

“ TANT QUE L'AVENIR DES COMMUNES  
*restera à construire...* ”



# Rapport 10 d'Activité





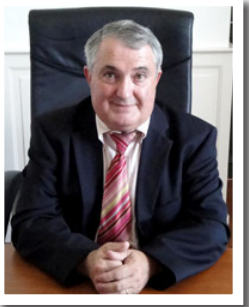
1 - Renouvellement des instances de décisions.....	p3
2 - Modification des statuts et du règlement intérieur.....	p4
3 - Mise en place du nouveau bureau.....	p5
4 - Non renouvellement de la convention EPFL PB/AUDAP.....	p6
5 - Bilan de l'activité 2010.....	p7
6 - Evolution de la structure technique.....	p27
7 - Les acquisitions réalisées en 2010.....	p29

## 2010

*L'EPFL Pays Basque en quelques chiffres...*

24	Adhérents
129	Communes
270.600	Habitants
3	Assemblées Générales
8	Conseils d'Administration
8	Bureaux
79	Délibérations
21	Décisions d'intervention
17	Décisions d'acquisition
3	Rétrocessions
17	Actes signés en 2010
12,9 M €	Montant des acquisitions





Roland HIRIGOYEN,  
Président de l'EPFL Pays Basque

*Chers Membres,  
Chers Elus,  
Chers Amis,*

En premier lieu, je souhaite remercier M. Philippe JUZAN pour son investissement et la dynamique qu'il a su insuffler à l'EPFL Pays Basque durant ses années de présidence. Par son engagement et son travail, l'EPFL a su progressivement se développer, tant sur le plan technique que territorial pour devenir en moins de cinq ans d'existence l'acteur incontournable du foncier en Pays Basque, un véritable soutien pérenne et solidaire des collectivités.

2010 restera comme la première année de référence pour l'EPFL Pays Basque, en effet, c'est au cours de l'exercice passé que notre structure a pu montrer l'étendue de ses capacités.

Tout d'abord, un nombre conséquent, et en continuelle augmentation, de sollicitations en ingénierie foncière (Mise en place de ZAD, Projet Urbain, Référentiel Foncier...). Nous ne nous étions pas trompés, en considérant dès le lancement de cette structure, que sa plus value résiderait dans la capacité de nos équipes à accompagner nos membres sur le difficile chemin de la mise en oeuvre d'une politique foncière. Cette action de notre EPFL ne va pas cesser de se renforcer au cours des prochaines années, afin de permettre à l'ensemble de nos membres de mettre en place leurs politiques et leurs stratégies foncières, pour qu'enfin l'intervention publique retrouve la place qui doit être la sienne.

Une année de référence aussi en matière d'acquisitions foncières. En effet, c'est plus de 12 M d'€ que l'EPFL Pays Basque a acheté au cours de l'exercice 2010. Est il nécessaire de rappeler que l'année précédente nous n'avions acquis que 4 M d'€. C'est aussi la mise en place de nombreuses opérations d'aménagement de grande envergure et de longue durée (BAYONNE : PEM-BAYONNE, PNRQAD - BOUCAU : Centre ville, La Lèbe - ANGLET : *requalification autour de la RD 810 - CC Soule Xiberoa : Zones Activités ...*). C'est aussi la mise en place des premiers dossiers de DUP portés par l'EPFL Pays Basque ou sur lesquels l'EPFL Pays Basque est mandaté pour mener les procédures d'expropriation.

Malgré quelques contentieux qui se font jour, notre structure a su répondre présent à l'ensemble des sollicitations qui lui ont été formulées. C'est dans le même état d'esprit que nous poursuivons notre action afin d'être toujours plus professionnel tant réglementairement que juridiquement.

Cette activité grandissante s'est également reportée sur la gestion des biens. Plus de biens, plus de locataires, plus de travaux, plus de complications aussi (*squatters, vols, effractions,...*). Sur ce sujet aussi nous avons su répondre présent et gérer du mieux qu'il se devait ces situations délicates pour assurer la tranquillité de nos occupants mais aussi garantir à nos membres une bonne gestion des biens mis en stock à leur profit.

Je conclurais en vous demandant de lire attentivement ce rapport d'activité car il est une fidèle représentation de nos actions et de la qualité de celles-ci. Chacun pourra se rendre compte du travail accompli dans l'intérêt de nos membres et se rassurer sur l'engagement de notre EPFL à continuer à se perfectionner pour être chaque jour encore plus présent et efficace sur notre territoire.

*Bonne lecture.*

Le Président de l'EPFL PB,

  
R. HIRIGOYEN



# Renouvellement des instances de décisions

## ► LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

*Il organise le fonctionnement de l'Etablissement. Il est composé par des membres élus au sein de l'Assemblée Générale. Le C.A nomme le Directeur, vote le budget et décide des acquisitions de l'EPFL en fonction de la nature des projets des collectivités demandeuses. Il vote également le Plan Pluriannuel d'Interventions et les demandes d'adhésion de nouvelles collectivités.*

Au mois de mars 2010 ont eu lieu les élections régionales. Ainsi, l'assemblée du Conseil Régional d'Aquitaine a été renouvelée. Par décision de la Commission Permanente du 17 mai 2010, le Conseil Régional d'Aquitaine a désigné ses représentants dans les différents organismes ou associations auxquels il adhère.

Le Conseil Régional d'Aquitaine est représenté :  
 - à l'Assemblée Générale par 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants ;  
 - au Conseil d'Administration par 2 administrateurs titulaires et 2 administrateurs suppléants.

Leurs représentants furent donc élus au sein du Conseil d'Administration.

Pour la représentation du Conseil Régional d'Aquitaine, les nouveaux administrateurs sont :

Titulaires  
 Mme SALABERT  
 Mme ALAUX

Suppléants  
 Mme LEICIAGUECAHAR  
 M. MAITIA

De plus, par lettre du 28/05/2010 Mr Jean-Pascal LARRODE, membre suppléant du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque en sa qualité de représentant de la Communauté de Communes du Pays de Bidache, nous informait de sa démission de son poste d'Administrateur suppléant avec prise d'effet au 24/06/2010.

Par délibération n°1 du 23/06/2010, le Conseil d'Administration pris acte de la démission de Mr LARRODE et déclara le poste vacant.

C'est Mme BEHOTEGUY qui fût élue nouvelle représentante suppléante de la Communauté de Communes du Pays de Bidache.

Pour rappel la Communauté de Communes du Pays de Bidache est représentée :  
 - à l'Assemblée Générale par 3 délégués titulaires et 3 délégués suppléants ;  
 - au Conseil d'Administration par 2 administrateurs titulaires et 2 administrateurs suppléants.

**Assemblée Générale du 22 Septembre 2010 : élection des membres du Conseil d'Administration.**



*Au 31/12/2010 et au regard des adhérents qui la composent, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque compte :*

- > **26** ADMINISTRATEURS TITULAIRES
- > **26** ADMINISTRATEURS SUPPLÉANTS

*ainsi que 2 partenaires associés (SAFER et CDPB).*



# Modification des statuts et du règlement intérieur

Afin d'anticiper l'adhésion des communes de BOUCAU et BIDART à l'Agglomération Côte Basque Adour et pour éviter que les communes isolées (*uniquement situées dans le territoire de la Communauté de Communes Errobi*) soient représentées comme un EPCI, il a été voté par l'Assemblée Générale du 15/12/2010, la modification des Statuts suivante :

◀ MODIFICATION  
DES STATUTS

## ARTICLE 12 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé...

Lorsque le nombre de communes isolées est supérieur **ou égal** à 10, celles-ci sont représentées par 2 délégués (*2 titulaires et 2 suppléants*), dont elles proposeront les candidatures à l'Assemblée Générale.

Lorsque le nombre de communes isolées est inférieur **ou égal** à 10, celles-ci sont représentées par 1 délégué (*1 titulaire et 1 suppléant*), dont elles proposeront la candidature à l'Assemblée Générale.

L'activité grandissante de l'EPFL Pays-Basque se concrétise par l'augmentation d'acquisitions pour le compte de ses membres.

MODIFICATION  
DU  
RÈGLEMENT  
INTÉRIEUR ▶

Dès lors, et au fur et à mesure que les dossiers se multiplient et se complexifient, des problématiques liées à la gestion du patrimoine et à sa sortie de réserve foncière se posent à nous. Il convenait donc d'apporter quelques précisions pour garantir la plus grande transparence et l'égalité de traitement des dossiers. Plus particulièrement, il a été proposé de :

- déterminer les principes de gestion du patrimoine bâti dont la démolition est envisagée préalablement à la mise en œuvre du projet par la collectivité ;
- modifier les délais de paiement du prix de rétrocession pour le ramener à 45 jours (conformément au décret n°2008-407 du 28/04/2008 - art. 1) ;
- appliquer des pénalités (au taux légal en vigueur) en cas de retard de paiement du prix de rétrocession excédant 45 jours.

Enfin, il était nécessaire :

- d'intégrer dans le règlement intérieur les nouvelles règles relatives au calcul de la majorité des votes en assemblée générale pour les mettre en correspondance avec les statuts modifiés par l'Assemblée Générale du 16 décembre 2009 ;
- de procéder à des corrections d'erreurs matérielles subsistant dans la rédaction du règlement intérieur applicable jusqu'à lors.

Sur proposition de conseillers présents, il était proposé d'ajouter les modifications suivantes :

- la pénalité de retard sera majorée si le délai de paiement excède 3 mois au-delà des 45 jours impartis ;
- les documents relatifs aux assemblées seront adressés aux membres titulaires et aux membres suppléants.

L'ensemble des modifications du règlement intérieur de l'EPFL Pays-Basque votées par le CA du 03/02/2010 sont synthétisées dans le tableau joint en annexe.

# Mise en place du nouveau bureau

Conformément à l'article 9 du Règlement intérieur de l'EPFL Pays Basque, le conseil d'administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :

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

Il a été proposé d'ajouter aux membres de droit, un représentant désigné par chaque EPCI membre de notre EPFL, ce qui portait le nombre de membres du bureau de 4 à 12.

Après avoir délibéré le Conseil d'Administration du 05/05/2010 a retenu la composition du nouveau Bureau suivante :

Président	PhilippeJUZAN
1er Vice Président	Jean René ETCHEGARAY
2ème Vice Président	Roland HIRIGOYEN
3ème Vice Président	Etienne HARGAIN
CA BAYONNE ANGLET BIARRITZ	Jean Pierre VOISIN
CC PAYS DE HASPARREN	Pascal JOCOU
CC PAYS DE BIDACHE	Yves BUSSIRON
CC SUD PAYS BASQUE	Marie Josée MIALOCQ
CC IHOLDI OZTIBARRE	Jules LARRAMENDY
CC SOULE XIBEROA	Michel ETCHEBEST
CC GARAZI BAIGORRI	Jean Michel GALANT
CC NIVE ADOUR	Stéphane DESRAUX

# Non renouvellement de la convention EPFL PB / AUDAP

L'Établissement Public Foncier Local Pays-Basque a pour mission d'apporter à ses adhérents une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement du territoire.

Cette mission repose sur deux types d'intervention :

- réaliser des réserves foncières pour le compte de ses membres de façon globale,
- accompagner et soutenir le développement équilibré et pérenne du territoire en apportant du temps en mission de conseil et d'assistance.

L'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées a pour mission :

- d'aider les communes dans la définition de leurs orientations de développement ;
- de réaliser des études sur les questions d'aménagement et d'urbanisme dans les Pyrénées-Atlantiques et le Sud des Landes.

L'EPFL PB et l'AUDAP avaient convenu de l'intérêt d'un partenariat technique défini par une convention.

Cette convention a été validée par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 30 avril 2009 et signée par les représentants des structures en date du 24 novembre 2009.

**Pour rappel, l'article 3 de la dite convention précisait « Il est convenu que le périmètre d'intervention en 2009 sera le territoire constitué des communes adhérentes à l'EPFL. »**

L'article 8 de cette même convention précisait également que « La convention est signée pour une année civile. Elle est tacitement reconduite pour l'année suivante, dans la mesure où il n'y a pas de modification de son objet ou de ses principales dispositions. La convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, dénonciation notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois. En cas de non-reconduction, les parties s'engagent à achever les interventions en cours. »

Les partenaires de l'AUDAP ont décidé de modifier cette disposition, considérant que l'AUDAP ne devrait intervenir uniquement sur le territoire de ses adhérents. Cette décision remettait donc en cause l'une des dispositions fondamentales de la convention entre nos deux structures. Cette position nous a été confirmée par Mr Jean-Pierre VOISIN, Président de l'AUDAP dans un courrier en date du 27/10/2010.

Par conséquent, l'Article 3 étant totalement modifié, l'ensemble des membres du Conseil d'Administration s'étant exprimé lors de notre dernier CA du 03 novembre 2010 pour un maintien de ces actions par l'EPFL Pays Basque sur l'ensemble de son territoire, il a été décidé lors du Conseil d'Administration du 01/12/2010 :

- de ne pas renouveler cette convention ;
- de demander à l'équipe technique de réfléchir à de nouvelles possibilités de travail afin de pérenniser ses missions amont.



# Bilan de l'activité 2010

## ► 5.1 > LES MISSIONS AMONT, ANTICIPER LES MUTATIONS DU TERRITOIRE

Dans la continuité de l'année 2009, l'exercice 2010 confirme l'importance de la mobilisation de l'EPFL Pays Basque sur les questions amont.

Pour rappel, cette mobilisation qui témoigne de l'évolution des sollicitations des communes s'exerce autour des 4 axes suivants :

- Le Référentiel Foncier
- La planification urbaine
- L'assistance à la mise en place d'outils fonciers
- L'assistance aux projets urbains

### ▪ Le Référentiel Foncier

\* Pour rappel :

*Conçu comme un outil d'aide à la décision politique, cette démarche permet d'inventorier et de mettre en perspective les disponibilités foncières telles qu'elles sont permises par les documents d'urbanisme en vigueur. Derrière une première étape d'analyse relative à la localisation et à la quantification du potentiel foncier, le référentiel foncier doit permettre aux élus de déterminer les sites sur lesquels ils privilégient une intervention publique foncière et ceux sur lesquels ils souhaitent encadrer l'initiative privée. Si cette démarche entend donner la possibilité aux élus de construire une politique de développement urbain à long terme, elle doit également permettre à l'EPFL Pays Basque de détenir une lisibilité quant aux sollicitations d'intervention qui lui seront formulées à court, moyen et long terme grâce à la mise en place de Programmes d'Actions Foncières.*

Décliné à l'échelle intercommunale, le référentiel foncier doit aider les EPCI à construire leurs programmes d'actions foncières permettant ainsi à l'EPFL d'adapter les moyens à mobiliser pour répondre aux besoins exprimés.

► En 2010, la démarche de référentiel foncier a pris une tournure opérationnelle dans la Communauté de Communes Sud Pays Basque qui a sollicité les services de l'EPFL pour l'aider à mettre en oeuvre le volet foncier de son PLH et à structurer une politique foncière.

Identification du foncier constructible et voué à l'urbanisation, analyse des disponibilités foncières, évaluation de l'adéquation entre les objectifs de production fixés par le PLH et la réalité constructive des PLU, simulations des besoins fonciers à mobiliser à court/moyen/long terme...autant de sujets traités dans le cadre du référentiel foncier avec pour objectif de parvenir in fine à la mise en oeuvre d'une réelle politique foncière, reflet du projet de territoire des élus.

L'année 2010 aura été pour la CC Sud Pays Basque celle du diagnostic. Menées de manière itérative, les réflexions portées à l'échelle communale et intercommunale ont permis aux élus du territoire de dégager les enjeux fonciers structurants et les pistes d'actions pour réfléchir à la définition d'une politique foncière assise sur les projets portés par les communes et l'intercommunalité.

Dans la continuité, 2011 sera par conséquent rythmée par un important travail d'aide à la décision pour donner aux élus les moyens de déterminer et de valider les orientations d'une politique foncière intercommunale "opérationnelle".



**“ Intervenir en amont via une logique d'anticipation ”**

- UNE DÉMARCHE EN PARTENARIAT AVEC LE CONSEIL GÉNÉRAL 64 -

Initiée par l'EPFL, le cadre de mise en oeuvre du référentiel foncier nécessite néanmoins des compétences spécifiques en matière de traitement d'informations géographiques visant notamment à croiser les documents d'urbanisme avec les cadastres. L'EPFL ne disposant pas de géomaticien en interne, nous nous sommes naturellement rapprochés du Conseil Général pour solliciter un appui technique sur cette compétence.

Dans un esprit d'échange et de mutualisation technique, un partenariat a ainsi été conventionné entre nos deux structures pour mener à bien le diagnostic du référentiel foncier dans la CC Sud Pays Basque.

2011 sera, espérons le, l'année de la prorogation pour nous permettre de développer cette démarche auprès de tous nos adhérents et par conséquent vous apporter des éléments d'aide à la décision pour structurer vos politiques foncières



ENJEUX FONCIERS ET PISTES D'ACTIONS INTERCOMMUNALES

IDENTIFICATION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE A LA PARCELLE

Valeurs Foncières	
...	...
...	...
...	...
...	...

Caractéristiques du Site	
Propriété foncière :	publique (Commune de Saint Jean de Luz).
Baie :	//
Contraintes réglementaires :	ABF, parcelle n° 358r classée en zone naturelle.
Densité urbaine :	élevée (capacité de densification du secteur étudié au regard du tissu urbain environnant).
État des constructions :	qualité moyenne.
Accessibilité :	déserte locale.
Aménagement :	collectif.

CIBLAGE DE SECTEURS DE PROJET, ANALYSE FONCIÈRE ET URBAINE

ÉLÉMENTS D'AIDE À LA DÉCISION DANS LE CIBLAGE DE SECTEURS DE PROJET PUBLIC





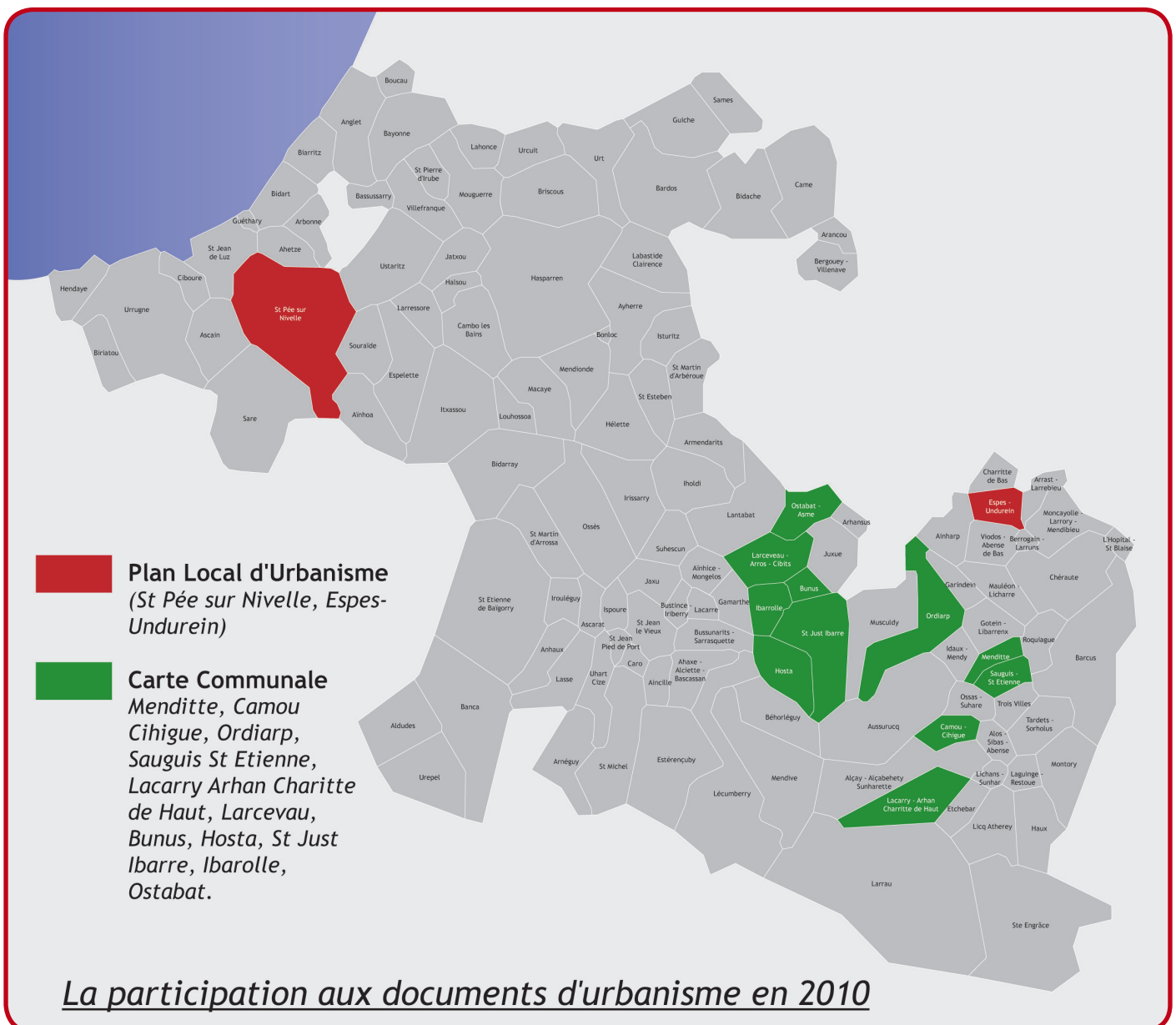
## • La planification urbaine

La planification urbaine permet de traduire réglementairement les projets des communes et de mettre en place les stratégies permettant de maîtriser les fonciers repérés lors de l'élaboration des référentiels fonciers.

Pour ce qui est des documents d'urbanisme l'EPFL a essentiellement participé à des réflexions portées individuellement ou collectivement par des petites communes, qui souhaitent structurer leur développement à moyen terme.

Dans la plupart des cas, les démarches entreprises aboutiront à la mise en œuvre de cartes communales.

Il convient de noter également le lien entre la production de référentiels fonciers et les stratégies qui en découlent lors de la révision des documents d'urbanisme existants (PLU). Ainsi certaines communes du Sud Pays Basque envisagent de réduire l'importance de leurs zones à urbaniser afin de mieux gérer la préservation des espaces naturels ou agricoles.





## ▪ Assistance à la mise en place d'outils fonciers :

Une fois les grands enjeux identifiés et traduits de manière réglementaire dans le cadre des missions précédentes, l'EPFL propose une assistance à la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière.

Parmi ceux-ci la ZAD est de plus en plus sollicitée par les communes, qui apprécient généralement sa souplesse d'instauration. La modification de sa durée, ramenée de 14 à 6 ans dans le cadre de la loi sur le Grand Paris de Juin 2010, donne par ailleurs à la ZAD un caractère pré-opérationnel certain qui conduit les collectivités à se projeter plus rapidement sur la destination des fonciers concernés .

Pour les projets d'aménagement importants mais insuffisamment avancés, les communes souhaitant maîtriser rapidement le foncier nécessaire peuvent demander au Préfet un arrêté de DUP foncière.

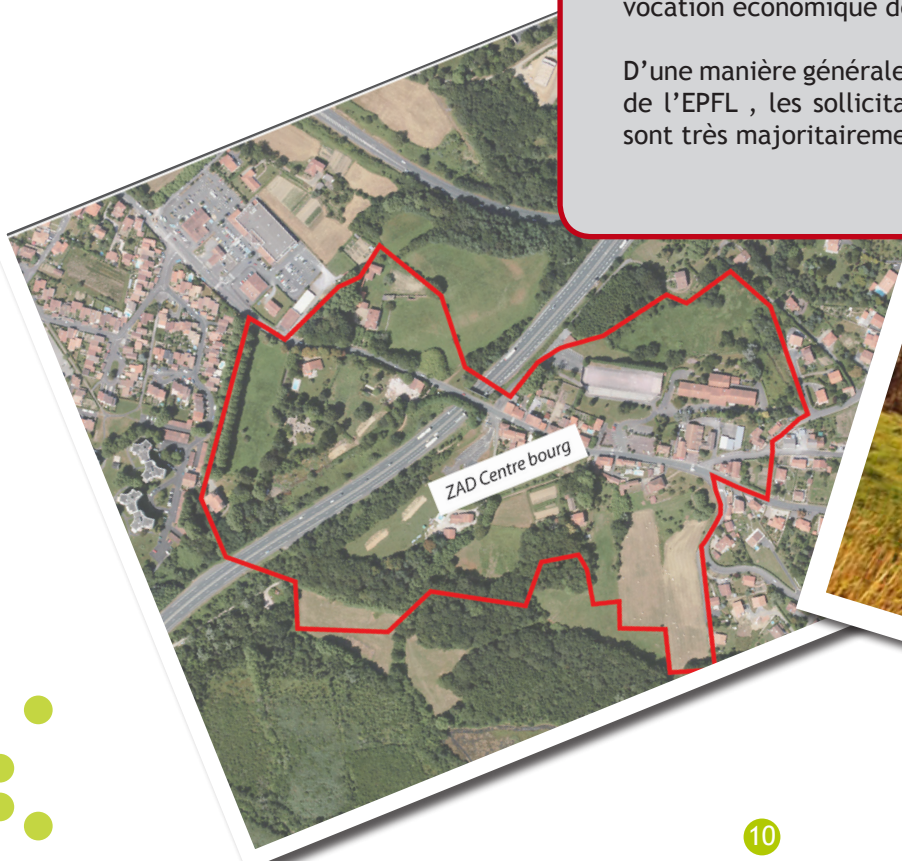
En 2010, la Communauté d'Agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz s'est engagée dans cette démarche qui pourrait intéresser d'autres communes si les services de l'Etat et l'EPFL arrivaient à faire converger leurs points de vue respectifs sur l'utilisation de cette procédure. En effet, les services de l'Etat considèrent d'une part que seul le caractère d'urgence peut justifier la mise en œuvre d'une DUP foncière , et d'autre part que les tensions foncières liées au contexte de l'opération ne constituent pas forcément des éléments suffisants pour justifier de cette urgence.

### L'activité de l'EPFL en matière de ZAD en 2010 :

Pour rappel, en 2009 le nombre de ZAD auxquelles l'EPFL avait participé était de 16 (13 créées et 3 en instruction) pour 490 hectares concernés.

En 2010, l'EPFL a été sollicité par 4 nouvelles communes pour une cinquantaine d'hectares concernés ainsi que par les communautés de communes de Soule Xiberoa (4 ZAD à vocation économique pour 40 hectares ) et de Garazi Baigorri (1 ZAD à vocation économique de 6 hectares).

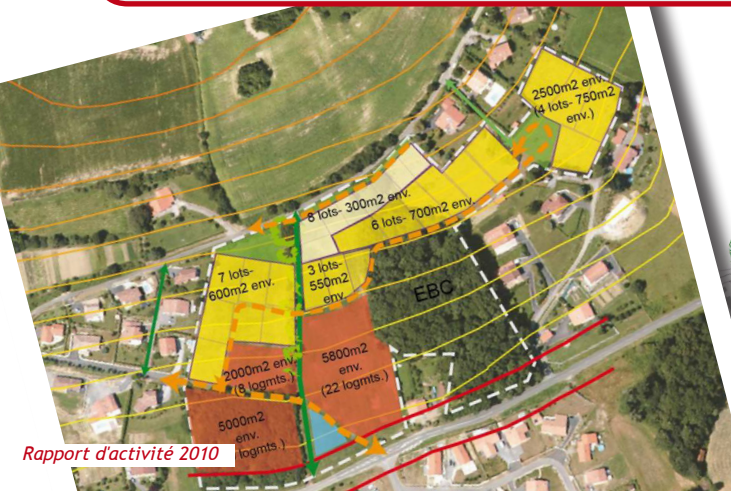
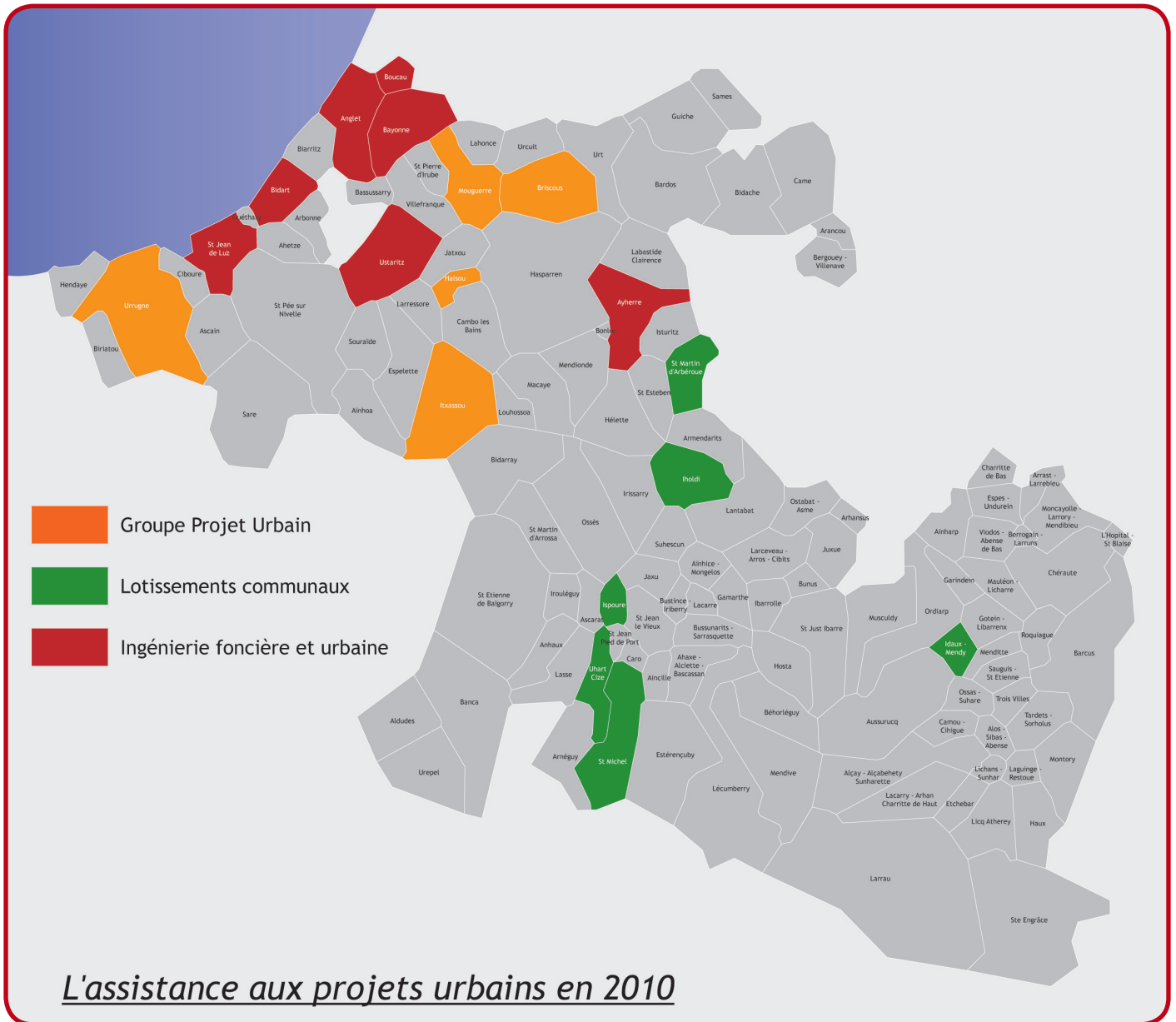
D'une manière générale ,et conformément à l'activité de portage de l'EPFL , les sollicitations des communes en matière de ZAD sont très majoritairement orientées vers l'Habitat.



## • L'assistance aux projets urbains :

En 2010 , l'EPFL a continué à assister les communes souhaitant développer des projets urbains :

- 1 / dans le cadre du Groupe Projet Urbain (AUDAP)
- 2 / sur la question des lotissements communaux ;
- 3 / en ingénierie foncière et urbaine sur des projets complexes







## ► 5.2 > LES ACQUISITIONS

### 1/. Les demandes d'intervention :

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a connu lors de l'année 2010, un afflux de demandes d'intervention foncière. Cette augmentation sensible des demandes trouve sa justification dans 3 éléments principaux :

- Les conseils municipaux des communes, renouvelés en 2008, lancent les mises en œuvre de leurs projets ou de leurs stratégies foncières qu'ils ont étudiés et approuvés l'(les) exercice(s) précédent(s) ;
- Le marché immobilier local, après une période de relative stabilisation, connaît à nouveau un frémissement qui incite les collectivités à intervenir ;
- L'EPFL Pays Basque dispose de modalités d'intervention régulièrement établies au travers des diverses modifications statutaires et de règlement intérieur.

23 demandes d'intervention ont été présentées au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2010. Toutes n'ont pas abouti à une acquisition car :

- les négociations sont toujours en cours ;
- elles ont fait l'objet d'un retrait de vente par le propriétaire.

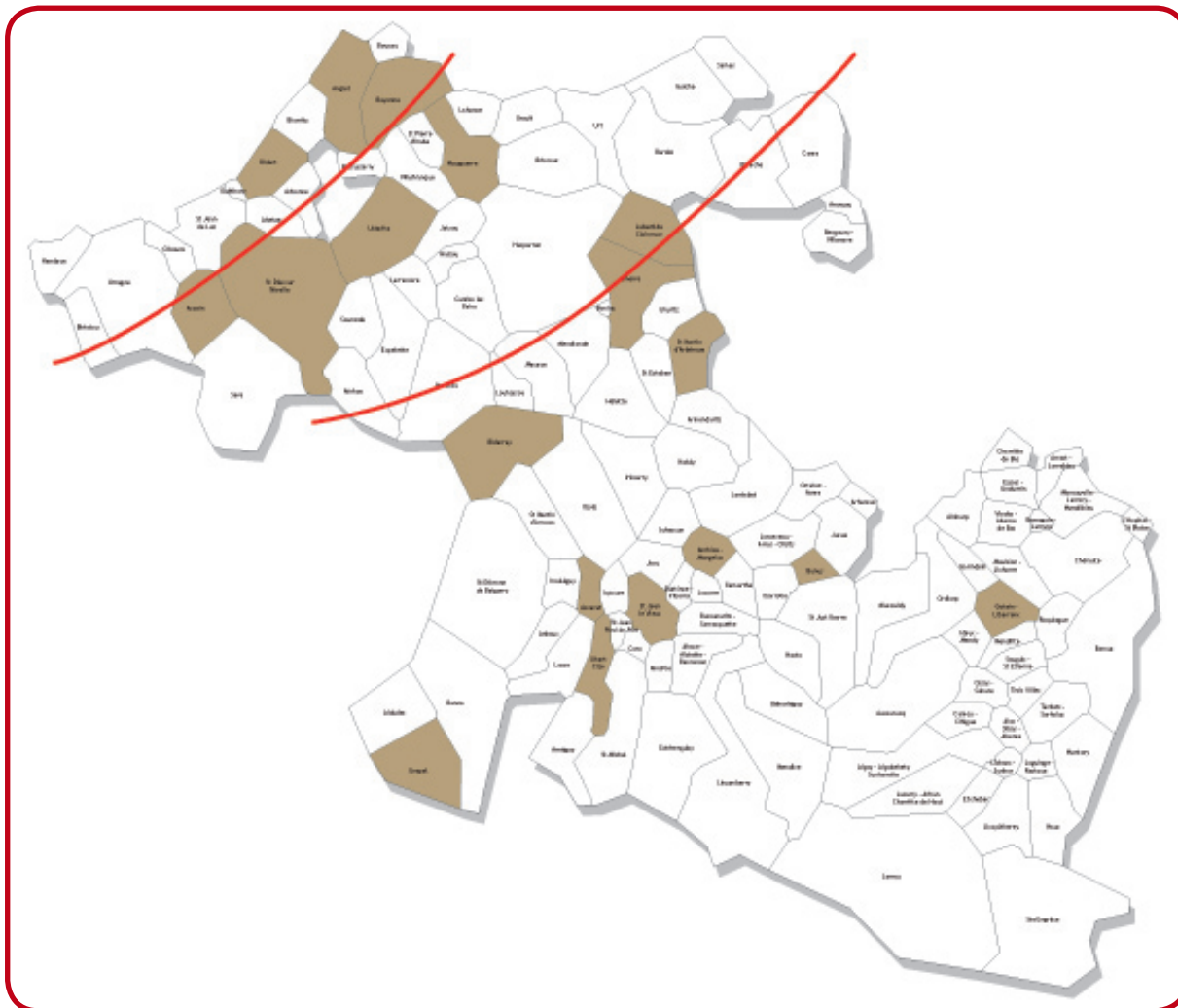
Commune	Opération	Mode acq	date décision CA
Bayonne	PEM / 10B quai de Lesseps	amiable	03/02/2010
Bayonne	PEM / 13 pl.L ste Ursule (Lot 3)	amiable	03/02/2010
Bidarray	Onddoenea	amiable	03/02/2010
St-Martin d'Arbéroue	De Coursic	amiable	03/02/2010
st-Jean-le-Vieux	Herri Bazterra	preemption	24/03/2010
Ainhice Mongelos	Bethetea	amiable	24/03/2010
Ascarat	Learraa	amiable	24/03/2010
Gotein Libarrenx	Le Haras	amiable	05/05/2010
Labastide Clairence	Posta	amiable	23/06/2010
Bidart	ZAD du Centre(Lafargue)	amiable	23/06/2010
Bunus	Intxauseta	amiable	23/06/2010
Mouguerre	Galbert	amiable	23/06/2010
Bayonne	PEM / 16-17 Quai de Lesseps	amiable	29/09/2010
Bayonne	PEM / 13 Quai de Lesseps	amiable	29/09/2010
Ainhice Mongelos	Bethetea	licitation	29/09/2010
Ayherre	Centre-Bourg	amiable	29/09/2010
Ascain	Quentin de Gromard	amiable	29/09/2010
St-Pée-s/-Nivelle	ZA de Lizardia	amiable	29/09/2010
Ustaritz	Château Haltya	amiable	03/11/2010
Uhart-Cize	Landaburu	amiable	03/11/2010
Anglet	RD 810 - Minerva	amiable	03/11/2010
Urepel	Etxexuria	amiable	01/12/2010
Ustaritz	Château Haltya	amiable	01/12/2010

Ces demandes d'interventions sont variées tant sur la motivation que sur le secteur géographique, que sur la nature du bien ou la procédure d'acquisition retenue.

## 1.1/. les secteurs géographiques

Pour reprendre le « découpage » territorial établi lors de la mise en œuvre du Projet de Territoire Pays-Basque 2010, nous analyserons les demandes d'intervention selon 3 secteurs principaux :

- zone littorale ;
- zone intermédiaire ;
- zone intérieure.



Zone littorale : 6 demandes (dont 5 sur la CABAB)

Zone intermédiaire : 6 demandes

Zone intérieure : 11 demandes

Les récentes adhésions de nouveaux membres expliquent le nombre important de demandes d'interventions en Pays Basque Intérieur. Cependant, une analyse plus précise permet de constater que certains territoires n'ont, en 2010, formulé aucune demande d'intervention à l'EPFL Pays-Basque. Pourtant, certains d'entre eux connaissent des mutations et une pression foncières importantes. C'est plus particulièrement le cas sur certaines villes du littoral ou sur certains centre-bourgs ruraux.

### Question(s) :

**Absence de stratégie foncière ? Absence de volonté politique d'intervention ? Méconnaissance des modalités et conditions d'intervention de l'EPFL ? Préférence pour des interventions communales directes ? L'EPFL Pays Basque est-il perçu comme l'outil privilégié pour les interventions foncières des collectivités qui y adhèrent ?**

### Suggestion(s) :

L'EPFL Pays-Basque doit renforcer son assistance amont (urbanisme règlementaire, référentiel foncier, urbanisme préopérationnel...) afin de permettre à ses membres de se doter d'une véritable stratégie foncière. L'EPFL Pays-Basque doit devenir le partenaire et l'interlocuteur privilégié des communes et intercommunalités sur les problématiques foncières.

## 1.2/. les motivations

Le PPI 2009-2013 validé par le Conseil d'administration du 30/04/2009, définit 5 thématiques principales d'interventions. Pour rappel, il s'agit de :

- habitat et mixité sociale ;
- développement économique ;
- équipements publics d'infrastructure ;
- équipements publics de superstructure ;
- réserves foncières d'opportunité.

La grande majorité des demandes d'intervention des membres de l'EPFL Pays-Basque sont rattachées à la thématique 1 : Habitat et mixité sociale (environ 90% des demandes d'interventions). Les autres interventions sont rattachées quant à elle, à la thématique 2 : développement économique.

Plus exactement, certaines de ces demandes d'interventions, pour lesquelles le projet poursuivi est transversal ou multi fonctionnel, sont difficilement rattachables plus particulièrement à l'une ou l'autre des thématiques définies dans le PPI.

Encore, certaines demandes d'intervention, pourtant acceptées par le Conseil d'Administration, ne sont pas strictement assimilables à l'une ou l'autre des thématiques d'intervention de l'EPFL Pays-Basque, telles que définies et détaillées dans le PPI 2009-2013 et le règlement intérieur.

### Question(s) :

*L'EPFL Pays-Basque doit-il analyser toutes les demandes d'interventions qui lui sont adressées ? L'EPFL Pays-Basque doit réformer son conditions et critères d'interventions pour s'adapter à la(aux) demande(s) de ses membres ? Quid du PPI 2009-2013 et du règlement intérieur ? Quelle évolution dans l'accompagnement des communes par l'EPFL Pays Basque ?*

### Suggestion(s) :

L'EPFL Pays Basque doit analyser les demandes récentes émises par ses membres et comparativement au PPI actuellement applicable, proposer d'éventuelles modifications de son règlement intérieur.

## 1.3/. la nature du bien à acquérir

Si lorsqu'on parle de foncier, on pense quasi immédiatement au « foncier à bâtir », au « terrain nu », on constate que la nature des biens à acquérir pour lesquels l'intervention de l'EPFL a été sollicitée en 2010 est diversifiée.

Terrain nu : 12 demandes d'intervention ;  
Terrain bâti : 11 demandes d'intervention.

La nature du bien à acquérir impacte directement les conditions de négociations et éventuellement, d'acquisition et de portage, ainsi que les montants mobilisés.

### Question(s) :

*L'action des collectivités est-elle tournée prioritairement vers le renouvellement urbain ou la restructuration de son tissu bâti ? Les collectivités privilégie-t-elle une intervention directe sur le foncier nu (a priori plus aisée) ? L'EPFL Pays-Basque est-il perçu ou assimilé comme l'opérateur foncier des situations complexes (copropriétés, gestion des locaux bâtis et des locations...) ? Quelle conséquence sur ses modalités ou priorités d'interventions ?*

### Suggestion(s) :

Les modalités d'intervention sur le patrimoine bâti doivent être davantage détaillées pour sécuriser les acquisitions et portage (squat, vice caché, responsabilité, démolition...). L'EPFL Pays Basque doit modifier ses conventions de portage et les adapter aux natures de biens portés.



#### 1.4/. la procédure d'acquisition retenue

Aucune demande d'intervention par expropriation n'a été présentée en 2010 au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque.

Seules des demandes d'intervention par voie amiable ou de préemption (par délégation du DPU ou du DPZAD) lui ont été présentées.

Amiable : 20 demandes d'interventions

Préemption : 1 demande d'interventions

Licitiation (vente par enchères publiques) : 1 demande d'intervention

En 2010, Il est assez rare que la collectivité sollicite une intervention de l'EPFL Pays-Basque directement par voie de préemption. Elle privilégie la négociation par voie amiable. Pourtant, certaines de ces négociations ont abouties à une acquisition par voie de préemption, le propriétaire notifiant une DIA en cours de négociation :

- soit pour forcer la collectivité à intervenir ;
- soit pour tenter une valorisation financière du bien supérieure.

La « crise immobilière », somme toute assez peu perçue en Pays-Basque, a eu pour principal effet, non pas une baisse des valeurs foncières, mais une diminution du volume des transactions. Moins de transactions égale aussi moins de notifications aux communes. On trouve sans doute une des explications du faible nombre d'interventions par préemption.

***NB : pour rappel, les interventions par préemption ne font pas toutes l'objet d'une demande d'intervention. Compte tenu des délais imposés par la procédure, le Conseil d'Administration peut être directement saisi sur une décision d'acquisition.***

## 2/. Les acquisitions :

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque, ont été nombreuses en 2010.

L'analyse des acquisitions distinguera :

- les décisions d'acquisition : délibération par lesquelles le Conseil d'administration accepte les modalités et conditions d'une acquisition, devient propriétaire du bien et autorise la signature de l'acte authentique (la vente est réalisée) ;
- les signatures d'actes authentiques : étape par laquelle l'EPFL Pays-Basque paie le prix et prend possession (la vente est réitérée).

Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays-Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2010 alors que la décision d'acquisition a été prise l'exercice précédent.

Commune	Opération	Mode acq	Avis Domaines	Prix acq.	date décision CA	Date signature Acte	Délai intercalaire
Bidart	ZAD Centre Bourg (Lafargue)	amiable		1 625 400,00 €	24/09/2009	05/03/2010	163
Bayonne	PEM / 7 Quai de Lesseps (lot 9)	amiable		293 000,00 €	06/11/2009	28/06/2010	235
Urrugne	Camiéta	amiable		4 500 000,00 €	03/12/2009	23/11/2010	356
Bayonne	PEM / 27 rue Maubec (lots 1 à 4)	amiable		122 210,00 €	03/12/2009	19/03/2010	107
Ispoure	Jauberria	amiable	340000	240 000,00 €	03/02/2010	15/06/2010	133
Mauléon	Aguerria	DPU		1 900 000,00 €	24/03/2010	08/06/2010	77
Bayonne	PEM / 10bis Quai de Lesseps	amiable		1 300 000,00 €	24/03/2010	04/06/2010	73
Bayonne	PEM / 13 pl. Ste Ursule (lot 3)	amiable		160 000,00 €	24/03/2010	03/06/2010	72
Ustaritz	Maison Dubois	amiable		170 000,00 €	24/03/2010	30/06/2010	99
Itxassou	Panecau	amiable		390 000,00 €	05/05/2010	30/03/2011	329
St-Jean-le-Vieux	Herri Bazterra	DPU		135 000,00 €	05/05/2010	23/07/2010	79
Bayonne	PEM / 13 pl. Ste Ursule (lot 1)	DPU	39000	39 200,00 €	23/06/2010	09/08/2010	48
Boucau	L'estival	DPU		115 000,00 €	23/06/2010	RETIRE	
Bayonne	PEM / PMU Le Vincennes	amiable		140 000,00 €	23/06/2010	15/07/2010	23
Halsou	ZAD du Centre	DPZAD		245 000,00 €	23/06/2010	14/10/2010	114
Anglet	RD 810 / Minaberry	amiable		1 030 000,00 €	23/06/2010	07/12/2010	168
Ascain	Saumard	DPU		480 000,00 €	23/06/2010	15/10/2010	115
Labastide Clairence	Posta	amiable		180 000,00 €	29/09/2010	31/12/2010	94
Gotein Libarrenx	Le Haras	amiable		121 000,00 €	29/09/2010	23/03/2011	176
Bayonne	PEM / 16-17 Quai de Lesseps	amiable		411 615,55 €	03/11/2010	06/12/2010	34
Boucau	SCI Martinez	DPU		55 000,00 €	03/11/2010	11/02/2011	101
Montant total des acquisitions acceptées par le CA en 2010					7 111 815,55 €		
Montant total des acquisitions réalisées (actes signés) en 2010						12 971 425,55 €	
Délai moyen entre décision d'acquisition en CA et signature de l'acte authentique (en j.)							130

## 2.1/. les décisions d'acquisition

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration a décidé d'acquérir 17 biens ou ensembles immobiliers, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

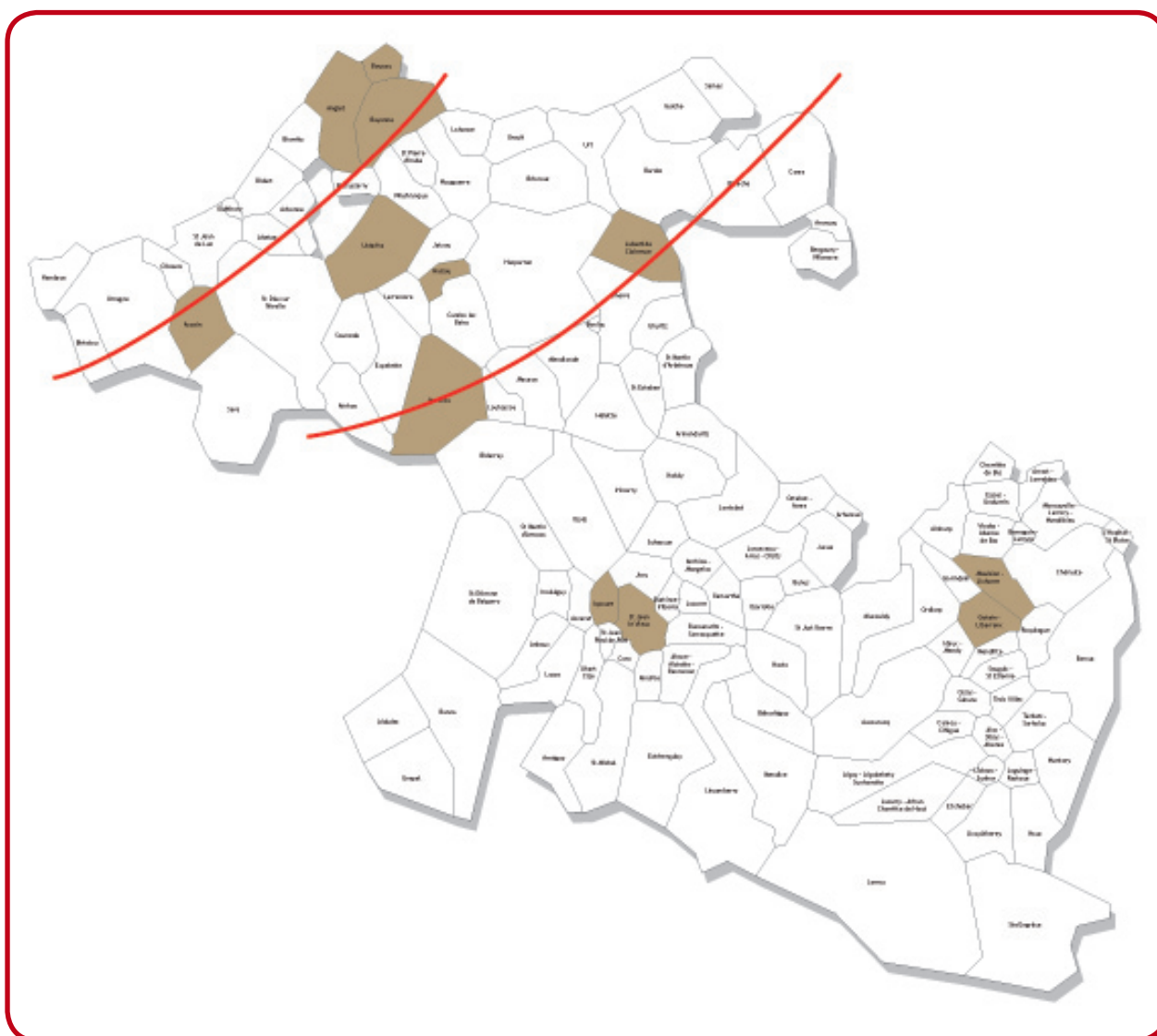
Une de ces décisions n'a pas abouti à une acquisition et a été retirée, à la demande de la commune pétitionnaire.

Pour le reste, 13 d'entre elles ont été conclues par la signature d'un acte au cours du même exercice. Seulement 3 d'entre elles ont donc été conclues par la signature d'un acte au cours de l'exercice suivant.

La répartition géographique de ces décisions d'acquisition s'explique par les adhésions récentes des Communautés de Communes d'Iholdi-Oztibarre et de Soule-Xiberoa, pour lesquelles les demandes d'interventions sont encore peu élevées.

Au total, le Conseil d'Administration, au travers de ses décisions, a inscrit au tableau du bilan des acquisitions engagées et réalisées relatif au PPI 2009-2013 :

- 7.111.815,55 € d'acquisitions (hors frais d'actes et d'enregistrement).



## 2.2/. les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2010, le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, valablement autorisé par les décisions du Conseil d'Administration, a signé 17 actes authentiques. L'ensemble de ces actes sont notariés. A ce jour, aucun acte en la forme administrative, lors d'acquisitions de biens immobiliers, n'a été signé par l'EPFL Pays-Basque.



Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors de l'exercice précédent (2009). Si seulement 4 actes sont concernés par cette caractéristique, le montant est quant à lui important (6.540.610,00 €).

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- Le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2010 ;
- Le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2010.

Au cours de l'exercice 2010, la signature des actes authentiques a déclenché des paiements pour un montant total (hors frais d'actes et d'enregistrement) de :

- **12.971.425,55 €.**

Ce montant est à corroborer avec l'analyse des capacités financières et les moyens de paiement de l'EPFL Pays-Basque.

### 2.3/. les délais « intercalaires »

Le tableau de synthèse met en exergue un « délai intercalaire » entre :

- La décision d'acquisition foncière votée par le Conseil d'Administration ;
- La date de signature de l'acte authentique par devant un notaire.

Pour les actes signés en 2010 :

- Délai le plus court : 23 jours ;
- Délai le plus long : 356 jours.

Le délai moyen est de 130 jours environ (soit un peu plus de 4 mois).

Que se passe-t-il pendant ce délai ?

Ce délai que nous appellerons « intercalaire », est la période pendant laquelle est réalisé l'ensemble des formalités préalables à la signature de l'acte. Bien que le prix et les modalités de transaction sont valablement arrêtés et acceptés par les parties, plusieurs procédures, notamment administratives, conditionnent la signature de l'acte.

Plus précisément, il peut s'agir de :

- la réalisation de la levée de conditions suspensives inscrites à l'avant contrat ;
- la purge du droit de préemption ;
- la recherche des origines de propriété ;
- la rédaction et préparation de l'acte authentique ;
- la délibération du Conseil Municipal (ou Communautaire) approuvant la convention et les modalités de portage ;
- la fixation d'une date de signature permettant la réunion de l'ensemble des parties ;
- [...].

Autrement dit, l'activité « acquisitions » de l'EPFL ne s'arrête pas à la décision d'acquisition du Conseil d'Administration. Un suivi, une attention, des relances permanentes par les services est indispensable pour la bonne fin de l'acquisition.

### 2.4/. les délais de portage

Pour rappel et selon le PPI 2009-2013 et le règlement intérieur, 4 modalités de portage sont proposées aux collectivités adhérentes ayant sollicité l'acquisition d'un bien :

- 4 ans avec remboursement à terme (4 ans AT) ;
- 4 ans avec remboursement par annuités constantes (4 ans AC) ;
- 6 ans avec remboursement par annuités constantes (6 ans AC) ;
- 8 ans avec remboursement par annuités constantes (8 ans AC).

Au regard du bien porté et de la motivation ayant justifié l'intervention de l'EPFL, ces modalités de portage peuvent être limitées (Cf. art. 3 du règlement intérieur). Exceptionnellement et seulement dans le d'acquisitions pour « réserve foncière d'opportunité », une durée de portage de 12 ans avec remboursement par annuités constantes peut être proposées.

Comme indiqué, l'EPFL Pays-Basque est devenu propriétaire de 17 biens ou ensembles immobiliers au cours de l'année 2010 :

- 4 ans AT : 3 portages (6.305.400,00 €) ;
- 4 ans AC : 1 portage (170.000,00 €) ;
- 6 ans AC : 1 portage (1.030.000,00 €) ;
- 8 ans AC : 11 portages (5.466.025,00 €)

La durée de portage à 8 ans semble être privilégiée par les collectivités ayant sollicité une acquisition par l'EPFL Pays-Basque.



**Question(s) :**

*Cette durée est-elle choisie au regard de la complexité de la mise en œuvre du projet ayant motivé l'intervention ? Cette durée est-elle choisie au regard du seul intérêt de l'échelonnement du remboursement ?*

**Suggestion(s) :**

Une analyse plus précise de l'opération, de son éventuelle complexité, de ses modalités de réalisation et des capacités financières de la collectivité devrait permettre de mieux définir les conditions de portage des biens acquis par l'EPFL Pays-Basque.

**En conclusion...**

L'activité « acquisitions » de l'EPFL Pays Basque a connu une brusque évolution au cours de l'année 2010, tant dans le nombre des dossiers que dans le volume financier qu'elle mobilise. Cette évolution sensible soulève des questionnements sur la stratégie de l'organisme au regard des demandes de ses membres.

2011 sera l'année de mi-parcours pour le PPI. Une analyse sur cette première période devrait permettre d'affiner les conclusions et engager éventuellement des évolutions ou adaptations de nos cadres d'intervention que sont :

- Le PPI 2009-2013 ;
- Le Règlement Intérieur



## ► 5.3 > LA GESTION IMMOBILIÈRE EN 2010

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque a géré en 2010, un ensemble immobilier (*bâti et non bâti*) représentant un montant global d'acquisition de **24.959.164,00 €**.

### La gestion des biens bâtis :

On distingue deux modes de gestion concernant les biens bâtis :

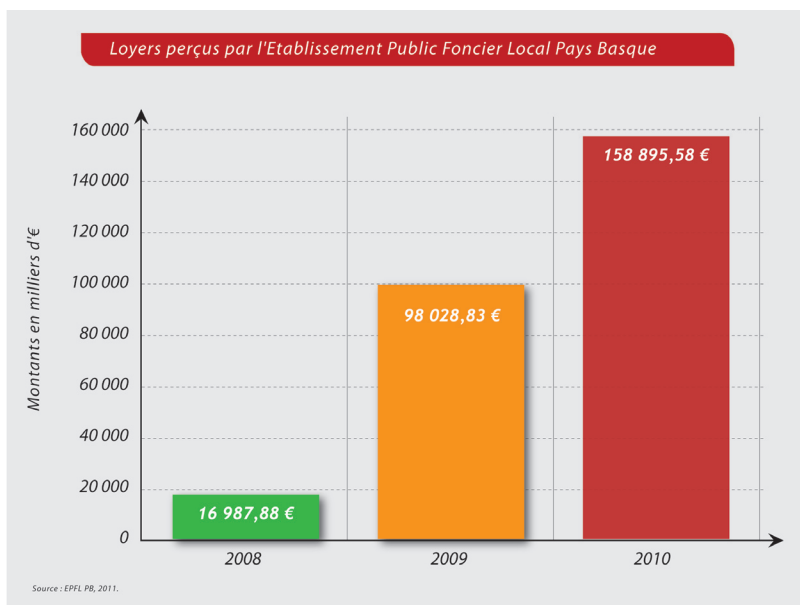
- l'EPFL Pays Basque délègue la gestion à la collectivité via une Convention de mise à disposition afin de lui permettre de réaliser, des travaux de réhabilitation dans le cadre de sont projet (*ex : La Bastide Clairence, Ustaritz*) ou bien de gérer elle-même l'activité lié à l'occupation du bien (*ex : Mauléon-Licharre*).

- l'EPFL Pays Basque gère directement les biens, il s'occupe du suivi des locataires en place lors de l'acquisition, engage les travaux de rafraîchissement et de mise aux normes des logements achetés, recherche des locataires, conventionne l'occupation de ces derniers (*via une concession temporaire d'occupation*), gère le suivi des loyers ainsi que le relationnel avec l'ensemble des locataires.

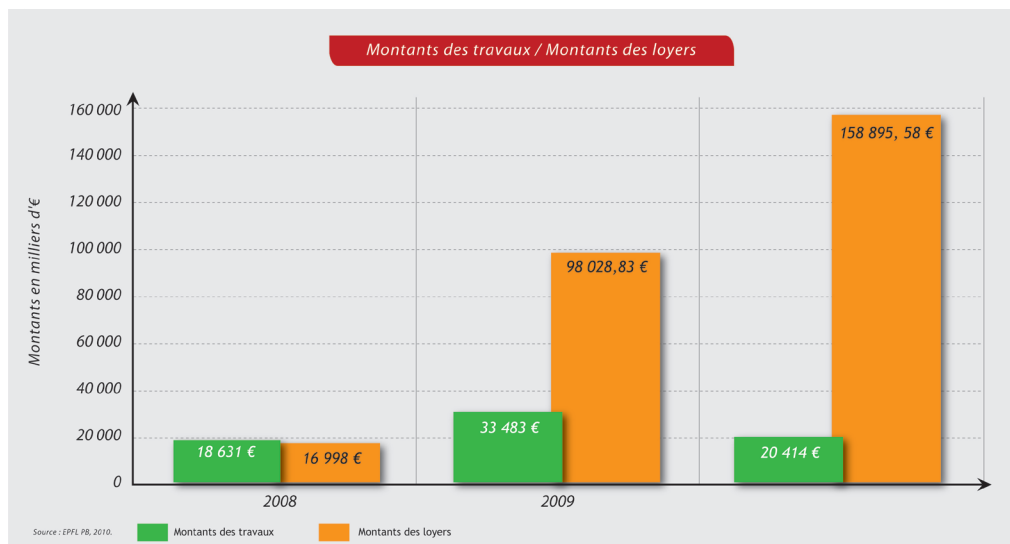
Durant l'année 2010, l'EPFL Pays Basque a eu à gérer **23 propriétés bâties** comprenant :

- 23 locaux commerciaux : 14 occupés, 6 vacants et 3 mises à disposition pour travaux ;
- 5 locaux à usage de stockage ;
- 2 bâtiments à usage d'accueil ;
- 19 appartements : 15 occupés et 4 vacants ;
- 7 maisons : 3 occupés et 4 vacantes.

Le montant total des loyers perçus par l'EPFL Pays Basque pour l'année 2010 est de **158.895,58 €** (+ 62% par rapport à 2009).



L'EPFL Pays Basque a engagé la somme de 20.414,97 € pour des travaux liés à l'entretien et à la rénovation des biens portés, le tout représentant 21 chantiers répartis dans 8 sites différents.



### La gestion des biens non bâtis :

On distingue quatre modes de gestion pour les biens non bâtis :

- Les biens font l'objet d'un bail rural lors de leurs acquisition, l'EPFL Pays Basque, assure le suivi des fermages, le cas échéant négocie les droits d'éviction avant la rétrocession du bien à la collectivité.

- Les biens sont libres de toute occupation :

- La collectivité ne souhaite pas qu'ils soient occupés, l'EPFL Pays Basque se charge de l'entretien en faisant réaliser régulièrement des travaux de broyage.

- La collectivité souhaite que les biens soient mis à disposition d'un agriculteur à titre gratuit (*accord lors des négociations en vue de leur acquisition*) jusqu'à leur intégration dans le projet, l'EPFL Pays Basque rédige une convention de mise à disposition, rédige les avenants et donne congé à l'occupant.

- La collectivité souhaite que les biens soient loués, l'EPFL Pays Basque les mets à disposition de la SAFER, via une convention partenariale, afin d'éviter l'ouverture des droits du fermier prévus par les baux ruraux (*durée de la location, droit d'éviction...*).

Durant l'année 2010 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 137ha 96a 19ca :

- Conventions SAFER : 30ha 23a 63ca ;
- Concessions de mise à disposition : 8ha 40a 54ca ;
- Contrats de prêt à usage gratuit : 6ha 16a 83ca ;
- Baux ruraux : 25ha 17a 36ca ;
- Entretiens réalisés par l'EPFL Pays Basque : 2ha 43a 33ca ;
- Autres (bois) : 65ha 54a 50ca.

Le montant total des locations perçu par l'EPFL Pays Basque pour l'année 2010 est de 2.528,00 €.

L'ensemble des frais engagés par l'EPFL Pays Basque (*débroussaillage, géomètre*) s'élève à 1.614,50 €.

En résumé, 2010 aura été marquée tout d'abord par l'apparition des premiers contentieux entre l'EPFL Pays Basque et ses locataires, débouchant sur des procédures judiciaires, deux à l'initiative de ces derniers et une à l'initiative de notre établissement. Mais aussi, par les premières difficultés de recouvrement des loyers, difficultés rencontrées avec deux locataires (*avec pour l'un d'eux une résolution amiable, en concertation avec la collectivité*).

De par leurs complexités et leurs spécificités, l'ensemble des problématiques rencontrées consacre désormais la gestion patrimoniale comme une activité à part entière au sein de notre établissement, une activité dont la montée en puissance s'affirme d'année en année.

## ► 5.4 > LA GESTION ADMINISTRATIVE EN 2010

L'activité de l'EPFL Pays Basque c'est aussi un important traitement administratif des différentes actions menées. En effet, rien ne serait possible sans un suivi administratif précis et régulier de nos interventions. Comme les démarches d'ingénierie foncière, le traitement des procédures d'acquisition, la gestion immobilière quotidienne de notre stock foncier, qui n'ont cessé d'augmenter, les démarches administratives ont été beaucoup plus nombreuses. C'est plus d'un millier d'écritures comptables par an en 2010 pour à peine une centaine il y a trois ans. Ce sont bon nombre de factures, de lettres de relance auprès de nos locataires mais aussi de bilans financiers, de délibérations et autres actes administratifs. Amême titre que nos interventions, le suivi administratif de nos actions se doit d'être irréprochable et en perpétuelle évolution et amélioration. Le récent contrôle de la Cour Régionale des Comptes nous a conforté dans nos modes de faire en ne relevant pas d'erreur substantielle sur notre gestion au cours des 4 années passées.

Notre objectif pour les années à venir est d'améliorer encore nos démarches administratives pour les rendre plus simples, plus sûres et plus efficaces afin de faciliter le travail de tous et d'augmenter la qualité des relations entre l'EPFL Pays Basque et ses membres. Des pistes sont en réflexion telles la télétransmission des documents, la mise en place d'un logiciel de suivi des stocks, la mise à disposition de documents par l'intermédiaire de l'intranet du site internet de l'EPFL Pays Basque...

Plus notre traitement administratif sera performant, plus notre action sera valorisée et plus nous serons efficaces dans les réponses et les services que nous apportons à nos membres. C'est donc dans l'intérêt de tous d'aller vers cette qualification administrative.

	2008	2009	2010
Assemblées Générales	3	3	3
Nombre de délibérations	3	6	4
Conseils d'Administration	7	7	8
Nombre de délibérations	53	54	80
Nombre de mandats	343	519	644
Nombre de titres	94	283	455
Nombre d'acquisitions	20	11	23
Facturation aux communes	7 (21 factures, 7 échéanciers, 7 bilans + création de 21 titres dans le logiciel Magnus)	27 (81 factures, 27 échéanciers, 27 bilans + création de 81 titres dans le logiciel Magnus)	38 (114 factures, 38 échéanciers, 38 bilans + création de 114 titres dans le logiciel Magnus)
Montant des stocks	4 768 211,57 €	4 345 185,54 €	13 049 724,14 €
Remboursement du capital	137 037,10 €	715 931,76 €	1 365 163,79 €
Remboursement des frais engagés	16 554,06 €	189 089,98 €	115 274,01 €
Frais de portage	94 768,06 €	246 310,27 €	340 362,24 €
Locataires	7	23	30
Appel des loyers	28	164	281
Loyers perçus	16 987,88 €	98 028,83 €	158 895,58 €
Rétrocessions		27 580,00 €	2 400 000,00 €





# Evolution de la structure technique

Pour répondre à la croissance des activités de l'EPFL et assurer la transversalité des compétences professionnelles nécessaires à ses missions, un recrutement a été effectué dans le courant de l'année 2010 :

▪ **Identité** : M. Bruno MOCORREA

▪ **Poste** : Chargé d'études

▪ **Fiche de poste** :

- Elaboration, suivi et développement du Référentiel Foncier,
- Accompagnement missions amont (*ingénierie foncière et urbaine, projets urbains*)
- Communication de l'EPFL Pays Basque

▪ **Dates d'entrée** et nature de contrat :

- > du 16/03/2009 au 31/08/2009 - Stage de fin d'études.  
(Master "Projet d'Urbanisme et actions opérationnelles" - Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix en Provence).
- > du 01/11/2009 au 31/10/2010 - Contrat à durée déterminée.
- > depuis le 01/11/2010 - Contrat à durée indéterminée.



# 7

## Les acquisitions réalisées en 2010

**CABAB**



7 Quai de Lesseps (Lot 9) - 293.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

**CABAB**



27 rue Maubec (Lot 1-2-3 et 4) - 122.210,00 €  
8 ans / ann. constantes

**CABAB**



13 bis pl. St Ursule (Lot 3) - 160.000,00€  
8 ans / ann. constantes

**CABAB**



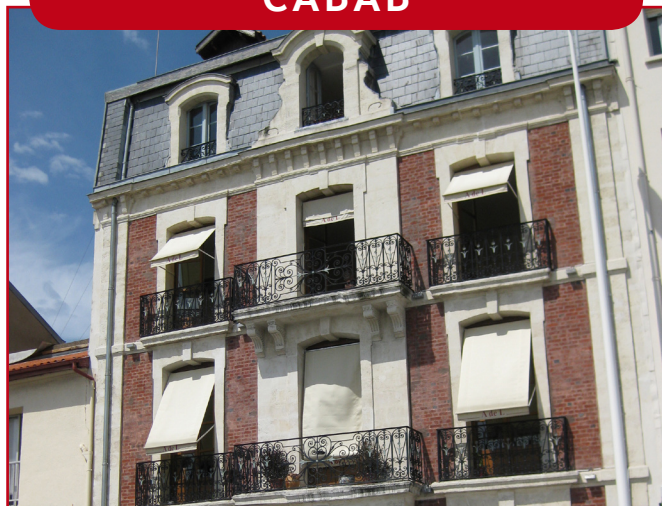
16/17 Quai de Lesseps - 411.622,35 €  
8 ans / ann. constantes

**CABAB**



13 bis pl. St Ursule (Lot 1) - 39.200,00€  
8 ans / ann. constantes

**CABAB**



10 bis Quai de Lesseps - 1.300.000,00 €  
8 ans / ann. constantes



## MAULEON



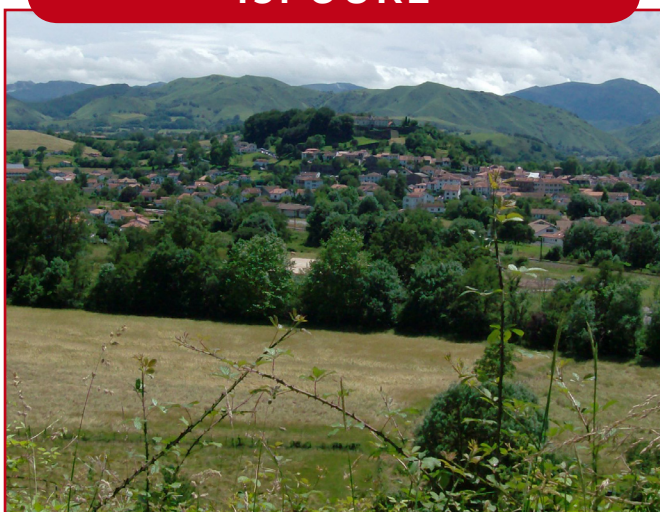
Domaine d'Agerria - 1.900.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## ASCAIN



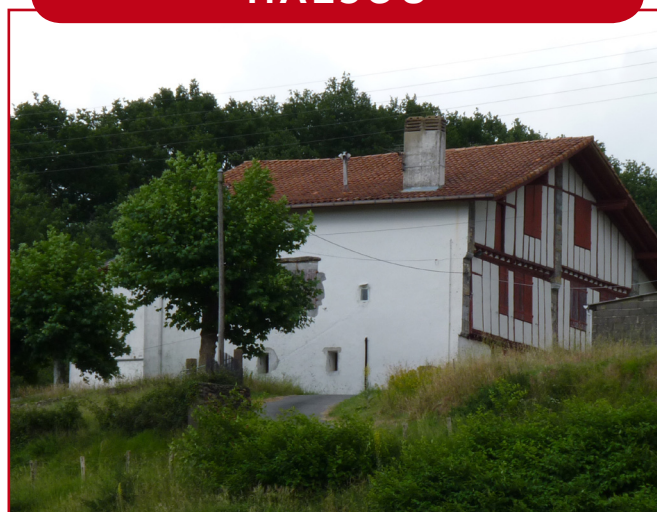
Maison Saumard - 470.000,00 €

## ISPOURE



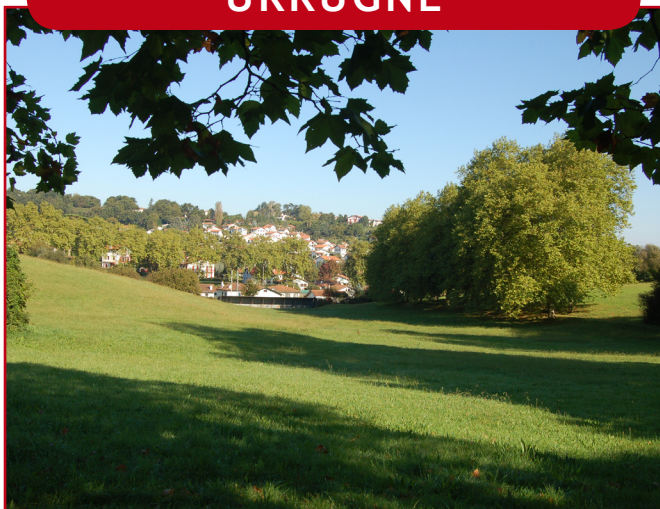
Jauberria - 240.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## HALSOU



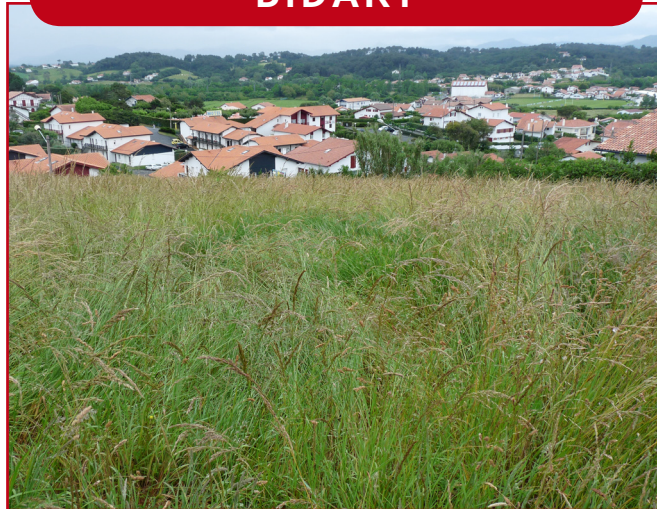
ZAD du Centre - 245.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## URRUGNE



Domaine de Camieta - 4.500.000,00 €  
4 ans / à terme

## BIDART



ZAD du Centre - 1.625.400,00 €  
4 ans / à terme



## 7

## Les acquisitions réalisées en 2010

## USTARITZ



Maison Dubois - 160.000,00 €  
4 ans / ann. constantes

## ANGLET



Maison Minaberry - 1.030.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## ST JEAN LE VIEUX



Michelenia - 135.000,00 €

## LA BASTIDE CLAIRENCE



La Poste - 180.000,00 €  
4 ans / à terme

\* Les prix mentionnés dans les diapositives suivantes ne concernent que les seules valeurs vénales du bien. N'y sont pas compris les frais de notaires, les frais d'actes, les éventuels frais d'agence immobilière...







2010 restera comme une année importante pour l'EPFL Pays Basque, certainement une année de référence. C'est en effet, au cours de cet exercice que la structure a pris la mesure de l'importance de ses actions et des attentes du territoire.

L'EPFL Pays Basque s'est positionné dans le milieu du foncier comme l'outil d'aide à la décision, le catalyseur des politiques publiques, le facilitateur des actions foncières, en un mot l'interlocuteur "incontournable" en matière de politiques et d'interventions foncières.

Cette reconnaissance ne doit pas faire oublier la nécessité d'être de plus en plus "professionnel" sur cette difficile thématique qu'est le Foncier. Toutes nos actions, toutes nos interventions se doivent d'être règlementairement et juridiquement parfaites, ceci dans l'intérêt de nos adhérents. C'est donc une continuelle remise en cause de nos connaissances et de nos pratiques afin d'apporter un service à la hauteur des demandes de nos membres.

Cette évolution s'est aussi traduite par une évolution des demandes de nos adhérents, des attentes différentes en fonction des problématiques rencontrées sur leur territoire. Nous devons accompagner ces évolution et nous adapter à ces nouvelles demandes, être encore plus proche des territoires pour mieux les accompagner dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques, seules solutions pour répondre aux difficultés du logement social et aux besoins de développement économique.

C'est par un développement de notre action de « Référentiel Foncier » à l'ensemble de nos adhérents que nous parviendrons à construire pour chaque EPCI un Programme d'Actions Foncières. Ces PAF nous permettrons, dans le cadre de notre prochain Plan Pluriannuel d'Interventions 2014-2018, de mieux articuler nos interventions, de mieux organiser le financement de la structure, d'être au plus près des attentes des collectivités et d'encore mieux travailler avec l'ensemble de nos partenaires institutionnels.

C'est un chantier important qui nous attend, une structuration plus précise de notre outil et de ses actions, un perfectionnement de nos modes de faire, en un mot rendre cet EPFL Pays Basque encore meilleur et efficace. Je compte sur vous pour mener à bien ce travail, car vous pourrez toujours compter sur l'engagement total et sans faille de nos équipes.

Et comme nous avons coutume de le dire « Cet EPFL vous appartient et il ne deviendra que ce que vous voudrez bien en faire ».

Bon courage et bon travail,

Le Président de l'EPFL PB,



R. HIRIGOYEN

Art. modifié	Justification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Art. 5	Précision sur les rétrocessions en cas de démolition d'un bien bâti.	-	<u>Ajout alinéa 3</u> : « Il est précisé que la rétrocession doit être effective avant l'affectation définitive du bien au projet ayant motivé la demande d'intervention. Si le portage concerne un bien bâti qui doit être démoli avant affectation définitive au projet, la rétrocession sera antérieure à la démolition. »
Art. 5.3	Modification du délai de paiement	« Les frais de portage, facturés annuellement, seront exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglés à l'établissement public foncier local dans les 3 mois suivant la mise en demeure. »	« Les frais de portage, facturés annuellement, seront exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglés à l'établissement public foncier local dans les 45 jours suivant la mise en demeure. »
Art. 5.3	Mise en place de pénalités en cas de retard de paiement du prix de rétrocession	-	Complément de l'alinéa 5 : « Des pénalités de retard au paiement des frais de portage seront appliquées : - au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours susmentionné ; - au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours susmentionnés.
Art. 6	Précisions sur les cas de démolition par l'EPFL	-	<u>Ajout d'un alinéa 4</u> : « L'établissement public foncier, en accord avec la collectivité, ne pourra assumer la maîtrise d'ouvrage de la démolition d'un bien bâti dont il a la propriété que lorsque cette démolition est justifiée par des causes de salubrité et/ou de sécurité publique (ex : péril imminent, dangerosité de l'ouvrage...) et avec l'accord express du Conseil d'Administration. »
Art. 8.2	Précision sur les destinataires de la convocation	-	<u>Complément de l'alinéa 2</u> : « Elle est adressée aux conseillers (titulaires et suppléants) par écrit [...] ».
Art. 8.4	Précision sur les destinataires de l'ordre du jour	-	<u>Complément de l'alinéa 2</u> : « Il est communiqué aux membres du conseil d'administration (titulaires et suppléants) avec la convocation ».
Art. 8.7	Mise en conformité avec les statuts	« Présidence des séances : Le président de l'établissement public foncier local préside les séances du Conseil d'Administration. Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des trois vice-présidents dans leur ordre d'élection. [...] »	« Présidence des séances : Le président de l'établissement public foncier local préside les séances du Conseil d'Administration. Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents dans leur ordre d'élection. [...] »
Art. 10.2	Précision sur les destinataires de la convocation	-	<u>Complément de l'alinéa 2</u> : « Elle est adressée aux délégués titulaires et suppléants par écrit [...] ».



Art. 10.3	Correction erreur matérielle	« Le conseil d'administration est habituellement convoqué au siège de l'établissement public foncier, Conseil Général - Délégation de Bayonne, 4 allée des Platanes 64100 BAYONNE. »	« L'assemblée générale est habituellement convoquée au siège de l'établissement public foncier, Conseil Général - Délégation de Bayonne, 4 allée des Platanes 64100 BAYONNE. Sur proposition du président, elle pourra être délocalisée dans une commune membre de l'établissement public foncier. »
Art. 10.4	Précision sur les destinataires de l'ordre du jour	-	Complément de l'alinéa 2 : « Il est communiqué aux délégués titulaires et suppléants avec la convocation ».
Art. 10.7	Mise en conformité avec les statuts	« Présidence des séances : Le président de l'établissement public foncier local préside les séances de l'Assemblée Générale. Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des trois vice-présidents dans leur ordre d'élection. [...] »	« Présidence des séances : Le président de l'établissement public foncier local préside les séances de l'Assemblée Générale. Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents dans leur ordre d'élection. [...] »
Art. 10.8	Mise en conformité avec les statuts	-	Ajout d'une section d'article : « Majorités particulières : Aux termes des statuts de l'établissement public foncier et plus précisément de l'article 19, la décision relative à l'adoption d'une modification statutaire (hors articles 7 et 8) doit être prise à la majorité des 2/3 des droits de vote présents ou représentés. »

# Rapport 10 d'Activité

Etablissement public  
foncier local  
**EPFL** Pays Basque