
 - en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;
- donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

M. DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de l'intervention par préemption avec offre d'achat exercée par le Directeur par arrêté n°2026-41-P du 30 juin 2026 ;**
- **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**

- * * * *

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.

Pour rappel la DIA mentionnait un prix de **6.625.000 €** ainsi que la prise en charge par l'acquéreur de la somme de **333.594 €** au titre de l'article 1605 du Code Général des impôts.

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 avait 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 du Conseil d'Administration du 11 février 2025, vous décidiez de :

- prendre acte du jugement n°2022/20 du 25 mars 2022 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques ordonnant la réalisation d'une expertise devant déterminer les limites de zonage 1AU et N fixées par le PLU approuvé le 22 fév. 2020 des parcelles CM 29 et 31 situées au lieu-dit « Karsinenea » à SAINT-JEAN-DE-LUZ et la valeur vénale des dites parcelles ;
- prendre acte du jugement n°24/30 du 20 décembre 2024 rendu par Mme le Juge de l'Expropriation des Pyrénées-Atlantiques, fixant à **3.935.700,00 €** la valeur de l'ensemble immobilier constitué des parcelles CM numéro 29p et 31p d'une surface de 26.238 m² en zone 1AU, donnant acte à l'EPFL Pays Basque de ce qu'il propose le versement de 1.000,00 € pour l'acquisition des parcelles CM numéro 29p et 31p d'une surface de 944 m² situées en zone N, déboutant les propriétaires de leur demande tendant au paiement à [REDACTED] par l'EPFL Pays Basque de la somme de 333.594,00 € destinée à rembourser la taxe prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts et condamnant l'EPFL Pays Basque aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 5.000,00 € aux propriétaires sur le fondement des dispositions de l'art. 700 du CPC ;

Par délibération du Conseil d'administration du 23 avril 2025, vous décidiez de prendre acte de l'appel interjeté par [REDACTED] par devant la Cour d'Appel de PAU selon déclaration enregistrée sous le n°25/00413 et donniez pouvoir à M. le Directeur d'exercer pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions en défense.

Aux termes d'un arrêt en date du 28 mai 2026, la Cour d'Appel de PAU a :

- confirmé le jugement du juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de PAU du 20 décembre 2024 en ce qu'il a donné acte à l'établissement public foncier local Pays basque de ce qu'il propose le versement de la somme de 1000 euros pour l'acquisition des parcelles CM n° 29p et 31 d'une surface de 944 m² situées lieudit « Karsinenea » à Saint-Jean-De-Luz en zone N appartenant à [REDACTED]
[REDACTED] si les propriétaires entendent vendre,
- Fixé le prix de préemption des parcelles Cm n° 29p et 31 p d'une surface de 26238 m², située lieudit « Karsinenea » à Saint-Jean-de-Luz en zone 1 AU à la somme de **4.407.984 euros** (168 x 26.238)

augmentée de la somme de **333.594 euros** destinée à rembourser la taxe prévue à l'article 1605 nonies du code général des impôts, soit un prix total de 4.741.578 euros.

- condamné l'EPFL à verser à [REDACTED] et autres une somme de 5000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

La ville de SAINT-JEAN-DE-LUZ a été informée de cette décision et nous a indiqué souhaiter déférer décision à la censure de la Cour de Cassation, dernier degré de juridiction en droit interne.

Compte tenu du délai imparti, nous avons mandaté notre avocat afin de saisir un avocat près le Cour de Cassation, afin de déposer ledit pourvoi à titre conservatoire permettant l'étude du dossier, et pouvoir déférer à la censure de la Cour de Cassation 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 de PAU date du 28 mai 2026 ;
- de prendre acte du pourvoi formé devant la Cour de Cassation en accord avec la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;
- d'autoriser M. le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture de ce dossier.

M.DURGUE commente le rapport.

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de l'arrêt rendu par la Cour Administrative de PAU date du 28 mai 2026 ;**
- **de prendre acte du pourvoi formé devant la Cour de Cassation en accord avec la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;**
- **d'autoriser M. le Directeur à prendre toute mesure et signer tous actes nécessaires aux fins de clôture de ce dossier.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

5.3. Procédure(s) Contentieuse(s)

5.3.1 *Commune de HENDAYE – LES JONCAUX AH 281 et 315 – Requête en annulation* [REDACTED]

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

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

- prendre acte de la DIA n°64260 25 B 0083 adressée par Me Vincent FAGOAGA ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit.

Par délibération en date du 27 novembre 2025 le conseil d'Administration de l'EPFL prenait acte de l'intervention par préemption au prix mentionné dans la DIA soit 325.000,00 € suivant arrêté n°2025-28-P en date du 28 octobre 2025.

Le Conseil d'Administration autorisait M. le Directeur, 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, exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.

Aux termes d'un acte reçu par Me BERTHONDE, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ, le 15 janvier 2026, il était procédé à l'acquisition du bien objet de la préemption.

Nous vous informons que par requête en date du 14 avril 2026 enregistrée sous le numéro 2601371-2 la **Société BAYONNE** a sollicité le juge du Tribunal Administratif de PAU afin d'ordonner l'annulation de l'arrêté de préemption du 28 octobre 2025.

Cette procédure est en cours et vous précisons que nous serons représentés par Me Gauthier DREVET (Cabinet d'avocats PINTAT – PARIS et BORDEAUX).

Par conséquent, nous vous proposons aujourd'hui de :

- prendre acte de la requête n°2601371-2 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;
- demander à être régulièrement informé du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

M.DURGUE commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la requête n°2601371-2 et donner tous pouvoirs à Mr le Directeur pour agir en défense des intérêts de l'EPFL Pays Basque ;**
- **de demander à être régulièrement informé du déroulement de la procédure et des décisions rendues.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

5.3.2 CAPB BAYONNE – Secteur JORLIS – BN 1 – Requête en Annulation de l'arrêté de préemption –
POURVOI PAR DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Lors de notre séance du 25 janv. 2024 et dans le cadre de l'affaire citée en objet, nous vous informions que :

- concernant la requête n°2103059, formée par les acquéreurs évincés, demandant l'annulation de l'arrêté de préemption, le T.Adm de PAU par jugement en date du 21 déc. 2023, portant le n°2103059, décidait :



- ARTICLE 1 : la requête est rejetée ;
- ARTICLE 2 : les requérants verseront à l'EPFL Pays Basque une somme de 1.500,00 € au titre des dispositions de l'art. L. 761-1 du Code de Justice Administrative ;
- ARTICLE 3 : le présent jugement sera notifié aux indivisaires, à l'EPFL Pays Basque et à la SAS KDI immobilier.

Cette décision du Tribunal Administratif de PAU avait fait l'objet d'une requête en appel, de la part des acquéreurs évincés, par devant la Cour Administrative de BORDEAUX.

Lors de notre séance du 05 mars 2026 et par délibération n°13, le Conseil d'Administration décidait de :

- prendre acte de l'arrêt n°24BX000109 rendu par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 12 fév. 2026 rejetant la requête des appelants ;
- 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, s'il se poursuivait ;
- être régulièrement informés du déroulement de la procédure et des décisions rendues.

Nous vous informons que les requérants, par un pourvoi sommaire enregistré le 13/04/2026 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, ont demandé :

- d'annuler l'arrêt de la CAA de Bordeaux ;
- réglant l'affaire au fond, de faire droit à leur appel ;
- de mettre à charge de l'EPFL Pays Basque, la somme de 4.000,00 € en application de l'article L. 761-1 du CJA.

L'EPFL Pays Basque a été informé, le 23/04/2026, de l'existence de ce pourvoi. Cette information précisait que ce pourvoi faisait l'objet de la procédure préalable d'admission prévue par l'article L. 822-1 du code de justice administrative et organisée par les articles R. 822-1 à R. 822-6 de ce code.

Par un mémoire enregistré le 05/05/2026, les requérants déclaraient se désister purement et simplement de leur pourvoi.

Enfin, par ordonnance du 22/05/2026, la Présidente de la 1^{ère} chambre de la section du contentieux du Conseil d'Etat a donné acte du désistement d'instance des requérants.

Le Président propose de prendre acte :

- du pourvoi en cassation enregistré sous le n°514703 demandant au Conseil d'Etat d'annuler l'arrêt n°24BX000109 du 12 février 2026 par lequel la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a rejeté leur appel tendant à l'annulation du jugement n°2103059 du 21 décembre 2023 du tribunal administratif de Pau ;
- de l'ordonnance du 22/05/2026 par laquelle Mme la Présidente de la 1^{ère} chambre de la section du contentieux du Conseil d'Etat a donné acte du désistement d'instance des requérants ;
- de la clôture définitive des procédures contre l'arrêté de préemption sur la parcelle bâtie cadastrée section BN n°1 dans la commune de Bayonne, démarrées par une requête au Tribunal Administratif de PAU du 16/11/2021

M.FAUT commente le rapport

Le Président propose d'en délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- de prendre acte du pourvoi en cassation enregistré sous le n°514703 demandant au Conseil d'Etat d'annuler l'arrêt n°24BX000109 du 12 février 2026 par lequel la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a rejeté leur appel tendant à l'annulation du jugement n°2103059 du 21 décembre 2023 du tribunal administratif de Pau ;
- de prendre acte de l'ordonnance du 22/05/2026 par laquelle Mme la Présidente de la 1^{ère} chambre de la section du contentieux du Conseil d'Etat a donné acte du désistement d'instance des requérants ;
- de prendre acte de la clôture définitive des procédures contre l'arrêté de préemption sur la parcelle bâtie cadastrée section BN n°1 dans la commune de Bayonne, démarrées par une requête au Tribunal Administratif de PAU du 16/11/2021

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

6. Décisions d'Acquisition

6.1. Commune de URCUIT – PLACE SALLABERRY – AM 90 (lot 3)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°08 du Conseil d'Administration du 04 juin 2026, vous avez validé la sollicitation d'intervention de la Commune, pour négocier et acquérir sur la commune d'URCUIT une fraction de parcelle comprise dans l'opération « PLACE SALLABERRY ».

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

Cet accord est concrétisé par le consentement d'une promesse de vente signée en date du 02 juillet 2026 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 06 juillet 2026 (Ref. 2026 A 01247).

Les modalités d'acquisition sont ainsi définies :

Dans l'immeuble ci-après désigné, situé à URCUIT (64990), 75 place Sallaberry

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES						
N° de plan parcellaire	Adresse	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	Classement PLU / €€	Surface vendue (m²)
-	85 place Sallaberry	Sol	AM	90	UE	232
TOTAL						232

La fraction suivante :

Lot n°3 : un local à usage professionnel situé au rez-de-chaussée comprenant : salle d'attente, salle de réception, secrétariat, salle de radio, salle de soins, bureau, WC, toilettes.

Et les 240/1.000èmes des parties communes générales.



Etant ici précisé que la désignation actuelle est :

Un local à usage professionnel situé au rez-de-chaussée comprenant : accueil, salle d'attente, sanitaire, WC, salle de soins, salle de stérilisation.

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

pour un prix (valeur vénale) de **115.000,00 € (Cent Quinze Mille Euros)**.

Etat général du bien : *Il s'agit d'un local à usage professionnel situé au rez-de-chaussée comprenant :*

Accueil, salle d'attente, sanitaire, WC, salle de soins, salle stérilisation

Le tout d'une superficie d'environ 42 m².

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

Le bien est occupé par bail professionnel pour un loyer mensuel de 600,00 €.

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

L'immeuble vendu étant bâti depuis plus de 5 ans et la propriétaire 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 URCUIT, 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 d'URCUIT et l'EPFL Pays Basque.

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

M.DURGUE commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

6.2. Commune de CIBOURE – RD 810 – AM 599, 642 et 645

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°16 du 04 juin 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque décidait de :

- de prendre acte de la DIA n°064189 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 :
 - 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.

Pour rappel, 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°2026-42-P du 30 juin 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 350.000,00 € (Trois Cent Cinquante Mille Euros) dont des frais d'agence d'un montant de 16.668,00 € T.T.C. à la charge du vendeur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été signifié par voie d'huissier le 1^{er} juillet 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 CIBOURE 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°2026-42-P du 30 juin 2026 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de CIBOURE ;
- 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°2026-42-P du 30 juin 2026 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de CIBOURE ;**
- **d'autoriser M. le Directeur :**
 - **en cas de non recours contre la décision de préemption : à signer l'acte d'acquisition et de payer le prix dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme ou à défaut, de consigner le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;**
 - **en cas de recours contre la décision de préemption : à ester en justice, solliciter éventuellement le concours d'un avocat et à payer et/ou consigner tout ou partie du prix en application des règles en vigueur ;**
- **de donner mandat à M. le Directeur d'exercer si nécessaire et pour le compte de l'EPFL Pays Basque toutes actions contentieuses tant en demande qu'en défense.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

6.3. Commune de BARDOS – « OUHALDE – ZR 70 »

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Maître Amélie JUZAN, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), a déposé le 07 mai 2026 en Mairie de BARDOS une déclaration d'intention d'aliéner une maison d'habitation d'une surface habitable de 83 m², occupée par les propriétaires, situé 87 route d'Orègue à BARDOS (64520), cadastré section ZR numéro 70, d'une emprise cadastrale de 836 m².

Le prix mentionné dans la DIA est de 290.000 € (Deux Cent Quatre-Vingt-Dix Mille Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 19.000,00 € à la charge du vendeur.



Par arrêté du 08 juin 2026, transmis au service du contrôle de légalité le même jour, Monsieur le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nous délèguait le droit de préemption urbain pour la DIA susmentionnée.

Une demande de visite de ce bien a été notifiée par LRAR du 16 juin 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 16 juin 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.

Conformément à l'art. L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, la DIA a été transmise le 23 juin 2026 par l'EPFL Pays Basque, pour avis, au service des Domaines.

Par LRAR reçue le 29 juin 2026, Me Laure LARRAN, Notaire à PEYREHORADE (40), nous adressait copie des pièces demandées (compromis de vente, ensemble des diagnostics techniques, ERP, audit énergétique, contrôle de l'assainissement).

L'estimation des Services du Domaine n°2026-64094-42808 a été établie le 30 juin 2026 et déposée le même jour sur la plateforme « *demarches-simplifiees.fr* ».

Par arrêté n°2026-45-P du 08 juillet 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 290.000 € (Deux Cent Quatre-Vingt-Dix Mille Euros) dont une commission d'agence d'un montant de 19.000,00 € T.T.C. à la charge du vendeur conformément à l'article R. 213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Ledit arrêté a été notifié par LRAR du 09 juillet 2026 :

- au notaire instrumentaire de la DIA ;
- aux acquéreurs évincés ;
- 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 BARDOS et l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- prendre acte de la DIA n°64094 26B0009 adressée par Me Amélie JUZAN (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) ;
- prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;
- prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-45-P du 08 juillet 2026 ;
- décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de BARDOS ;
- 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

M.HIRIGOYEN demande des renseignements complémentaires

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de prendre acte de la DIA n°64094 26B0009 adressée par Me Amélie JUZAN (Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ) ;**
- **de prendre acte de la délégation du droit de préemption urbain de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque à notre profit ;**
- **de prendre acte de la décision de préemption au prix notifié de M. le Directeur par arrêté n°2026-45-P du 08 juillet 2026 ;**
- **de décider de l'acquisition du bien décrit ci-dessus et de son portage pour le compte de la Commune de BARDOS ;**
- **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**

- * * * *

7. Décisions de Rétrocession

7.1. Commune de URRUGNE – ISTILLARTIA – AH 37 et 383 (lots 14 et 4)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



Pour rappel, par délibération en date du 28 mai 2024, l'EPFL Pays Basque acceptait la sollicitation d'intervention de la Commune d'URRUGNE pour négocier et acquérir amiablement ou par voie d'adjudication un bien bâti situé dans le secteur « ISTILLARTIA ».

La commune justifiait et motivait sa demande par son intention de participer à la revitalisation d'un local commercial ayant un emplacement stratégique. Cette acquisition a été réalisée par l'EPFL Pays Basque le 16 octobre 2024.

Une convention de portage d'une durée de 8 ans avec un différé de paiement de 4 ans a ensuite été signée entre la Commune d'URRUGNE et l'EPFL Pays Basque.

Par courrier en date du 18 novembre 2025, la Commune d'URRUGNE nous demandait de « *procéder à la rétrocession à [REDACTED] du lot n°14 issu de la division du lot n°3, en vue de l'établissement d'une activité de médecine générale.* ».

Il s'agit désormais de formaliser la vente de l'emprise souhaitée à [REDACTED] selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 03 juillet 2026 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 07 juillet 2026 (Ref. 2026 A 01265).

Cette promesse est faite pour un délai expirant le 31 mars 2027.

Les modalités de cette vente sont ainsi définies :

Dans l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé ELIZALDIA, et ci-après désigné, situé à URRUGNE, rue Dongaitz Anaïak,

ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PARCELLES				
Parcelle	Adresse - Lieudit	Nature	Zonage PLU	Contenance (en m²)
AH 37	Rue Dongaitz Anaïak	Sols	UA	260
AH 383	Rue Dongaitz Anaïak	Sols	UA	83
Total				343

Et les fractions suivantes :

Lot n°14 : au rez de chaussée un local à usage commercial d'un entrepôt et d'une pièce.
Et les 139/980èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°4 : au rez-de-chaussée, une pièce à usage de rangement.
Et les 10/980èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

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

pour un montant de **177.000,00 € (Cent Soixante-Dix-Sept Mille Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de la lettre-avis du Domaine n° 2026-64545-40970 dûment établie par le service des Domaines en date du 24 juin 2026.

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

A titre de condition suspensive, il est indiqué que l'acquéreur devra avoir obtenu un financement.

A compter de l'obtention du crédit par l'acquéreur et dans un délai de 6 mois à compter de la notification de l'offre de prêt, l'EPFL Pays Basque devra engager les travaux de rénovation ci-après, de sorte que la réitération de l'acte ne pourra intervenir qu'après la réalisation de ces derniers :

- Les travaux de séparation entre les lots 13 et 14, eux-mêmes étant issus de la division du lot numéro en lots 12, 13 et 14, savoir :
 - Dépose de la cloison existante et mise en décharge,
 - Dépose du réseau électrique dans le local compris mise en sécurité du réseau boulangerie, dépose des équipements présents,
 - Dépose du réseau d'eau compris mise en sécurité suite à la séparation des locaux compris raccordement pour future installation, et pose d'un compteur d'eau.
- Réalisation d'une cloison séparative CF 2H 98/48 entre les commerces compris :
 - Fourniture plaque PREGYPLAC STANDARD S BA 25 mm (300*90cm)
 - Laine de verre Ultracoustic 45 mm R=1,2
 - Réalisation des bandes et préparation des supports (prêt à peindre)
 - Nettoyage et enlèvement de l'ensemble des mobiliers et équipements présent dans le local pour une mise à « nu » compris mise en décharge agréée.
- Les travaux à engager par l'EPFL sur les parties communes savoir :
 - Electricité :
 - Création d'un Linky dans le nouveau lot
 - Déplacement des Linky existant dans la cage d'escalier pour les mettre dans les lots privés
 - EAU : Création d'un nouveau compteur à l'arrière du bâtiment uniquement pour le lot créé

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

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

Il convient donc de :

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

M.DURGUE commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.2. Commune de BAYONNE – LOCAUX COMMERCIAUX – BI 75 (lot 3)

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération n°6 du 26 juin 2015, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'interventions de la Commune de BAYONNE, sur le périmètre dit de « Maubec Citadelle ».

Cette demande s'inscrivait dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur pour le développement commercial et artisanal du centre-ville de Bayonne approuvé en Conseil Municipal du 19 juillet 2017, et qui prévoyait en son action n°26 de « *définir et mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières commerciales sur un secteur de projets du quartier de Saint Esprit, et d'envisager ponctuellement le remembrement des cellules et la réaffectation d'activités* ».

Cette action sur Saint-Esprit participait à la revitalisation du secteur Maubec-Citadelle retenu par l'Etat au titre des quartiers prioritaires de la politique de la ville. La Ville de Bayonne avait privilégié une intervention publique sur les axes rue Maubec – place de la République – rue Ste Catherine, dans le prolongement des aménagements urbains prévus (et réalisés depuis) entre le parvis de la Gare et la place de la République au titre du pôle d'échange multimodal et de l'arrivée prochaine du Tram'bus.

Après négociations et par délibération n°31 du 28 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque autorisait l'acquisition du local :

- par voie amiable,
- occupé par bail commercial,
- constituant le lot n°3 de la copropriété du 34 place de la République à BAYONNE (64100), compris dans ce périmètre.

Précision faite que ce local formait partie d'un local commercial plus grand, composé également des lots 1, 2 et 21 de l'immeuble.

L'acquisition a été signée le 19 décembre 2018 par devant Me Bernard AMOUROUX, Notaire à QUINT-FONSEGRIVES (31130). Puis une convention thématique a été signée entre la Mairie de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque le 20 décembre 2019.

Depuis cette acquisition :

- l'EPFL Pays Basque a fait procéder amiablement à la libération du bien, par résiliation du bail commercial avec versement d'une indemnité d'éviction au profit de l'occupant ;
- le règlement de copropriété a été modifié par décision du Syndicat des Copropriétaires afin d'interdire, dans les locaux commerciaux de l'immeuble, l'exploitation de commerces de bouche.

Des discussions ont été ouvertes entre les 2 propriétaires (dont l'EPFL Pays Basque) des lots constituant le local commercial.

Le propriétaire des lots constituant l'autre partie du local ayant fait savoir :

- qu'il ne souhaitait pas céder ses lots à l'EPFL Pays Basque ;
- son intérêt pour acquérir le lot détenu par l'EPFL Pays Basque ;

la Ville de BAYONNE a autorisé l'EPFL Pays Basque à se rapprocher de lui afin de procéder à la cession du lot dans le but de réunir la propriété du local commercial.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, de la vente du bien selon les conditions fixées par la promesse d'achat signée le 03 juillet 2026 et enregistrée au SPFE de BAYONNE le 07 juillet 2026 (Ref. 2026 A 01264).

Les modalités de cette vente sont ainsi définies :

dans l'immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

DESIGNATION DE LA (DES) PARCELLE(S)						
N° de plan parcellaire	Lieu-dit	Nature de la parcelle	Section du cadastre	N° cadastral	PLU/CC/RNU	Surface vendue (m²)
-	34 pl. de la République	Sol	BI	75	UAp	196
TOTAL						196

Lot n°3 : un local à usage commercial situé au RDC du bâtiment A, accès sur la Place de la République comprenant diverses pièces, et les 634/10.000^{ème} des parties communes générales de la copropriété restreinte et les 6.321/100.000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

pour un montant de **72.000,00 € (Soixante-Douze Mille Euros)**.

Le prix ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2025-64102-61263 dûment établie par le service des Domaines en date du 24/09/2025.

Le bien est actuellement occupé selon convention d'occupation précaire signée en date du 22/04/2026 pour un montant mensuel de 400,00 € et prenant fin lors de la réitération des présentes mais sera acquis libre de toute occupation, location et/ou mise à disposition.

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

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Arnaud FROUGIER, Notaire vendeur exerçant à BAYONNE, en collaboration avec Me Jessica LARA, Notaire acquéreur exerçant à VERSAILLES. Les frais d'actes, en sus du prix susmentionné, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Il convient donc de :

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

M. FAUT commente le rapport

M. ERREMUNDGUY complète l'information

M.FAUT apporte également d'autres éléments complémentaires

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

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

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 09 juin 2022, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE a sollicité l'intervention de L'EPFL Pays Basque pour l'acquisition un ensemble de parcelles comprises dans le secteur « Alminoritz ».

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 26 janvier 2023, l'EPFL Pays Basque a validé l'acquisition amiable des parcelles cadastrées AI 56 et 57 pour un montant de 1.300.000,00 € (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.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 24 juin 2026 et afin de rentrer dans une phase opérationnelle, la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE a demandé à l'EPFL Pays Basque la rétrocession anticipée du bien acquis.

Il s'agit donc désormais de décider, conformément à sa demande, la rétrocession du bien à la commune de SAINT PIERRE D'IRUBE selon les conditions inscrites dans la promesse d'achat, que la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE, représentée par son maire spécialement autorisé par délibération de son Conseil Municipal en date du 24 juin 2026, a signé le 09 juillet 2026 (en cours d'enregistrement).

Les modalités de cette rétrocession sont ainsi définies et concernent l'immeuble ci-après désigné, situé à SAINT PIERRE D'IRUBE (64990) :

ledit immeuble 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)
3 allée Eguzkibegi	Sols	AI	57p	1AUn°3	1.505

Ainsi que ledit immeuble existe avec toute 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 **163.750,00 € H.T.** (Cent Soixante-Trois Mille Sept Cent Cinquante Euros Hors Taxe)
Le prix global ci-dessus mentionné, a été fixé au vu de l'estimation n°2026-64496-27201 dûment établie par le service des Domaines en date du 24/04/2026.

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

L'EPFL Pays Basque étant assujetti à la TVA depuis le 1er janvier 2014, la vente de cette partie de parcelle sera soumise à une TVA sur prix total.

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.

Le solde de rétrocession, soit la somme de **163.750,00 € H.T.** 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 prix total, appliquée au prix en vigueur soit 20%, pour un montant de **32.750,00 €.**

Soit un montant total de 196.500,00 € T.T.C. (Cent Quatre-Vingt-Seize Mille Cinq Cents Euros Toutes Taxes Comprises).

Cette rétrocession se fera par acte notarié à recevoir par Me Maître Jérôme PAOLI, Notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ

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

Il convient donc de :

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

M.MOULUN commente rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

7.4. CAPB ANGLET – ARKONIVA – 59 et 61 rue de Mirambeau – Rétrocession à la CAPB

Monsieur le Président présente le rapport suivant :



La création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « ZAC ARKINOVA » à ANGLET, a été adoptée à l'unanimité lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 04 novembre 2017.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a chargé l'EPFL Pays Basque de négocier puis d'acquérir des parcelles situées dans le secteur des Landes de Juzan, incluses dans le périmètre de la ZAC « ARKINOVA ».

Par délibération n° 4 en date du 22 juillet 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé la demande d'intervention de la Communauté d'Agglomération 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 susmentionné afin de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'une future technopôle dénommée ARKINOVA, site technopolitain dédié à la construction durable.

Le projet de Technopole ambitionne 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°19 en date du 13 juillet 2018 et n°25 en date du 9 juillet 2021 et, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, décidait l'acquisition des parcelles bâties cadastrées section CX n° 593 et 710, situées 59 et 61 rue Mirambeau, pour le compte de la CAPB.

La Parcelle cadastrée section CX n° 593 a été acquise par acte notarié reçu par Me Sabine BORIS (notaire à BAYONNE – 64100), le 29 novembre 2021 au prix global et forfaitaire de 250.000,00 € (hors frais d'acte).

La parcelle cadastrée section CX n° 710 a été acquise par acte notarié reçu par Me Vincent ANDRIEU (notaire à BIARRITZ– 64200), le 31 octobre 2018 au prix global et forfaitaire de 470.000,00 € (hors frais d'acte).

A la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'EPFL Pays Basque a démoli ces biens, selon les permis de démolir suivants :

- 59 rue Mirambeau : n° PD06402422B0005 délivré le 23/02/2022 par la commune de ANGLET
- 61 rue Mirambeau : n° PD0640242500007 délivré le 03/04/2025 par la commune de ANGLET

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitant engager son projet d'aménagement et la cession d'une partie de ce foncier, pour permettre la construction d'un futur bâtiment ISA NUM (une formation publique d'ingénieurs interne à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour) ainsi que la reconfiguration des accès viaires au bâtiment du siège de la Fédération des Compagnons, laquelle projette également une extension de ses emprises bâties.

Dans le cadre de la rétrocession de ces fonciers, en plus du prix de vente, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, remboursera à l'EPFL Pays Basque, les frais engagés :

Pour la parcelle cadastrée section CX n° 593, sise 59 rue Mirambeau :

ENTREPRISE	MISSION	MONTANT (€ HT)
BOAMP	Publicité marchés publics	432,00 €
ACTIV'EXPERTISE	Diagnostic	5 910,00 €
BRUNEL LAPEYRE PONT	Huissier	780,00 €
ELYFEC	Coordonnateur SPS	315,00 €
GINGER DELEO	Maitre d'œuvre	10 045,00 €

PATXAMA	Entreprise travaux réemploi	1 250,00 €
VALODEM	Entreprise travaux	12 826,50 €

TOTAL € HT	31 558,50 €
-------------------	--------------------

TVA 20%	6 311,70 €
----------------	-------------------

TOTAL € TTC	37 870,20 €
--------------------	--------------------

EN LETTRES :

Trente-sept mille huit cent soixante-dix euros et vingt centimes d'euros toutes taxes comprises.

Pour la parcelle cadastrée section CX n° 710, sise 61 rue Mirambeau :

ENTREPRISE	MISSION	MONTANT (€ HT)
ENEDIS	Suppression réseaux	555,00 €
BRUNEL	Huissier	260,00 €
SARL ABIOXIR	Dératisation	940,00 €
VERDI	Maitre d'œuvre	5 464,95 €
GOYHETCHE	Entreprise travaux	29 430,04 €

TOTAL € HT	36 649,99 €
-------------------	--------------------

TVA 20%	7 330,00 €
----------------	-------------------

TOTAL € TTC	43 979,99 €
--------------------	--------------------

EN LETTRES :

Quarante trois mille neuf cent soixante dix neuf euros et quatre vingt dix neuf centimes d'euros toutes taxes comprises.

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

M.MAILLEY commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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



- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

8. Questions Diverses

8.1. Désignation du représentant du l'EPFL Pays Basque aux instances du CAUE 64

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Pour rappel, lors de sa séance du 04 juin 2026, le Conseil d'Administration a délibéré pour renouveler la convention de partenariat liant l'EPFL Pays Basque et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Pyrénées Atlantiques (CAUE 64) maintenant ainsi l'adhésion de l'EPFL Pays Basque au CAUE 64.

Dans le cadre du renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque, il convient désormais de désigner un nouveau membre titulaire pour siéger au sein des instances du CAUE 64 : Assemblée Générale et Conseil d'Administration.

Après discussion, M. le Président de l'EPFL Pays Basque propose de désigner M. Arnaud GASTAMBIDE comme membre titulaire pour représenter l'Etablissement au sein des instances du CAUE des Pyrénées-Atlantiques.

M. GASTAMBIDE commente le rapport

M.MOCORREA apporte des informations complémentaires

Mme LUBERRIAGA, en tant que Présidente du CAUE 64, complète les attentes

M. GASTAMBIDE se porte candidat

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **de désigner M. Arnaud GASTAMBIDE comme représentant de l'EPFL Pays Basque au sein de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Pyrénées Atlantiques.**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

8.2. Gestion du Patrimoine/Démarche RSE – Signature d'une convention partenariale avec l'association AIMA

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de ses missions liées à la gestion de son patrimoine et de sa démarche de responsabilité sociétale (RSE), l'EPFL Pays Basque souhaite renforcer ses actions en faveur du développement durable, de la réduction des déchets et de l'économie circulaire.

À l'occasion de ses acquisitions foncière, l'EPFL Pays Basque peut être amené à prendre possession de biens mobiliers présents dans les immeubles acquis. Certains de ces mobiliers, bien qu'ils ne présentent pas d'utilité pour les besoins de l'établissement ou pour le projet porté par la collectivité, demeurent en état d'usage et peuvent faire l'objet d'une réutilisation.

L'association AIMA œuvre dans les domaines du réemploi, de la valorisation des objets et du développement de l'économie circulaire. Son action contribue à la réduction des déchets, à la préservation des ressources et à la promotion d'activités à vocation sociale et environnementale.

Le partenariat envisagé permettra à l'EPFL Pays Basque de proposer à l'association AIMA le mobilier demeuré dans les biens acquis par l'établissement, lorsque celui-ci n'est pas destiné à un usage propre de l'EPFL Pays Basque et sous réserve des contraintes opérationnelles ou juridiques applicables.

L'association pourra alors organiser la collecte, le réemploi, la valorisation ou le recyclage de ces biens selon les filières appropriées.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans les engagements RSE de l'EPFL Pays Basque et participe à la mise en œuvre des principes de l'économie circulaire.

Par conséquent, nous vous proposons de :

- Autoriser M. le Directeur à signer la convention de partenariat

M.MAILLEY commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette information.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

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

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

Mme LUBERRIAGA quitte la séance

- * * * *

8.3. Demande d'agrément reçue par l'OFS BIZITEGIA – Projet de cession de droits réels immobiliers

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Par arrêté préfectoral du Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine daté du 18 avril mars 2019, l'EPFL Pays Basque a été agréée en qualité d'organisme foncier solidaire conformément aux dispositions de l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme (OFS BIZITEGIA).



Selon cet article, « les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires en vue de réaliser des logements destinés à des personnes aux ressources modestes sous conditions de plafond.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de l'accession à la propriété des logements ».

C'est dans le cadre de cette activité que l'OFS BIZITEGIA a signé avec LE COL un bail réel solidaire portant sur un ensemble immobilier situé au 23 Quai Bergeret à 64100 BAYONNE.

Aux termes de ce bail daté du 29 octobre 2021 et rectifié le 20 février 2025, LE COL a été chargé de procéder à la réalisation et à la commercialisation de quinze logements en accession à la propriété dans l'ensemble immobilier précité.

Le 27 novembre 2025, [REDACTED] a ainsi procédé à l'acquisition d'un logement de type T2 (lot 1020) ainsi que d'un cellier (lot 1007) pour un montant total de 188 491,00 Euros et moyennant le versement d'une redevance foncière mensuelle fixée à 107,57 Euros (correspondant à 1,50 Euros par m² de surface utile).

Le 27 décembre 2025, l'intéressé est décédé et les droits réels immobiliers dont il bénéficiait dans le cadre du bail réel solidaire ont été transmis à sa fille, [REDACTED]

Par courrier électronique reçu le 13 juin 2026, [REDACTED] a adressé à l'OFS BIZITEGIA un projet de cession de ces droits réels immobiliers au profit de [REDACTED] et a demandé à l'OFS de bien vouloir agréer la transmission de ces droits réels pour un montant total de 196 903,93 Euros TTC (prix d'achat initial indexé + équipements).

Il faut savoir effectivement que tout projet de cession ou de donation de droits réels immobiliers issus d'un bail réel solidaire est subordonné à l'agrément préalable de l'OFS (article L.255-10 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le montant du prix de revente est conforme aux modalités de calcul figurant dans le bail réel solidaire et [REDACTED] répond aux conditions de ressources qui sont fixées règlementairement.

A l'examen des pièces communiquées par [REDACTED], il apparaît ainsi que [REDACTED] respecte les conditions d'éligibilité prévues par la loi sous réserve cependant qu'elle procède à la vente de son logement actuel, ce qu'elle s'est engagée à faire dans son plan de financement daté du 02 juin 2026.

Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut en effet bénéficier qu'à un preneur qui n'est pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et qui est susceptible de constituer sa résidence principale au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies (article R.255-1-1 du CCH).

Selon l'article 13 des statuts de l'EPFL PAYS BASQUE, c'est le Conseil d'Administration qui « délivre les agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en BRS ».

Conformément à ces dispositions, il est ainsi proposé au Conseil d'Administration de délivrer à [REDACTED] l'agrément lui permettant de procéder à l'acquisition des droits réels immobiliers portant sur les lots 1020 (logement T2) et 1007 (cellier) situés dans la Résidence ZUBI MAYOU au 23 Quai Bergeret à 64100 BAYONNE pour un montant total de 196 903,93 Euros et moyennant le versement d'une redevance foncière mensuelle de 107,57 Euros.

Afin d'assurer la conformité de ce projet de cession avec l'article R.255-1 du CCH, cet agrément sera délivré sous réserve que l'intéressée justifie de la vente effective de son logement actuel qui devra intervenir au plus tard au jour de l'acquisition des droits réels immobiliers.

M.VISSIERES commente le rapport

Le Président propose de délibérer sur cette demande.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DELIBERE ET DECIDE :

- **d'autoriser l'EPFL PAYS BASQUE agissant en qualité d'OFS BIZITEGIA à délivrer à [REDACTED] l'agrément lui permettant de procéder à l'acquisition des droits réels immobiliers portant sur les lots 1020 (logement T2) et 1007 (cellier) situés dans la Résidence ZUBI MAYOU au 23 Quai Bergeret à 64100 BAYONNE pour un montant total de 196 903,93 Euros TTC et moyennant le versement d'une redevance foncière mensuelle de 107,57 Euros, sous réserve que l'intéressée justifie de la vente effective de son logement actuel qui devra intervenir au plus tard au jour de l'acquisition des droits réels immobiliers portant sur les lots précités.**

- ADOpte A L'UNANIMITE

- * * * *

8.4. Convention de partenariat : Commune de LASSE – Opération « EYHERAITIA »

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 « EYHERAITIA ».
- 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

- par délibération n°40 du 04/06/2026, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé M. le Directeur à signer la Délégation de Maitrise d'Ouvrage au profit du COL.

Après une phase d'études préalables initiée à l'automne 2023 aux côtés du CAUE, l'EPFL Pays Basque s'est rapproché du COL pour travailler sur les conditions de réalisation d'un projet de réhabilitation sur 2 biens bâtis sur la commune de LASSE.

En synthèse, le projet global projeté sur l'intégralité de l'emprise, tel qu'intégré dans le permis de construire déposé par le COL, se compose :

- d'un programme de :
 - o 7 logements en accession sociale à la propriété (*Bail Réel Solidaire, BRS*), composé comme suit : 2T2 + 2T3 + 3T4, représentant une surface habitable totale de 432,3 m²,
 - o 13 places de stationnement.

- L'aménagement d'un espace vert partagé entre les bénéficiaires du programme,
- Une emprise pour l'assainissement autonome et l'épandage de l'opération immobilière.

Ainsi, pour cadrer les grands principes de l'opération, il est envisagé la signature d'une convention de partenariat chargée de déterminer les modalités de réalisation et le rôle de chacune des parties dans ce projet.

Cette convention fixera notamment les conditions relatives à la transmission de droits réels par l'EPFL Pays Basque au COL en vue de la réalisation du programme en BRS qui supposera un transfert ultérieur dans le budget annexe de l'EPFL Pays Basque.

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 convention de partenariat entre l'EPFL Pays Basque et le COL relative à l'opération « EYHERAITA » sur la commune de LASSE**

- **ADOpte A L'UNANIMITE**

- * * * *

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

LA SÉANCE EST LEVÉE À 11h49

LE PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION EST PRÉVU LE :

Jeudi 17 septembre 2026