

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011



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

# SOMMAIRE



<b>1 - L'évolution et la gestion administrative.....</b>	<b>p3</b>
1.1 - Evolution du périmètre.....	p3
1.2 - Renouvellement des instances de décision.....	p4
1.3 - Modification des statuts et du règlement intérieur.....	p9
1.4 - Evolution du personnel.....	p10
1.5 - Evolution de la T.S.E.....	p10
<b>2 - Bilan de l'activité opérationnelle 2011.....</b>	<b>p11</b>
2.1 - Ingénierie foncière, les missions amont.....	p11
2.2 - Les acquisitions foncières.....	p17
2.3 - La gestion immobilière.....	p29
2.4 - Les rétrocessions.....	p32
<b>3 - Perspectives engagées pour 2012.....</b>	<b>p33</b>
3.1 - La préparation du PPI 2014-2018.....	p33
3.2 - La communication.....	p35
3.3 - Les outils de développement.....	p35
<b>4 - Les acquisitions réalisées en 2011.....</b>	<b>p37</b>

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

# 2011

23	Adhérents
157	Communes
293.000	Habitants
3	Assemblées Générales
7	Conseils d'Administration
7	Bureaux
128	Délibérations
43	Demandes d'intervention
30	Décisions d'acquisition
3	Rétrocessions
23	Actes signés en 2011
6,378 M €	Montant des acquisitions





Roland HIRIGOYEN,  
Président de l'EPFL Pays Basque

*Chers Membres,  
Chers Elus,  
Chers Amis,*

L'année 2011 s'est déroulée dans la continuité de l'exercice précédent, tant sur le sujet de l'Ingénierie Foncière que sur celui des Acquisitions Foncières et du Portage Foncier.

Une année d'activité pleine avec des sollicitations de plus en plus nombreuses, de plus en plus variées et de plus en plus complexes. Ceci nous a permis de prendre la pleine mesure de la nécessité de mieux structurer notre équipe opérationnelle et ses modes de fonctionnement.

Comme nous l'avions évoqué en 2010, la capacité de notre structure à accompagner les collectivités adhérentes sur le difficile chemin de la mise en œuvre de politiques et de stratégies foncières publiques s'avère être de plus en plus nécessaire. Après le temps des discours, il a fallu passer aux actes, rendre concret l'ensemble des conseils et réflexions apportés à nos membres. Ce travail d'assistance, de soutien met en évidence l'intérêt de notre outil et sa capacité à travailler au quotidien auprès de nos membres. Cette relation n'aura de cesse de se renforcer et de s'intensifier au cours des prochaines années.

Acquérir du foncier en vue de permettre à nos adhérents de constituer des réserves foncières leurs permettant de mettre en œuvre des projets d'aménagements publics, tout cela reste le maître mot de notre action. 2011 a encore été une année riche en sollicitations, négociations plus ou moins amiables et acquisitions. Il reste que, tout au long de cette année et comme les précédentes et bien entendu comme au cours des suivantes, nous nous sommes attachés à ne réaliser que les démarches nécessaires, dans le cadre légal le plus strict, en totale transparence et au plus juste des valeurs foncières. Tout cela n'a pu se faire qu'avec un partenariat direct et sans faille avec nos membres. « Il ne peut y avoir de bonne négociation sans une commande et des objectifs clairement énoncés ». Il est indispensable de s'en souvenir et de chaque jour veiller à respecter cet adage.

Qui dit évolution des acquisitions, dit montée en puissance de la gestion de notre patrimoine. Sur ce sujet aussi, 2011 a été dans la droite ligne de 2010, avec plus de biens à gérer, plus de locataires à suivre, plus de travaux d'entretien ou de remise en état. Au cours de l'exercice, nous avons travaillé pour mieux organiser nos relations avec les collectivités dans le cadre des bilans de gestion et du suivi des portages. C'est aussi le début des rétrocessions, en fin de portage, pour les premiers dossiers d'acquisition réalisés en 2007. Nous ne cesserons de rappeler l'intérêt représenté par la mise en location des biens portés par l'EPFL PB, c'est en 2011 plus de 220.000 € de recette nette pour les collectivités concernées. Encore une plus value directe pour les adhérents qui nous confient la gestion de l'ensemble des procédures.

Toute cette activité n'aurait bien sûr pas pu être possible sans une gestion administrative efficace et réactive, qui elle aussi, voit le volume de ses actions s'intensifier avec la montée en puissance de notre organisme.

Je conclurai 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 son action pour être chaque jour encore plus présent et efficace sur notre territoire.

*Bonne lecture.*

Le Président de l'EPFL PB,

  
R. HIRIGOYEN



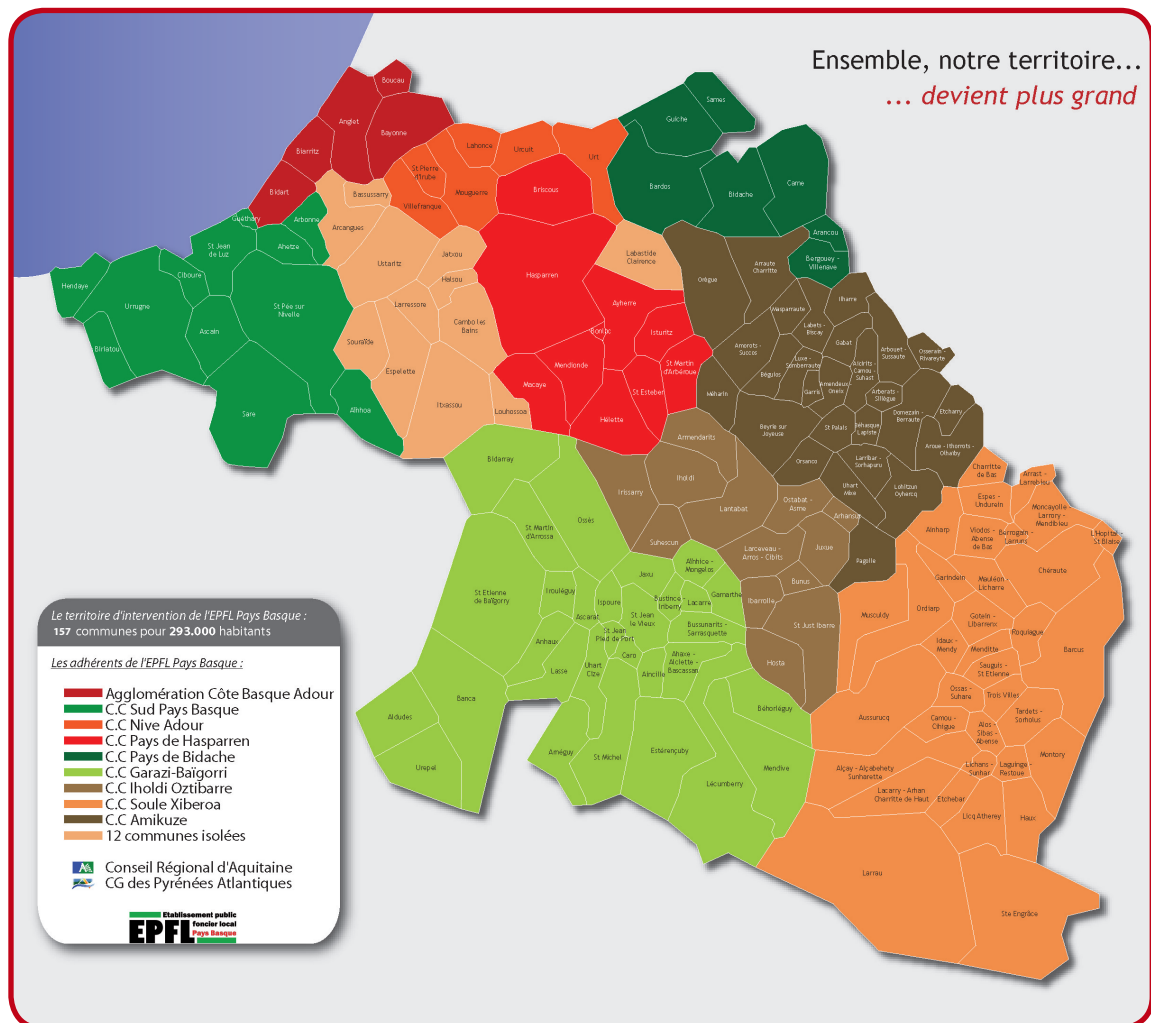
# L'évolution et la gestion administrative

## ► 1.1 - ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

Au cours de l'année 2011, notre périmètre a subi deux évolutions majeures. En effet, la Commune d'ARCANGUES par délibération du CA du 15/01/2011 et la Communauté de Communes d'AMIKUZE par délibération du CA du 14/09/2011 sont venues rejoindre notre structure. Par ces adhésions c'est la totalité de notre territoire qui se retrouve adhérent.

Seul bémol à cette situation, la non représentation de l'ensemble des EPCI. C'est pour cette raison que la fin d'année fut mise à profit pour encourager la Communautés de Communes d'ERROBI à modifier ses statuts afin d'intégrer notre Assemblée Générale et ne plus être représentée par le collège des communes isolées.

Ce sera chose faite au cours de l'année 2012. A cela s'ajoutera la prise en considération de l'entrée de la Commune de LICHOS dans la Communauté des Communes de Soule-Xiberoa.





## 1.2 - RENOUELEMENT DES INSTANCES DE DÉCISION

L'année 2011 a été une année importante en matière de renouvellement des instances. En effet, nous avons, suite aux élections cantonales du début d'année, été dans l'obligation d'installer un nouveau Conseil d'Administration issu d'une nouvelle Assemblée Générale.

Ces modifications ont eu également pour effet d'élire, le 11 mai 2011, un nouveau Président en la personne de Mr Roland HIRIGOYEN, Président de la Communauté de Communes de Nive Adour et Maire de la Commune de MOUGUERRE, ainsi que de mettre en place un nouveau bureau composé d'un représentant par EPCI membre ainsi que d'un représentant pour la Région Aquitaine et le Conseil Général des Pyrénées Atlantiques.

Au 31/12/2011 nos instances de décisions sont donc ainsi composées:

### 1.2.1 - Le Bureau de l'EPFL PB

*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'établissement 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.

Lors de la mise en place du nouveau Conseil d'Administration le 11 mai 2011, il a été décidé de composer le Bureau de l'EPFL Pays Basque de la manière suivante :

- Le Président et les 7 Vice-présidents,
- Un représentant du Conseil Régional d'Aquitaine,
- Un représentant du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques.

Ce qui, après délibération n°1 du CA du 22/06/2011, donne la composition du nouveau bureau suivante :

Président	Roland HIRIGOYEN
1er Vice Président	Jean René ETCHEGARAY
2ème Vice Président	Michel ETCHEBEST
3ème Vice Président	Marie-José MIALOCQ
4ème Vice Président	Pierre HAICAGUERRE
5ème Vice Président	Yves BUSSIRON
6ème Vice Président	Jules LARRAMENDY
7ème Vice Président	Jean-Michel GALANT
8ème Vice Président	Eric NARBAITS-JAUREGUY
Conseil Régional	Sylviane ALAUX
Conseil Général 64	Christophe MARTIN

### 1.2.2 - Le Conseil d'Administration de l'EPFL PB

L'article 10 des statuts de l'EPFL Pays-Basque indique que l'Assemblée générale élit en son sein le Conseil d'Administration. Il rappelle les dispositions de l'article 12 qui fixe la composition du Conseil d'Administration, notamment la représentation de chaque adhérent.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque compte au 31/12/2011, 157 communes pour une population globale estimée à 293.524 habitants.

Les membres sont constitués de :

- la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour ;
- la Communauté de Communes Nive-Adour ;
- la Communauté de Communes du Pays de Hasparren ;
- la Communauté de Communes du Pays de Bidache ;
- la Communauté de Communes de Garazi-Baïgorri ;
- la Communauté de Communes Sud Pays-Basque ;
- la Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre ;
- la Communauté de Communes Soule-Xiberoa ;
- la Communauté de Communes d'Amikuze ;
- le département des Pyrénées-Atlantiques ;
- la région Aquitaine ;
- les communes d'Arcangues, Bassussarry, Cambo, Espelette, Halsou, Jatxou, Itxassou, La Bastide-Clairence, Larressore, Louhossoa, Souraïde et Ustaritz.

AU 31/12/2011 le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque est le suivant :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour	M. ABEBERRY	M. M. VEUNAC
	M. VOISIN	M. ROUX
	M. ETCHEGARAY	Mme BISAUTA
	M. BERARD	M. ALZURI
	Mme ESPIAUBE	M. FAVRAUD
Communauté de Communes Nive Adour	M. HIRIGOYEN	M. DESRAUX
	M. BIDEGARAY	M. LARROQUE
Communauté de Communes du Pays de Hasparren	M. JOCOU	M. DUBOIS
	M. HAICAGUERRE	M. DONAPETRY
Communauté de Communes du Pays de Bidache	M. MALOU	Mme BEHOTEGUY
	M. BUSSIRON	M. COHERE
Communauté de Communes Garazi Baigorri	M. GALANT	M. M. IDIART
	M. ARRABIT	M. ETCHANDY
Communauté de Communes Sud Pays Basque	Mme BESSONART	Mme DE CORAL
	Mme MIALOCQ	M. DUHART
	M. LARROUSSET	M. LADUCHE
Communauté de Communes Iholdi Oztibarre	M. DELGUE	M. CACHENAUT
	M. LARRAMENDY	M. LASCOR
Communauté de Communes Soule Xiberoa	M. ETCHEBEST	M. BOSCOQ
	M. ETCHEGOINBERRY	M. IRIART
Communauté de Communes Amikuze	M NARBAIS-JAUREGUY	Mme CURUTCHET
	M. ETCHEBER	M. ENECO
Communes isolées	M. CARPENTIER	M. ECHEVERRIA
	M. HARGAIN	M. DUPEROU JF
Conseil Général des Pyrénées Atlantiques	M. MARTIN	M. ETCHETO
	M. LASSERRE	Mme CABANNE
Conseil Régional d'Aquitaine	Mme ALAUX	Mme LEICIAGUECAHAR
	Mme SALABERT	M. MAITIA

### 1.2.3 - L'Assemblée Générale de l'EPFL PB

Le 1er janvier 2011, les communes de Bidart et Boucau ont intégré la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour. L'Assemblée de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour a donc été renouvelée. Par décision du Conseil d'Agglomération du 25 février 2011, la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour a désigné ses représentants dans les différents organismes ou associations auxquels elle adhère. Pour l'EPFL Pays Basque, il s'agit de :

#### Représentants titulaires (8 sièges) :

- Mr Jean-René ETCHEGARAY
- Mr Daniel LOZANO
- Mr Jean-Pierre VOISIN
- Mr Jean-Pierre ROUX
- Mr Michel VEUNAC
- Mr Jakes ABEBERRY
- Mr Marc BERARD
- Mme Marie-José ESPIAUBE

#### Représentants suppléants (8 sièges) :

- Mr François GOUFFRANT
- Mme Martine BISAUTA
- Mme Claudine GETTEN-PORCHE
- Mr Jacques VEUNAC
- Mr Max BRISSON
- Mr Michel POUHEYTS
- Mr Emmanuel ALZURI
- Mr Pierre FAVRAUD

Le 10 mars 2011, le Conseil Municipal de la commune de Souraïde a désigné ses nouveaux représentants à l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque suite à la démission de son poste de Maire de Mr Louis GENIN. Le Conseil Municipal de Souraïde a désigné comme représentants :

#### Représentant titulaire (1 siège) :

- Mme Anne-Marie ITHURRY

#### Représentant suppléant (1 siège) :

- Mr Sauveur AMESTOY

De plus, par la délibération n°1 de notre Conseil d'Administration du 26 janvier 2011, nous avons accepté l'adhésion de la commune d'Arcangues qui dans la délibération de son Conseil Municipal du 12 janvier 2011 a désigné comme représentants à notre Assemblée Générale au titre du collège des Communes Isolées :

#### Représentant titulaire (1 siège) :

- Mr Philippe ECHEVERRIA

#### Représentant suppléant (1 siège) :

- Mme Monique SABALCAGARAY

Ces modifications ainsi que le changement de collège des communes de Bidart et Boucau nous ont obligé à redésigner les représentants du collège des Communes Isolées au sein de notre Conseil d'Administration (*soit deux délégués titulaires et deux délégués suppléants*) parmi les représentants suivant :

#### Représentants titulaires (12 sièges) :

- Mr Philippe ECHEVERRIA - Commune d'ARCANGUES
- Mr Jean-Michel UHALDEBORDE - Commune de BASSUSSARRY
- Mme Claude TROTOT - Commune de CAMBO LES BAINS
- Mr Etienne HARGAIN - Commune d'ESPELETTE
- Mr Vincent CARPENTIER - Commune de HALSOU
- Mr Roger GAMOY - Commune d'ITXASSOU
- Mr Alain CASTAING - Commune de JATXOU
- Mr Léopold DARRITCHON - Commune de La BASTIDE CLAIRENCE
- Mr Hubert VASSEUR - Commune de LARRESSORE
- Mr Jean-Pierre HARRIET - Commune de LOUHOSSOA
- Mme Anne-Marie ITHURRY - Commune de SOURAÏDE
- Mr Jean-François DUPEROU - Commune d'USTARITZ

#### Représentants suppléants (12 sièges) :

- Mme Monique SABALCAGARAY - Commune d'ARCANGUES
- Mr Paul BAUDRY - Commune de BASSUSSARRY
- Mme Annie HERNANDORENA - Commune de CAMBO LES BAINS
- Mr Alain DOSPITAL - Commune d'ESPELETTE
- Mr Stéphane HARRETICHE - Commune de HALSOU
- Mr Jean-Paul IRIQUIN - Commune d'ITXASSOU
- Mr Régis DIONE - Commune de JATXOU
- Mr Serge FRACHOU - Commune de La BASTIDE CLAIRENCE
- Mr Philippe GOYETCHE - Commune de LARRESSORE
- Mr Jean-Louis JAUREGUIBERRY - Commune de LOUHOSSOA
- Mr Sauveur AMESTOY - Commune de SOURAÏDE
- Mr Michel DUPEROU - Commune d'USTARITZ



A cela s'ajoute, la démission de Mr Léon MARIN, par lettre du 14 novembre 2010, de son poste de délégué titulaire au sein de notre Assemblée Générale et de délégué suppléant au sein de notre Conseil d'Administration.

La Communauté de Commune Sud Pays Basque, par délibération en date du 16 décembre 2010 de son Conseil Communautaire a désigné ses représentants dans les différents organismes ou associations auxquels il adhère. Pour l'EPFL Pays Basque, il s'agit de :

**Représentants titulaires** (6 sièges) :

- Mme Marie-José MIALOCQ
- Mr Albert LARROUSSET
- Mme Christine BESSONART
- Mme Odile DE CORAL
- Mr Jean-Louis LADUCHE
- Mr Jean-Michel BERRA

**Représentants suppléants** (6 sièges) :

- Mr Peyuco DUHART
- Mr Henri DUTOURNIER
- Mr Jean-Jacques CHENUT
- Mr Jean D'ELBEE
- Mme Pascale GUICHARD
- Mr Henri DAGUERRE

Pour finir, au mois de mars 2011 ont eu lieu les élections cantonales. Ainsi, l'Assemblée du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques a été renouvelée. Par décision de l'Assemblée Plénière du 28 avril 2011, le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques a désigné ses représentants dans les différents organismes ou associations auxquels il adhère. Pour l'EPFL Pays Basque, il s'agit de :

**Représentants titulaires** (2 sièges) :

- M. Christophe MARTIN
- M. Jean-Jacques LASSERRE

**Représentants suppléants** (2 sièges) :

- M. Henri ETCHETO
- Mme Marie-Pierre CABANNE

Au 31/12/2011 la composition de l'Assemblée Générale de l'EPFL PB est la suivante :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour	M. ETCHEGARAY	M. GOUFFRANT
	M. LOZANO	Mme BISAUTA
	M. VOISIN	Mme GETTEN-PORCHE
	M. ROUX	M. VEUNAC J.
	M. VEUNAC M.	M. BRISSON
	M. ABEBERRY	M. POUEYTS
	M. BERARD	M. ALZURI
	Mme ESPIAUBE	M. FAVRAUD
Communauté de Communes Nive Adour	M. DESRAUX	M. GUILLEMOTONIA
	M. HIRIGOYEN	Mme ROMEO
	M. BIDEGARAY	M. DUFOURCQ
	M. LARROQUE	M. LATAILLADE



Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté de Communes du Pays de Hasparren	M. HAICAGUERRE	M. FIESCHI
	M. DUBOIS	M. ETCHEPARE
	M. DONAPETRY	Mme AGUERRE
	M. JOCOU	Mme ETCHEPARE
Commuanuté de Communes du Pays de Bidache	M. MALOU	M. COHERE
	Mme BEHOTEGUY	M. CARRERE
	M. BUSSIRON	M. LARRODE
Communauté de Communes Garazi Baigorri	M. ERNAGA	M. EYHERABIDE
	M. GALANT	M. M. IDIART
	M. ARRABIT	M. ETCHANDY
	M. A. IDIART	M. DELPECH
Communauté de Communes Sud Pays Basque	Mme MIALOCQ	M. DUHART
	M. LARROUSSET	M. DUTOURNIER
	Mme BESSONART	M. CHENUT
	Mme DE CORAL	-
	M. LADUCHE	Mme GUICHARD
	M. BERRA	M. IBARLUCIA
Communauté de Communes Iholdi Oztibarre	M. DELGUE	M. CACHENAUT
	M. LARRAMENDY	M. LASCOR
Communauté de Communes Soule Xiberoa	M. ETCHEBEST	M. ARROSSAGARAY
	M. BOSCOQ	M. AMESTOY
	M. ETCHEGOINBERRY	M. LAPHITZ
	M. IRIART	M. SAGASPE
Communauté de Communes Amikuze	M. NARBAITS JAUREGUY	Mme CURUTCHET
	M. ETCHEBER	M. ENECO
	M. MANDAGARAN	M. URRUTIAGUER
Conseil Général des Pyrénées Atlantiques	M. LASSERRE	Mme CABANNE
	M. MARTIN	M. ETCHETO
Conseil Régional d'Aquitaine	Mme SALABERT	Mme LEICIAGUECAHAR
	Mme ALAUX	M. MAITIA
ARCANGUES	M. ECHEVERRIA	Mme SABALCAGARAY
BASSUSSARRY	M. UHALDEBORDE	M. BAUDRY
CAMBO LES BAINS	Mme TROTOT	Mme HERNANDORENA
ESPELETTE	M. HARGAIN	M. DOSPITAL
HALSOU	M. CARPENTIER	M. HARRETCHE
ITXASSOU	M. GAMOY	M. IRIQUIN
JATXOU	M. CASTAING	M. DIONÉ
LA BASTIDE CLAIRENCE	M. DARRITCHON	M. FRACHOU
LARRESSORE	M. VASSEUR	M. GOYETCHE
LOUHOSSOA	M. HARRIET	M. JAUREGUIBERRY
SOURAIDE	Mme ITHURRY	Mr AMESTOY
USTARITZ	M. DUPEROU JF.	M. DUPEROU M.
SAFER	M. SAINT JEAN	M. POUGET
C.E.P.B.	M. BOLOQUY	
C.D.P.B.	M. ETCHETO	M. MENDIBOURE

### ► 1.3 - MODIFICATION DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Afin d'anticiper l'adhésion de la Commune de LICHOS à la Communauté de Communes de SOULE-XIBEROA, une modification de nos statuts a été validée par la délibération n° 1 de l'Assemblée Générale du 14/12/2011.

En effet nos statuts définissaient précédemment notre périmètre d'adhésion et donc d'intervention de la façon suivante :

#### « Article 1 : CREATION - COMPOSITION - SIEGE

Il est créé, en application des articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme, sous le nom de « ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL PAYS BASQUE » un établissement public foncier local à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les membres de l'EPFL sont, dans l'arrondissement de Bayonne et les cantons de Mauléon et Tardets, des établissements publics de coopération intercommunale compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, des communes qui ne sont pas membres d'un E.P.C.I. détenteur de ces trois compétences, d'autres collectivités locales (Région, Département)

Le siège de l'EPFL est fixé 4, allée des Platanes à Bayonne.

Une liste des membres de l'établissement public foncier est jointe aux présents statuts. »

#### « ARTICLE 7 : ADHESION DE NOUVEAUX MEMBRES

La Région Aquitaine, les établissements publics de coopération intercommunale compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que les communes non membres d'un EPCI détenteur de ces trois compétences, sur le territoire de l'arrondissement de Bayonne et les cantons de Mauléon et Tardets, peuvent demander leur adhésion à l'EPFL après sa constitution. »

Ils ont été modifiés de la manière suivante :

#### « Article 1 : CREATION - COMPOSITION - SIEGE

Il est créé, en application des articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme, sous le nom de « ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL PAYS BASQUE » un établissement public foncier local à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les membres de l'EPFL sont, dans l'arrondissement de Bayonne et le périmètre de la Communauté de Communes SOULE-XIBEROA, des établissements publics de coopération intercommunale compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, des communes qui ne sont pas membres d'un E.P.C.I. détenteur de ces trois compétences, d'autres collectivités locales (Région, Département)

Le siège de l'EPFL est fixé 4, allée des Platanes à Bayonne.

Une liste des membres de l'établissement public foncier est jointe aux présents statuts. »



## « ARTICLE 7 : ADHESION DE NOUVEAUX MEMBRES

La Région Aquitaine, les établissements publics de coopération intercommunale compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que les communes non membres d'un EPCI détenteur de ces trois compétences, dans l'arrondissement de Bayonne et le périmètre de la Communauté de Communes SOULE-XIBEROA, peuvent demander leur adhésion à l'EPFL après sa constitution. »

[...] »

## 1.4 - ÉVOLUTION DU PERSONNEL

Au cours de l'année 2011, et pour anticiper une évolution de notre charge de travail, notamment au niveau des dossiers de négociations foncières par voie amiable mais aussi par le biais de dossiers de Déclaration d'Utilité Publique complexes, nous avons fait le choix de conventionner avec l'organisme de formation EPSECO, basé à Bayonne.

Cet accord nous a conduit à signer, en Septembre 2011, un contrat de professionnalisation avec Mlle Marie LEBIGOT en formation BTS Assistante. Ce contrat d'une durée de 2 ans permet à la structure de bénéficier de la présence de Marie LEBIGOT à mi-temps (en moyenne 3 jours par semaine et la totalité des vacances scolaires) et à celle-ci de suivre son cursus de formation au sein de l'EPSECO Bayonne.

Grâce à cela nous pouvons décharger de certaines tâches de secrétariat Mlle Marina DACHARY, pour lui permettre d'assurer progressivement les fonctions d'Assistante Foncière en binôme avec Mr Jean-Marie FAUT, notre Chargé de Missions Foncières.

L'objectif poursuivi via ces évolutions consiste à permettre à Jean-Marie FAUT de se consacrer aux nombreux dossiers de négociations foncières qui lui sont confiés en déléguant à Marina DACHARY le traitement administratif de ceux-ci souvent fastidieux et consommateur de beaucoup de temps.

Au 31/12/2011, l'équipe technique de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 7 personnes, dont 6 en C.D.I. et 1 en Contrat de Professionnalisation :

- Un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- Un Chargé de Projet Urbain : Yannick FIEUX ;
- Un Chargé d'Etudes : Bruno MOCORREA ;
- Un Chargé de Missions Foncières : Jean-Marie FAUT ;
- Un Chargé de gestion du Patrimoine : Stéphane MAILLEY ;
- Une Assistante Opérationnelle : Marina DACHARY ;
- Une Secrétaire Administrative : Marie LEBIGOT.

## 1.5 - ÉVOLUTION DE LA T.S.E

Conformément aux décisions prises par délibération n°1 de notre Assemblée Générale du 17 décembre 2008, il a été convenu de fixer le montant de la TSE sur la base d'un effort fiscal théorique de 8€ / habitant. Cette disposition a pour effet d'entraîner une évolution de la recette annuelle de la T.S.E à chaque adhésion d'une nouvelle collectivité.

Cet effet c'est reproduit cette année avec l'extension de notre périmètre à l'ensemble du territoire Pays Basque. C'est donc une recette de plus de 2.350.000 € qui est attendue en 2012 contre 2.225.000 € en 2011.

# Bilan de l'activité opérationnelle

2011

## ► 2.1 - INGÉNIERIE FONCIÈRE, LES MISSIONS AMONT

### Planification urbaine

L'objectif de ces interventions est d'apporter du conseil, de participer aux comités de pilotage afin d'aider les collectivités nous sollicitant à inscrire la thématique foncière au cœur de leur stratégie de développement. En 2011, nous avons été sollicités par les territoires suivants :

#### Basse Navarre :

Collaboration aux 5 cartes communales de la vallée d'Oztibarre (Larceveau, Bunus, Hosta, St Just Ibarre, Ibarolle) : 2 séances de travail en communes.

Commune d'Ostabat : assistance à la rédaction d'un cahier des charges de consultation pour la désignation du BET chargé de la carte communale.

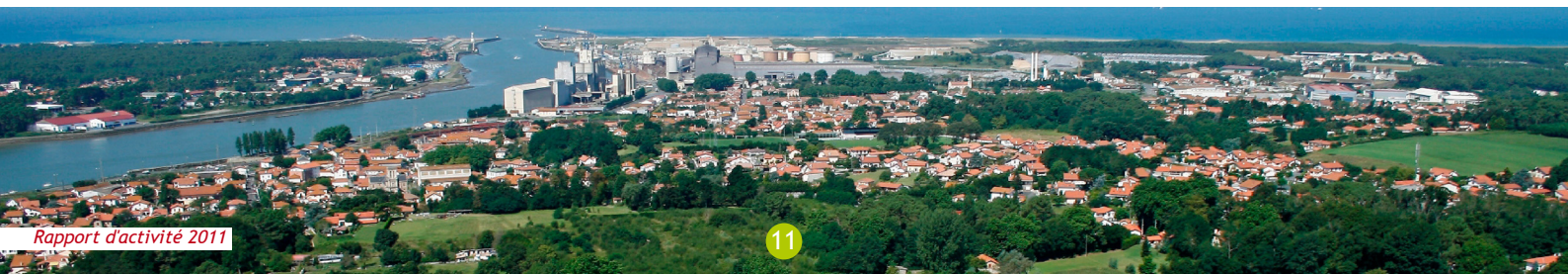
#### Soule :

Collaboration aux 5 cartes communales et au PLU (Menditte, Camou-Cihigue Ordiarp, Sauguis-St Etienne, Lacarry et Espes Undurein) : 5 séances en communauté de communes et 6 visites en commune.

### Assistance à la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière et au développement de stratégies foncières

En 2011, l'EPFL a très souvent été interrogé par ses adhérents sur la problématique de mise en œuvre d'outils juridiques, techniques ou réglementaires permettant d'assurer une maîtrise foncière publique.

Dans la plupart des situations, c'est l'outil "Zone d'Aménagement Différé" qui a été retenu par les collectivités. Ceci n'a rien de surprenant tant cet outil foncier est adapté aux problématiques posées par l'anticipation des politiques de développement local.



Ce fût le cas des démarches engagées sur les communes suivantes :

Jaxu : Mise en œuvre d'une ZAD : 2 séances en commune,

Bidart : Suivi des ZAD : 2 séances en commune,

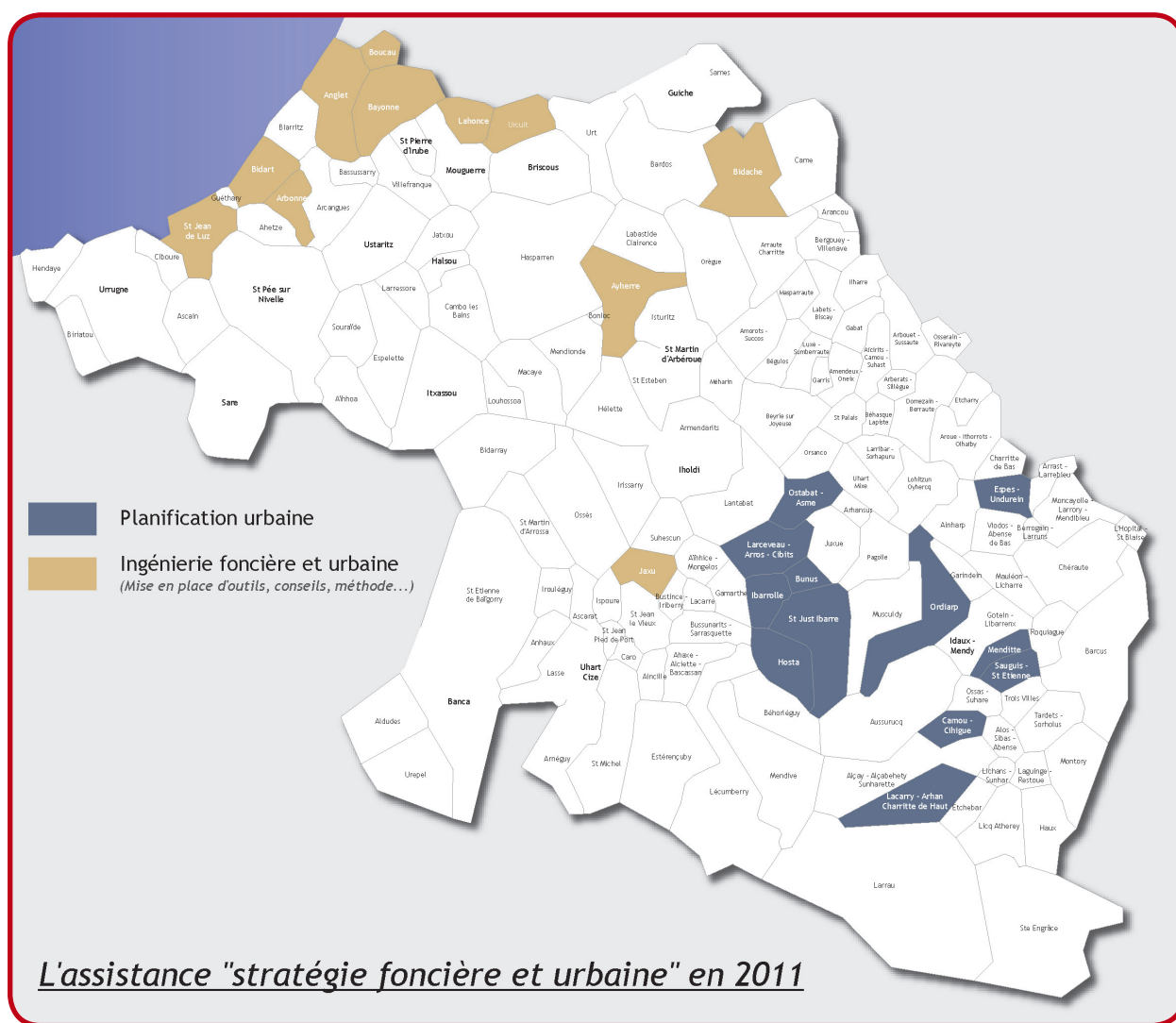
Arbonne : conseil sur la mise en œuvre d'une ZAD : 2 séances en commune,

Urcuit : mise en œuvre d'une ZAD : 3 séances en commune,

ACBA : ZAD tête de pont : travail sur la note de présentation.

Une trentaine de séances pour les communes de Boucau (*Lèbe et secteur Biremont*), Bayonne (PNRQAD), Anglet, Bidart, Lahonce, Bidache, St Jean de Luz, Bunus, Ayherre.

En parallèle de ces réflexions, un travail partenarial avec les représentants de l'Etat et du monde agricole a été réalisé, ceci afin de ne pas négliger la question du foncier agricole dans la mise en œuvre de ces outils.





## Assistance à la définition amont des projets d'aménagement

Ce travail a pour objectif de donner aux décideurs locaux les moyens d'analyser les enjeux liés au développement de leur territoire, puis de définir des stratégies opérationnelles adaptées.

Sur la base d'un état des lieux considérant entre autres les problématiques environnementales (assainissement, gestion de l'eau) et économiques (préservation de l'activité agricole par exemple), l'EPFL propose aux communes intéressées une projection méthodologique des moyens techniques et financiers à mettre en œuvre.

En fonction des situations, la démarche peut aller jusqu'à la rédaction de cahiers des charges permettant aux communes de consulter les professionnels de l'aménagement ou plus directement les opérateurs.

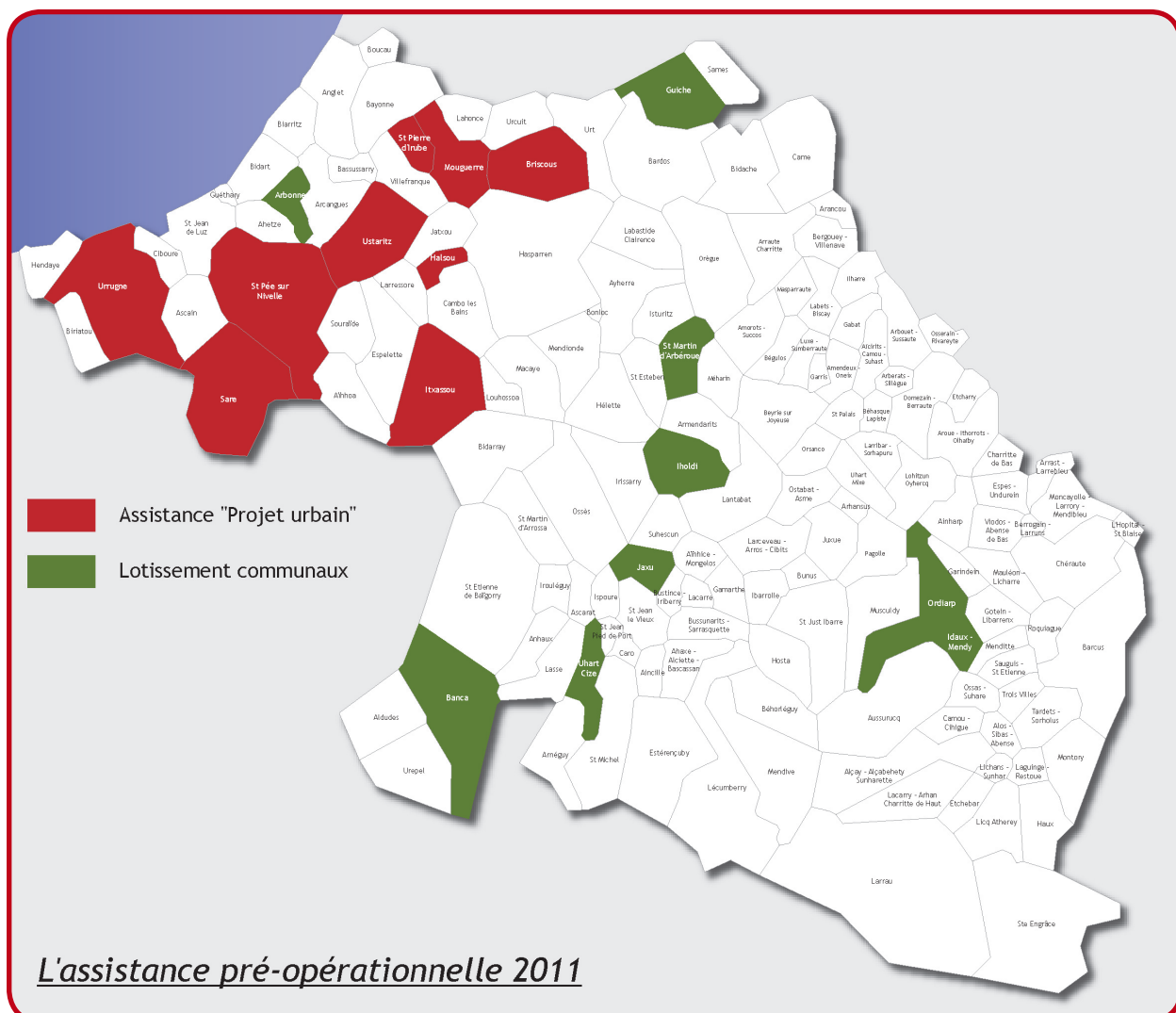
Ces interventions se sont organisées autour de 3 thèmes :

### Lotissements communaux :

Avec les communes d'Iholdy, Idaux Mendy, Jaxu , Uhart Cize, St Martin d'Arbéroue, Guiche, Arbonne, Ordiarp, et Banca : 20 séances en commune.

### Projet urbain:

Assistance à la définition de stratégies de développement et participation aux travaux des comités de pilotage : une quarantaine de séances de travail dans les communes de Mouguerre, Halsou ,St Pée sur Nivelle ,Urrugne, Briscous, Itxassou, St Pierre d'Irube, Sare, Ustaritz.



## Mise en place de Référentiels Fonciers

Le référentiel foncier a pour vocation de repérer du foncier disponible permettant la réalisation de projets programmés à court, moyen et long terme. En ce sens, il s'adosse aux documents opposables, c'est-à-dire aux documents en vigueur car les documents en projet selon leur niveau d'avancement peuvent être remis en question avant leur approbation.

Toutefois, certaines communes possèdent des documents d'urbanisme en voie d'achèvement (enquête publique ou approbation). Si ces derniers offrent de réelle(s) opportunité(s) foncière(s) pour conduire des projets d'habitat ou de développement économique, ils sont étudiés à titre prospectif.

De même, nous avons pu observer dans la pratique que le référentiel foncier produit sur le document opposable, peut enrichir la réflexion conduite sur le document en cours d'élaboration.

Pour exemple, en révélant l'existence de gisements fonciers non compatibles avec la stratégie de développement défendue par les élus, le référentiel foncier a permis un rééquilibrage du zonage à travers notamment la réduction des zones vouées à l'urbanisation.

En 2011 nous avons travaillé avec les EPCI suivants :

- CC Sud Pays Basque : 20 réunions en commune et 2 en bureau communautaire.
- CC de Soule-Xiberoa : 1 séance en communauté de communes (*lancement de la démarche*)
- CC Nive Adour : 1 séance en communauté de communes (*lancement de la démarche*)



A toutes ces interventions s'ajoutent le lancement de la construction d'un partenariat avec la Région Aquitaine sur la question de la politique foncière ainsi que la mise en place d'un atelier sur la question du renouvellement urbain en tant qu'alternative au « tout » lotissement.

## Etude spécifique

### Lancement de l'étude prospective du foncier à vocation économique en Pays Basque

Dans le cadre de la démarche "Pays Basque 2020" portée par le Conseil des Elus et le Conseil de Développement du Pays Basque, le diagnostic du territoire révèle que le développement économique en Pays Basque est freiné par de véritables problématiques foncières. Conflits d'usage, hausse des valeurs, rareté du foncier aménagé à vocation économique, manque d'anticipation, autant de dysfonctionnements auxquels notre territoire se doit d'apporter des réponses à travers une politique de maîtrise foncière structurée et articulée à l'échelle de l'ensemble du Pays Basque. Fort de ce constat, le premier axe du projet stratégique soutenu par "Pays Basque 2020", intitulé "innover pour un territoire compétitif et responsable", comprend un programme d'actions destiné à la mobilisation de foncier à vocation économique.



Afin de rentrer dans la phase opérationnelle de ce programme, l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, de par ses missions, ses compétences et son territoire d'intervention, a été désigné par les partenaires de Pays Basque 2020 pour assurer la maîtrise d'une étude prospective du foncier à vocation économique en Pays Basque. Placée sous le signe de la concertation, cette démarche associe étroitement les EPCI du territoire ainsi que les acteurs institutionnels du développement économique à travers son Comité de Pilotage dans la perspective de développer une posture partagée et cohérente du foncier à vocation économique à l'échelle du Pays Basque.

Après consultation, le cabinet Katalyse, spécialisé dans les actions de développement économique, a été mandaté pour accompagner les partenaires de cette démarche dans leurs réflexions.

Un premier Comité de Pilotage de lancement a ainsi eu lieu le 27 Octobre 2011 réunissant la quasi intégralité des partenaires. Les résultats de l'étude seront élaborés et restitués dans le courant de l'année 2012.

“ L'enjeu fondamental étant de parvenir à planifier les besoins en foncier à vocation économique à court/moyen terme dans une logique de réciprocité territoriale en vue d'aider les collectivités à structurer leurs politiques foncières et ainsi favoriser l'essor du développement économique en Pays Basque. ”



## ▶ 2.2 - LES ACQUISITIONS FONCIÈRES

### 2.2.1 - Les demandes d'intervention

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque a connu lors de l'année 2011, une augmentation très significative des demandes d'intervention foncière, et corolairement des délibérations acceptant ces demandes (+48%).

Préalablement à toute analyse, il convient de rappeler l'objet de ces décisions : il s'agit d'analyser la demande formulée par la collectivité, son objet, sa nature et sa correspondance aux objectifs assignés dans le PPI. La décision du Conseil d'Administration, dans le cas où elle est positive :

- Valide la demande d'intervention de la collectivité ;
- Autorise les services à mettre en œuvre toutes les démarches et dispositions (diagnostic foncier, évaluation, contact, négociation...) jusqu'à la prise d'une promesse de vente ;
- Intègre cette demande dans le plan de charge de l'EPFL Pays-Basque.

En aucun cas cette décision n'engage l'EPFL dans l'acquisition.

#### Analyse globale

##### 2011 par rapport au PPI 2009-2013

Pour rappel, le Conseil d'Administration a voté le cadre d'intervention de l'EPFL Pays-Basque pour la période 2009-2013, tant sur les typologies d'interventions que leur volume et leur ventilation thématique.

A ce jour et depuis 2009, l'EPFL Pays Basque a délibéré favorablement sur 89 demandes d'interventions dont :

- 2009 : 17 demandes (soit 19,1 %) ;
- 2010 : 29 demandes (soit 32,6%) ;
- 2011 : 43 demandes (soit 48,3 %).

2011 est donc l'année où l'EPFL a été le plus sollicité depuis la mise en œuvre du PPI. Cette tendance semble se confirmer sur 2012. L'EPFL est reconnu comme un opérateur foncier de qualité et est à ce titre de plus en plus sollicité par les collectivités.

##### 2011 en chiffres

Plus précisément et au cours de l'exercice 2011, 43 demandes d'intervention ont été présentées au Conseil d'Administration. Toutes n'ont pas abouti à une acquisition car :

- les négociations sont toujours en cours ;
- une d'entre elles a fait l'objet d'un retrait sur décision de la collectivité.

Cette augmentation doit cependant être relativisée par rapport aux opérations réellement concernées. En effet à ce jour et depuis septembre 2008, chaque nouveau dossier (ou terrier) est soumis à l'avis du Conseil d'Administration même s'il participe d'une seule et même opération (ex : PEM BAYONNE, BOUCAU Centre-ville, ANGLET RD 810...).

Ainsi, les demandes d'intervention présentées par les collectivités membres de notre EPFL concernent 25 opérations d'aménagement.

Cette méthode permet au Conseil d'Administration d'être informé de chaque nouvelle ouverture de dossier mais implique surtout une surcharge de travail pour les services, multipliant les rapports et délibérations souvent répétitifs.



	PPI / 2011		Interventions	Demandes d'intervention validées par le CA
	Montant Total	%		
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €		ANGLET - RD 810 (SCI Horizon) BAYONNE - PNRQAD BOUCAU CENTRE VILLE - Landreau PEM BAYONNE - 1 Pl. Ste Ursule (Etcheverry) PEM BAYONNE - 13B (Pl. Ste Ursule (Larregneste) PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (Berrote-Bordenave) ARBONNE - terrain Izuzquiza ARBONNE - Centre-Bourg (Biscar) PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (Schneider) BOUCAU CENTRE VILLE - 16 rue Paul Biremont (lot 1) BOUCAU CENTRE VILLE - 35 rue Pierre Biremont GUICHE - Contremoulin ANGLET - RD 810 (Laval) BOUCAU - ZAC de la Lèbe (Paquin) ANGLET - Martinez ANGLET - RD 810 (Local Partrarrieu) PEM BAYONNE - 14 Quai de Lesseps PEM BAYONNE - 9 bis Quai de Lesseps PAGOLLE - Propriété Bellecave BAYONNE RGA - 55/56 allées Marines PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (Indem FC Ferrer) SARE - Maison de retraite J. Ithurbide ARCANGUES - Le Bourg (Marquis d'Arcangues) ARCANGUES - Le Chapelet (Reboul) BOUCAU CENTRE VILLE - 25B rue Paul Biremont (lots 1, 2, 4) BOUCAU CENTRE VILLE - 25B rue Paul Biremont (lots 3, 5) BOUCAU CENTRE VILLE - 31 rue Paul Biremont BOUCAU CENTRE VILLE - 37 rue Paul Biremont (lots 16, 24, 26) BOUCAU CENTRE VILLE - 37 rue Paul Biremont (lots 15, 25, 30) BAYONNE - Laversanne (Etchegaray) VILLEFRANQUE - Le Bourg (Samacoïts) BANCA - Erramouspé ANGLET - RD 810 (Larragnouet) BOUCAU CENTRE VILLE - 27 rue Paul Biremont (lots 4, 5) AYHERRE - Centre Bourg (Elizalde)	26/01/2011 (délib. 11) 26/01/2011 (délib. 6) 26/01/2011 (délib. 12) 26/01/2011 (délib. 15) 26/01/2011 (délib. 5) 26/01/2011 (délib. 16) 26/01/2011 (délib. 7) 16/03/2011 (délib. 9) 16/03/2011 (délib. 13) 16/03/2011 (délib. 12) 11/05/2011 (délib. 8) 11/05/2011 (délib. 9) 11/05/2011 (délib. 10) 11/05/2011 (délib. 11) 22/06/2011 (délib. 9) 22/06/2011 (délib. 10) 14/09/2011 (délib. 5) 14/09/2011 (délib. 6) 14/09/2011 (délib. 14) 14/09/2011 (délib. 15) 14/09/2011 (délib. 10) 14/09/2011 (délib. 13) 23/11/2011 (délib. 6) 23/11/2011 (délib. 7) 23/11/2011 (délib. 8) 23/11/2011 (délib. 9) 23/11/2011 (délib. 10) 23/11/2011 (délib. 11) 23/11/2011 (délib. 12) 23/11/2011 (délib. 13) 23/11/2011 (délib. 14) 23/11/2011 (délib. 25) 23/11/2011 (délib. 15) 23/11/2011 (délib. 16) 14/12/2011 (délib. 8)
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €		URRUGNE - Pausu LAHONCE - entreprise TPM HENDAYE - Lac Pays Basque URRUGNE - ZA de Larraldea AHETZE - ZA de Larreloussia ST-JEAN-LE-VIEUX - ZAD Herri Bazterra (Irumberry de Sallaberry) ST-JEAN-LE-VIEUX - ZAD Herri Bazterra (Curutchet) VIODOS-ABENSE-DE-BAS - ZAD de la Plaine d'en Bas (Bongrain)	26/01/2011 (délib. 8) 16/03/2011 (délib. 10) 14/09/2011 (délib. 7) 14/09/2011 (délib. 8) 14/09/2011 (délib. 9) 14/12/2011 (délib. 5) 14/12/2011 (délib. 6) 14/12/2011 (délib. 7)
PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €			
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €			
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €			
				43

Habitat et Mix. Soc.

Demandes d'intervention 2011

35

Dvpt. Eco.

Demandes d'intervention 2011

8

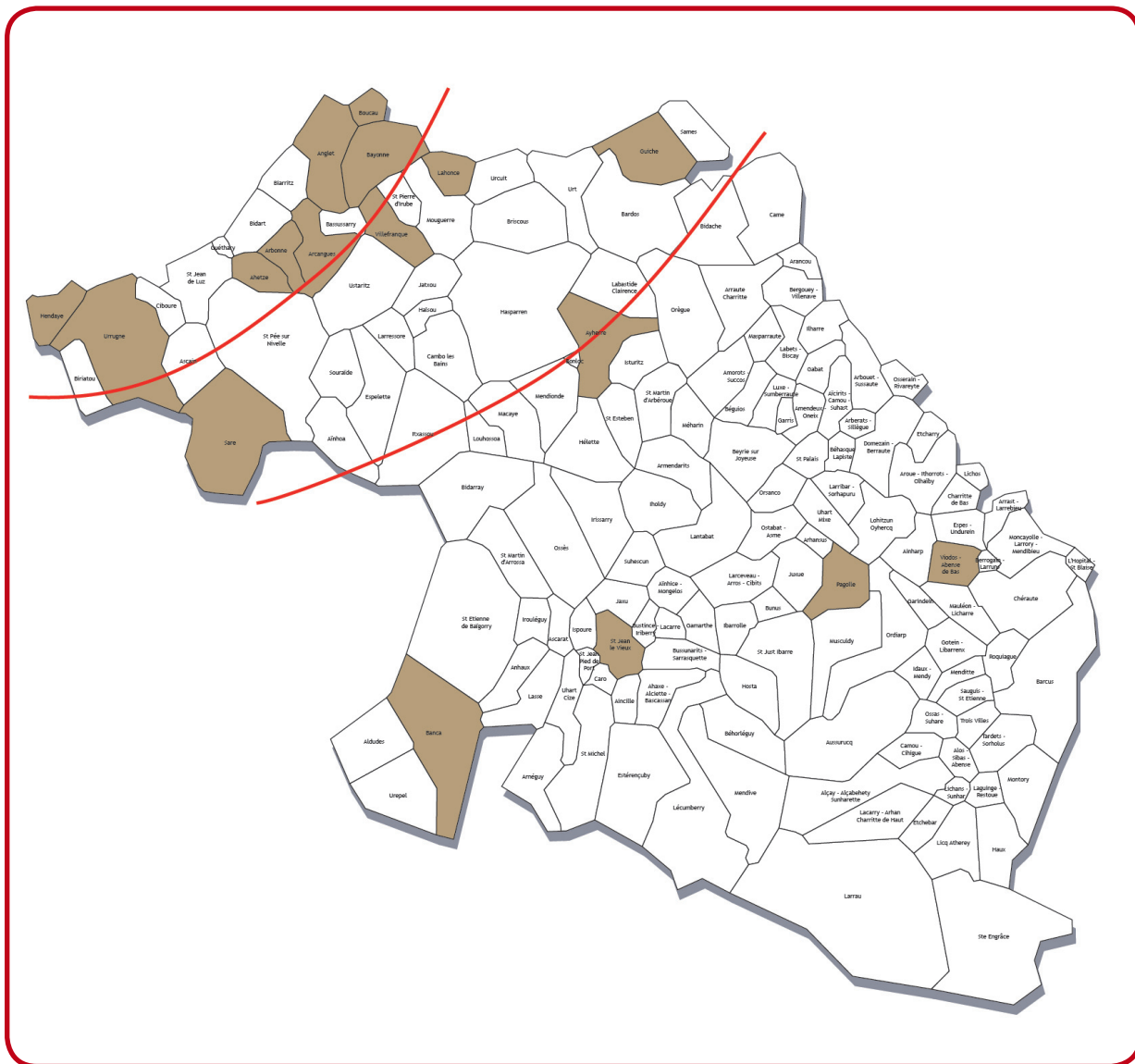
Ces demandes d'interventions sont variées tant sur la motivation que sur le secteur géographique.

## Analyse détaillée

## La répartition géographique des interventions

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 : 33 demandes (dont 25 sur l'Agglomération Côte Basque Adour)
- Zone intermédiaire : 4 demandes
- Zone intérieure : 6 demandes

Pour tenir compte de la remarque précédente sur le rapport demandes d'intervention / opérations d'aménagement, la répartition est ainsi constatée :

- Zone littorale : 16 opérations d'aménagement (dont 8 sur l'Agglomération Côte Basque Adour)
- Zone intermédiaire : 5 opérations d'aménagement
- Zone intérieure : 4 opérations d'aménagement

Il y a une importante concentration des demandes d'intervention sur la zone littorale.



3 raisons principales peuvent l'expliquer :

- la tension sur le marché immobilier y est plus forte qu'ailleurs et l'intervention publique plus nécessaire ;
  - les besoins notamment en termes d'habitat et de renouvellement urbain y sont également plus importants que sur le reste du territoire. Des migrations inverses (campagne vers ville) à celles connues ces dernières années (ville vers campagne), apparaissent ;
  - ces territoires sont davantage « structurés » et disposent :
    - de politiques foncières ou d'aménagement plus précises ;
    - de documents d'urbanisme plus développés et détaillés (SCOT, PLU, PLH) ;
    - d'une ingénierie technique interne plus importante ;
- ce qui favorise l'émergence de stratégies foncières et d'opérations.

### **Les motivations**

Le PPI 2009-2013 validé par le Conseil d'Administration définit 5 thématiques principales d'intervention. Pour rappel, il s'agit de :

- habitat et mixité sociale (60%) ;
- développement économique (25%) ;
- équipements publics d'infrastructure (7%) ;
- équipements publics de superstructure (5%) ;
- réserves foncières d'opportunité (3%).

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 81% des demandes d'interventions). Les autres interventions sont quant à elle rattachées, à la thématique 2 : développement économique (19%).

Cette répartition est plus équilibrée que celle de 2010 (90% pour le thème 1 et 10% pour le thème 2) mais pour autant, elle est toujours en décalage par rapport aux objectifs assignés par le PPI.

Certaines des demandes d'intervention, 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.

Ce constat qui est identique aux 3 premiers exercices du PPI démontre qu'une réflexion doit être engagée :

- soit sur les thématiques d'intervention (mieux les définir) ;
- soit sur la ventilation financière (l'adapter aux réalités des demandes).

### 2.2.2 - Les acquisitions

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Établissement Public Foncier Local Pays-Basque, ont été nombreuses en 2011.

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). C'est aussi cette décision qui rattache l'acquisition au PPI en cours. ;
- les signatures d'actes authentiques : étape par laquelle l'EPFL Pays-Basque paie le prix et prend possession (la vente est réitérée). Le bien ainsi acquis entre le patrimoine de l'EPFL Pays-Basque.

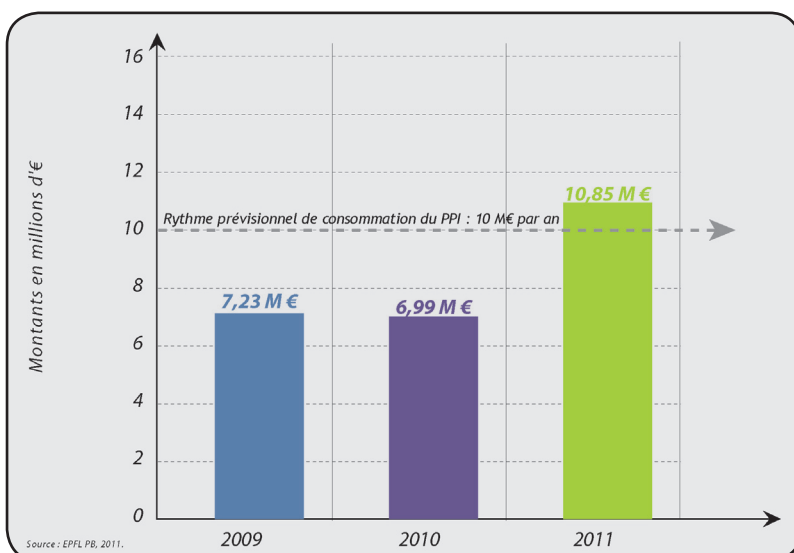
Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays-Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2011 alors que la décision d'acquisition a été prise l'un des exercices précédents.

#### Les décisions d'acquisition

##### Analyse globale

Au cours de l'exercice 2011, 30 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce).

Ainsi, l'EPFL Pays-Basque s'est engagé à acquérir des biens immobiliers pour un montant global, hors frais d'actes (frais de géomètre, émoluments du notaire, inscription et enregistrement aux hypothèques...) de 10.854.377,00 €. Ce montant est très largement supérieur à celui de l'exercice précédent (Cf. figure 1).



2011 est donc une année où l'EPFL Pays Basque s'est lourdement impliqué dans la constitution de réserves foncières pour ses membres.

Ce saut quantitatif est le résultat de deux éléments conjoncturels :

- la modification du régime des plus-values immobilières qui, voté en août 2011, a incité des propriétaires à passer le pas et procéder à la vente de leurs biens ;
- la « détente » du marché immobilier, bien que peu perceptible, qui a replacé l'acteur public comme un des interlocuteurs.

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2011, tous concernant des décisions de préemption, illustrant une nouvelle fois le risque et la fragilité de cette procédure d'acquisition ou tout au moins, la nécessaire anticipation de la collectivité dans l'étude et la validation d'un projet justifiant son intervention.

	PPI		Interventions	Décision d'acquisition validées par le C.A.		
	Montant Total	%		Date du C.A.	Mode acquisition	Montant / €
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	30 000 000 €		ANGLET - RD 810 (Larragnouet)	14/12/2011 (délib. 11)	amiable	433 825,00 €
			ANGLET - RD 810 (Laval)	22/06/2011 (délib. 6)		RETIRE
			ANGLET - RD 810 (SCI Horizon)	26/01/2011 (délib. 11)	DP Urbain	1 497 364,00 €
			ARBONNE - terrain Izuzquiça	11/05/2011 (délib. 13)	amiable	237 000,00 €
			ASCAIN - Quentin de Gromard	16/03/2011 (délib. 11)	amiable	140 000,00 €
			BANCA - Erramouspé	14/12/2011 (délib. 10)	amiable	42 000,00 €
			BAYONNE RGA - 55/56 allées Marines	14/09/2011 (délib. 15)	amiable	660 000,00 €
			BIDART - Centre-Ville (Lafargue)	14/09/2011 (délib. 11)	amiable	440 000,00 €
			BOUCAU - 16 rue Paul Biremont (lot 1)	16/03/2011 (délib. 12)	DP Urbain	75 000,00 €
			BOUCAU - 27 rue Paul Biremont (lots 4, 5)	23/11/2011 (délib. 16)	amiable	183 000,00 €
			BOUCAU - 35 rue Pierre Biremont	22/06/2011 (délib. 13)	amiable	490 000,00 €
			BOUCAU - Landreau	26/01/2011 (délib. 12)	DP Urbain	166 000,00 €
			BOUCAU - ZAC de la Lèbe (Paquin)	11/05/2011 (délib. 11)	DP Urbain	365 000,00 €
			MOUGUERRE - Terrain Galbert	26/01/2011 (délib. 17)	amiable	800 000,00 €
			PAGOLLE - Propriété Bellecave	14/09/2011 (délib. 14)	amiable	190 000,00 €
			PEM BAYONNE - 1 Pl. Ste Ursule (Etcheverry)	26/01/2011 (délib. 15)	DP Urbain	135 000,00 €
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (Berrote-Bordenave)	26/01/2011 (délib. 16)	amiable	75 000,00 €
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (Schneider)	14/09/2011 (délib. 12)	amiable	110 000,00 €
			PEM BAYONNE - 13 Quai de Lesseps (SGS)	22/06/2011 (délib. 12)	amiable	600 000,00 €
			PEM BAYONNE - Paris-Madrid (Indem. FC)	26/01/2011 (délib. 14)	amiable	280 000,00 €
			PEM BAYONNE - Paris-Madrid (Murs)	26/01/2011 (délib. 13)	amiable	336 000,00 €
SARE - Maison de retraite J. Ithurbide	14/09/2011 (délib. 13)	amiable	1 600 000,00 €			
ST-MARTIN-D'ARBEROUE - De Coursy	26/01/2011 (délib. 9)	amiable	70 000,00 €			
UHART-CIZE - Landaburu	14/09/2011 (délib. 17)	amiable	244 868,00 €			
URCUIT - Le Bourg (Pinaquy)	14/12/2011 (délib. 9)	amiable	490 000,00 €			
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	12 500 000 €		BIDARRAY - Hôtel du Pont d'Enfer	11/05/2011 (délib. 12)	amiable	290 000,00 €
			CAME - Les Hauts de la Bidouze (Berthon)	14/09/2011 (délib. 16)	amiable	3 400,00 €
			SAINT-PEE-s/-NIVELLE - ZA de Lizardia II (Bringeon)	26/01/2011 (délib. 10)	amiable	507 560,00 €
			SAINT-PEE-s/-NIVELLE - ZA de Lizardia II Lahetjuzan)	26/01/2011 (délib. 10)	amiable	113 360,00 €
			URRUGNE - Pausu	22/06/2011 (délib. 11)	amiable	280 000,00 €
PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	3 500 000 €					
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	2 500 000 €					
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	1 500 000 €					
				Exercice 2011		10 854 377,00 €

Habitat et Mix. Soc.	Demandes d'intervention 2011	Décision d'acquisition 2011	19 A + 5 DDP + 1 R	9 660 057,00 €
Dvpt. Eco.	Demandes d'intervention 2011	Décision d'acquisition 2011	5 A + 0 DDP + 0 R	1 194 320,00 €

## Analyse détaillée

### Les modes d'acquisition

Comme pour les exercices précédents, les acquisitions sont très majoritairement conclues par voie amiable.

Ainsi, en 2011, sur les très nombreuses négociations ouvertes :

- 24 ont été conclues amiablement ;
- 5 par délégation d'un droit de préemption ;
- 1 par un retrait de dossier.

Le processus de négociation entamé par anticipation par rapport aux objectifs de mise en œuvre du projet, peut parfois paraître long, mais est aussi le garant d'une conclusion apaisée et équitable. Les parties prenantes à la négociation ne doivent pas « sortir vainqueur » mais ne peuvent être lésées. Le compromis est le résultat d'un processus au cours duquel chaque partie consent un effort jusqu'à que les intérêts de chacun soit partagés.

Ces négociations amiables sont bien sûr facilitées par une communication et une affirmation claire de la volonté de la collectivité à réaliser son projet, et leur transcription au travers des documents d'urbanisme (orientations d'aménagement, emplacements réservés, périmètres d'études...) et la mise en place d'outils fonciers spécifiques (périmètre de droit de préemption urbain renforcé, périmètre de ZAD, ...).



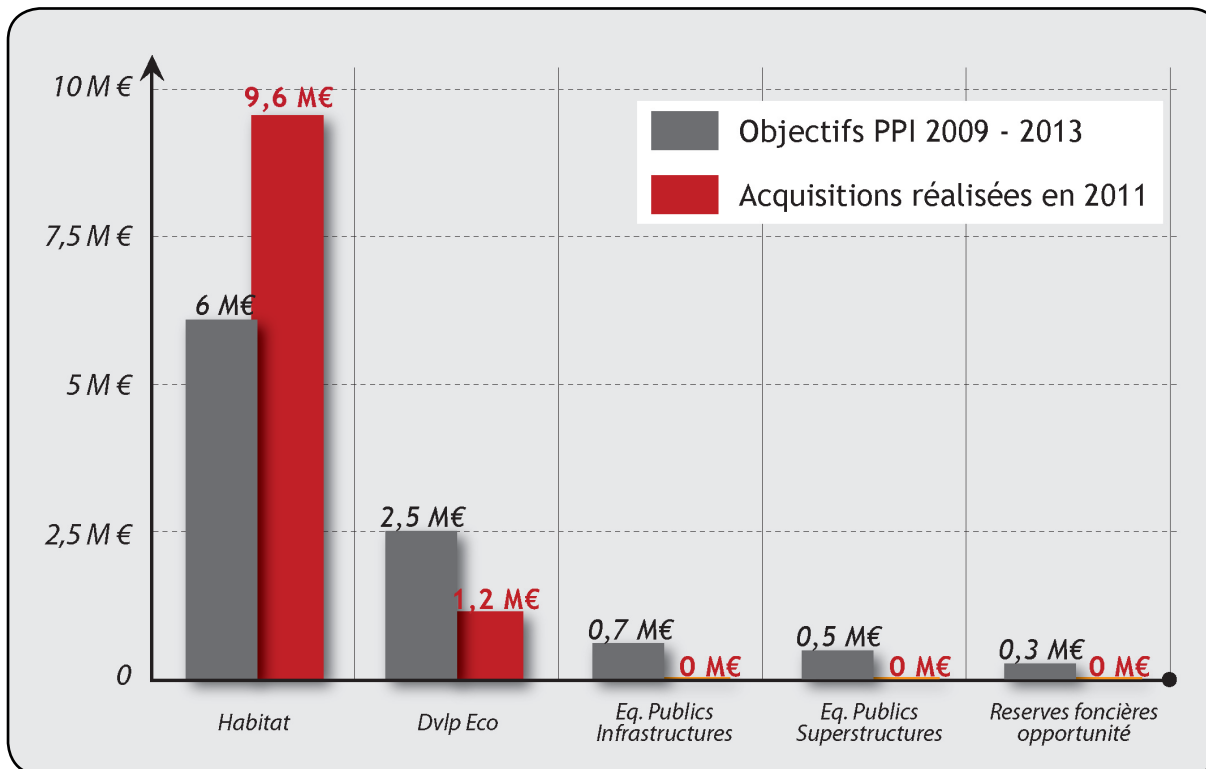


La répartition géographique des montants s'explique quant-à elle par les différences :

- De nature de biens acquis (nombreux biens bâtis et en renouvellement urbain sur la zone littorale) ;
- De valeurs foncières entre les secteurs et territoires.

### Les thématiques

Comme pour les demandes d'intervention, les décisions d'acquisitions concernent très majoritairement des biens immobiliers (bâtis ou non bâtis) destinés à des opérations dédiées à de l'habitat et de la mixité sociale (thème 1 du PPI).



En proportion, 88,99% des montants d'acquisitions votés par le Conseil d'Administration (soit 9,66 M€) concernent des opérations d'habitat contre seulement 11,01 % (soit 1,19 M€) pour le développement économique.

Ces chiffres sont toujours très éloignés des objectifs du PPI laissant à penser que les besoins en terme d'habitat, de politique de la ville et de renouvellement urbain sont toujours prioritaires et sensibles en Pays-Basque.

Cependant, 2011 est aussi l'année où l'effort d'acquisition de foncier économique (en volume financier) est le plus important, laissant paraître un regain d'intérêt pour cette question, à mettre en relation avec les débats récents sur l'économie générale du Pays-Basque (résidentielle ou productive ?).

### **Les signatures d'actes authentiques**

Au cours de l'exercice 2011, le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, valablement autorisé par les décisions du Conseil d'Administration, a signé 23 actes authentiques pour un montant global de 6.378.920,00 €. L'ensemble de ces actes sont notariés. A ce jour, aucun acte en la forme administrative, lors d'acquisitions de biens immobiliers par l'EPFL Pays-Basque, n'a été signé.



## SUIVI DES ACTES ACQUISITION PAR L'EPFL PAYS BASQUE (classement chronologique)

	PPI		Interventions	Décision d'acquisition	Dates de signature des actes		Délai intercalaire
	Montant Total	%					
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €		ITXASSOU - Panecau	05/05/2010	30/03/2011	390 000,00 €	329
			PEM BAYONNE - Paris-Madrid (Murs)	26/01/2011	09/02/2011	336 000,00 €	14
			PEM BAYONNE - Paris-Madrid (Indem. FC)	26/01/2011	01/03/2011	280 000,00 €	34
			URCUIJ - Le Bourg (Pinaquy)	14/12/2011	30/12/2011	490 000,00 €	16
			ST-MARTIN-D'ARBEROUE - De Coursy	26/01/2011	23/09/2011	70 000,00 €	240
			GOTEIN-LIBARRENX - Le Haras	29/09/2010	23/03/2011	121 000,00 €	175
			BIDART - Centre-Ville (Lafargue)	14/09/2011	24/11/2011	440 000,00 €	71
			PEM BAYONNE - 13 Quai de Lesseps (SGS)	22/06/2011	30/09/2011	600 000,00 €	100
			ASCAIN - Quentin de Gromard	16/03/2011	16/06/2011	140 000,00 €	92
			BOUCAU CENTRE VILLE - SCI Martinez	03/11/2010	11/02/2011	55 000,00 €	100
			BOUCAU CENTRE VILLE - Landreau	26/01/2011	08/04/2011	166 000,00 €	72
			PEM BAYONNE - 1 Pl. Ste Ursule (Etcheverry)	26/01/2011	28/02/2011	135 000,00 €	33
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (Berrote-Bordenave)	26/01/2011	31/01/2011	75 000,00 €	5
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (Schneider)	14/09/2011	30/09/2011	110 000,00 €	16
			BOUCAU CENTRE VILLE - 16 rue Paul Biremont (lot 1)	16/03/2011	21/07/2011	75 000,00 €	127
			BOUCAU CENTRE VILLE - 35 rue Pierre Biremont	22/06/2011	07/10/2011	490 000,00 €	107
			BOUCAU - ZAC de la Lèbe (Paquin)	11/05/2011	06/10/2011	365 000,00 €	148
			PAGOLLE - Propriété Bellecave	14/09/2011	28/10/2011	190 000,00 €	44
BAYONNE RGA - 55/56 allées Marins	14/09/2011	02/11/2011	660 000,00 €	49			
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €		BIDARRAY - Hôtel du Pont d'Enfer	11/05/2011	07/09/2011	290 000,00 €	119
			SAINT-PEE-s/-NIVELLE - ZA de Lizardia II (Bringeon)	26/01/2011	30/05/2011	507 560,00 €	124
			SAINT-PEE-s/-NIVELLE - ZA de Lizardia II Lahetjuzan	26/01/2011	30/05/2011	113 360,00 €	124
			URRUGNE - Pausu	22/06/2011	30/12/2011	280 000,00 €	191
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €						
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €						
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €						
						6 378 920,00 €	101

Habitat et Mix. Soc. Demandes d'intervention 2011 Actes 2011 (22) 5 188 000,00 €

Dvpt. Eco. Demandes d'intervention 2011 Actes 2011 (4) 1 190 920,00 €

Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents (2009 et/ou 2010). De même, des décisions d'acquisitions de 2011 ne seront réitérées par actes authentiques qu'en 2012 voire 2013.

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- Le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2011 ;
- Le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2011.

Par rappel en 2010, Mr le Directeur avait signé 14 actes pour un montant global de 12.971.425,55 €.

Ainsi, en 2011, le montant moyen des actes est inférieur à celui de 2010.



### 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 2011 :

- Délai le plus court : 5 jours ;
- Délai le plus long : 329 jours.

Le délai moyen est de 101 jours environ (soit un peu plus de 3 mois) et bien inférieur au délai moyen intercalaire de 2010 qui était de 130 jours.

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.

#### CONCLUSION

L'activité « acquisitions » de l'EPFL Pays Basque a connu une augmentation sensible au cours de l'année 2011, 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.

Le patrimoine a ainsi été lourdement augmenté impactant de fait l'activité de gestion de patrimoine.

2012 est marquée par une accélération des acquisitions.

Une analyse et une réflexion sur les conséquences de cette accélération par rapport au PPI doit être rapidement engagée, notamment en préparation au prochain PPI 2014-2018.





## ► 2.3 - LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque a géré en 2011, un ensemble immobilier (*bâti et non bâti*) représentant un montant global d'acquisition de **31.456.202,70 €**.

### La gestion des biens bâtis

On distingue deux modes de gestion concernant les biens bâtis :

l'EPFL Pays Basque délègue, via une Convention de mise à disposition, la gestion à la collectivité afin de lui permettre de réaliser, des travaux de réhabilitation dans le cadre de son projet (ex : La Bastide Clairence, Ustaritz) ou bien de gérer elle-même l'activité liée 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 2011 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 39 propriétés bâties comprenant :

Nature des biens	Nombre	Occupés	Vacants	Mises à disposition
Appartements	29	20	9	aucun
Maisons	10	5	5	aucune
Locaux commerciaux	29	19	7	3
Locaux à usage de stockage	6	1	2	3
Bâtiments à usage d'accueil	3	1	1	1

Montant total des loyers perçus par l'EPFL Pays Basque pour l'année 2011 :  
 > **221.371,30 €** (+ 39,3% par rapport à 2010).



L'EPFL Pays Basque a engagé la somme de 15.335,23 € pour des travaux liés à l'entretien, à la rénovation, mais aussi à la sécurisation des biens ne pouvant pas, au regard de leur état, être loués.

Ce qui représente 17 chantiers sur 9 sites différents.

## La gestion des biens non bâtis

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

Les biens qui font l'objet d'un bail rural lors de leur acquisition.

Dans ce cas, l'EPFL Pays Basque assure le suivi des fermages, le cas échéant, il négocie les droits d'éviction avant la rétrocession du bien à la collectivité.

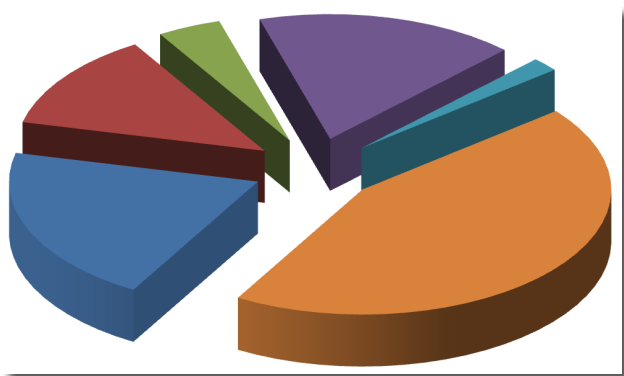
Les biens qui sont libres de toute occupation :

- En accord avec la collectivité, l'EPFL Pays Basque se charge de l'entretien en faisant réaliser régulièrement des travaux de broyage.

- En accord avec la collectivité, les biens sont mis à disposition d'un agriculteur à titre gratuit (*accord lors des négociations en vue de leur acquisition*) jusqu'à leurs intégrations dans le projet. L'EPFL Pays Basque rédige une convention de mise à disposition, rédige les avenants et donne congé à l'occupant.

- En accord avec la collectivité les biens sont 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 2011 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 148 ha 48 a 41ca (+ 7,6 %):



- Conventions SAFER : 30ha 23a 63ca ;
- Concessions de mise à disposition : 18ha 66a 54ca ;
- Contrats de prêt à usage gratuit : 6ha 16a 83ca
- Baux ruraux : 25ha 17a 36ca ;
- Entretiens réalisés à la demande de l'EPFL Pays Basque : 2ha 69a 55ca ;
- Autres (bois) : 65ha 54a 50ca.

Le montant total des fermages concernant les terrains agricoles (convention SAFER) perçus par l'EPFL Pays Basque s'élève pour l'année 2011 à **5.381,15 €**.



## Bilan analytique

Cette année 2011 aura permis à l'EPFL Pays Basque de rencontrer l'ensemble des problématiques de la gestion locative :

En premier lieu, une recrudescence des effractions dans les logements vides, dès le printemps, avec pas moins de cinq interventions (squats) pour faire libérer les lieux avec l'aide de la police municipale de Bayonne, lors du seul mois de Mai. Un constat qui démontre toute la difficulté relative à la gestion des locaux vides en proie aux actes délictueux lorsque l'état d'un bien, ou le choix de la collectivité de pas louer un bien, permettent leur occupation illégale.

En second lieu, la gestion des logements faisant l'objet d'une occupation antérieure à leurs acquisitions mais dont nous constatons l'insalubrité et/ou l'absence du respect des normes de sécurité en vigueur engageant de fait notre responsabilité de propriétaire.

En troisième lieu, la difficulté du recouvrement des loyers impayés, avec notamment des problèmes d'informations de la part de notre trésorier (en charge des recouvrements).

Enfin, cette année 2011 nous aura permis de nous rendre compte de la complexité d'une procédure d'expulsion afin de faire libérer un bien notamment en matière des délais judiciaires extrêmement long (affaire EPFL/Agence de Les-seps). Cette procédure engagée en octobre 2010 (1er constat d'huissier) n'a à ce jour pas aboutie.

### Le suivi des portages :

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, comme le prévoit le règlement intérieur de notre établissement (article 4), l'EPFL Pays Basque rencontre, à chaque date anniversaire de la signature de l'acte authentique, la collectivité signataire de la convention opérationnelle, afin de dresser un bilan d'étape.

Lors de cette année 2011, ces rencontres nous aurons permis d'identifier quelques problèmes récurrents, nous questionnant sur le modus operandi de notre établissement. Non seulement en matière de gestion des biens portés, mais aussi dans la façon d'appréhender le risque lié à la capacité de la collectivité à financer son projet.

Cette analyse financière nous permettrait d'être en mesure d'apporter à la collectivité, un conseil et une méthodologie adaptée, véritable plus value de notre établissement en matière d'aménagement.

### CONCLUSION

L'activité «gestion du patrimoine » de l'EPFL Pays Basque a connu une réelle évolution, tant au regard des diverses procédures judiciaires engagées, que des problématiques spécifiques liées à la gestion courante des biens.

Il est important que la collectivité puisse définir au mieux son projet avant que l'EPFL Pays Basque acquière le(s) bien(s), permettant ainsi un mode de gestion et un suivi de portage adapté.

Si certaines collectivités étaient tentées, lors de leur sollicitation, de ne pas dévoiler leur réel projet par crainte qu'il ne soit pas recevable au regard des modalités d'intervention de l'EPFL, dans ce cas, aucune gestion du bien ne pourra être optimisée et aucune gestion ne sera satisfaisante, ni pour notre établissement ni pour la collectivité.

Il convient de rappeler qu'une bonne gestion locative des biens permet dans de nombreux cas de couvrir une partie, voire même l'ensemble des frais de portage.

Enfin, toutes ces problématiques ont permis à notre EPFL de renforcer ses connaissances et d'accroître son efficacité. Comme le dit l'adage, « c'est dans la difficulté que l'on devient plus fort ».

## ▶ 2.4 - LES RÉTROCESSIONS

Au cours de l'année 2011, l'EPFL Pays Basque a procédé à trois rétrocessions :

- un bien bâti ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation,
- deux terrains nus dont la collectivité souhaitait engager l'aménagement.

Le montant global de ces rétrocessions s'évalue à 629.558,16 €. Elles marquent le début d'un processus de retour sur investissement. En effet, à partir de 2012 le rythme des rétrocessions va s'accroître en nombre mais aussi en valeur ce qui aura pour effet de venir réalimenter les moyens d'acquisitions de la structure.

Les rétrocessions réalisées en 2011 sont les suivantes :

Commune	Opération	Totale	Partielle	Réf. cadastrale	Superficie	Montant
ISPOURE	Jauberia		X	B n° 829, 830, 832, 833, 834.	13.914 m <sup>2</sup>	169.472,52 €
CAMBO LES BAINS	Laborde	X		D n° 1323 et 3300	308 m <sup>2</sup>	324.508,15 €
BASSUSSARRY	Gassuan	X		AB n° 97	939 m <sup>2</sup>	135.577, 49 €



# Les perspectives engagées pour 2012

*Depuis 2010, notre structure a vu son activité sans cesse se développer. La quantité ne doit se faire aux dépens de la qualité, c'est pour cette raison que nous avons pris le parti d'engager de nombreuses évolutions au cours de l'année 2012 et des suivantes.*

## ▶ 3.1 - LA PRÉPARATION DU PPI 2014-2018

### **D'une logique de court terme à une logique de moyen et long termes**

L'EPFL Pays Basque a été créée en Décembre 2005 pour répondre à une situation foncière ségrégative pouvant à terme remettre en cause les équilibres sociaux, économiques et culturels du Pays Basque.

En effet, dans un contexte de consommation des espaces naturels et agricoles anarchique et croissante, de pénurie de terrains pour la construction de programmes de logements accessibles et de convoitise exacerbée de la part de certains acteurs privés, l'EPFL Pays Basque s'est vu confié la mission de réguler les marchés fonciers et immobiliers afin de permettre aux collectivités locales adhérentes de mettre en œuvre leurs politiques publiques de développement.

Initialement, l'EPFL Pays Basque s'est donc essentiellement attaché à reconstituer des stocks fonciers pour le compte de collectivités locales.

Au fil du temps, les actions menées ont favorisé la diffusion d'une « culture » de l'intervention publique, en générant parallèlement une attente en matière d'aide à la définition de stratégies foncières en lien avec les projets urbains portés par les communes.

La vocation opérationnelle de l'EPFL a donc évolué vers une inscription de ses actions dans une logique de moyen et long termes, précisées et priorisées dans le cadre de programmes pluriannuels d'intervention quinquennaux.



## Un outil d'aide à la décision : le référentiel foncier

La préparation de ces PPI est donc une étape essentielle car elle constitue l'occasion pour les élus locaux, notamment à l'échelle intercommunale, d'exprimer leurs spécificités et de définir leurs besoins en matière de politique foncière.

### Définition avec les collectivités locales de programmes d'actions foncières :

Afin d'optimiser la cohérence opérationnelle entre la programmation d'actions foncières et la mise en œuvre de projets urbains, l'EPFL ambitionne de proposer à ses collectivités adhérentes, soit les 10 EPCI du pays Basque, d'élaborer des référentiels fonciers.

Ces référentiels fonciers permettent, après une première phase de diagnostic mettant en perspective les dynamiques locales de développement avec les capacités d'accueil offertes par les documents d'urbanisme, de réaliser un inventaire puis de qualifier les gisements fonciers à mobiliser sur chaque commune.

### **Un partenariat avec le Conseil Général des Pyrénées Atlantiques**



Dans le but de favoriser la mise en œuvre de stratégies foncières adaptées aux politiques locales de l'habitat et de développement économique, l'EPFL Pays Basque et le Conseil Général ont conjugué leurs expertises techniques pour produire un cadre méthodologique visant la conception d'un référentiel foncier.

Ce partenariat a donné lieu à la signature en 2009 d'une convention expérimentale, mise en œuvre dans le territoire de la Communauté de Communes Sud Pays Basque.

En 2011, deux nouveaux projets de convention tripartite ont été élaborés avec les Communautés de Communes de Soule Xiberoa et de Nive Adour.

Dans la pratique, le Conseil Général apporte dans le cadre de ce partenariat son expertise en matière d'ingénierie de projet et d'analyse des données géographiques. Les résultats produits permettent ensuite d'apporter une réelle plus-value aux territoires dans leurs logiques d'élaboration de stratégies foncières.

Par ailleurs, si pour l'EPFL ces démarches constituent un outil d'aide à la décision essentiel en vue de la formalisation des programmes d'action foncière, l'animation conjointe des référentiels fonciers par les deux structures permet également au Conseil Général de faire valoir ses objectifs de cohérence et d'équilibres territoriaux.

### **Les perspectives à envisager...**

Compte tenu des échéances relatives à la préparation de son prochain PPI (2014-2018), l'EPFL Pays Basque a décidé de focaliser sa démarche de référentiel foncier dans les territoires présentant d'une part les enjeux fonciers les plus sensibles et d'autre part, des documents d'urbanisme soumis aux pressions contextuelles.

Exception faite de l'Agglomération Côte Basque Adour qui dispose de ses propres compétences techniques, la Communauté de Communes Errobi apparaît donc comme le prochain territoire où le partenariat avec le Conseil Général pourrait être mobilisé.

Pour ce qui est des Communautés de Communes à dominante rurale, souvent dépourvues de documents de planification, l'élaboration des programmes d'action foncière se fera sans développer de manière aboutie la démarche de référentiel foncier compte tenu des délais impartis. La lecture analytique des territoires ainsi que le recensement des besoins fonciers seront directement effectués par l'EPFL auprès des EPCI et de leurs communes membres.

Néanmoins dans un second temps, il pourra être envisagé de solliciter le partenariat avec le Conseil Général, notamment pour développer, au grès des besoins et en fonction des demandes, des démarches de "référentiel foncier".

## ▶ 3.2 - LA COMMUNICATION

L'EPFL Pays Basque communique peu voire pas du tout sur son activité et ses missions. Le Président a souhaité dès le début de son mandat qu'un effort particulier soit fait sur ce sujet. C'est dans cet objectif et pour donner à notre structure une meilleure lisibilité et reconnaissance que les actions suivantes ont été lancées en 2011 :

- Remise à jour du Site Internet avec un travail particulier sur la facilité d'utilisation et la capacité à être un lieu ressource pour le grand public comme pour nos adhérents ;
- Remise à jour de la plaquette de présentation de la structure avec mise en place de 2 documents : un à vocation grand public, l'autre destiné aux acteurs institutionnels ;
- En lien avec notre déménagement, la remise à jour de notre charte graphique et notamment la mise en place d'un nouveau logo, plus moderne et plus à l'image de notre établissement ;
- Réflexions pour la réalisation d'un petit film expliquant les origines et les missions de l'EPFL Pays Basque avec pour objectif une diffusion la plus large possible par le biais du net et de supports multimédias. A ce projet s'ajoute la réalisation d'une dizaine de petits reportages (2 à 3 minutes) sur des sujets ponctuels.

## ▶ 3.3 - LES OUTILS DE DÉVELOPPEMENT

Afin d'accompagner l'évolution de l'activité de l'EPFL Pays Basque, et notamment d'un point de vue du nombre des dossiers engagés mais aussi du nombre croissant des missions réalisées par nos équipes, une meilleure organisation du traitement et du suivi des données sont devenues indispensables.

Pour répondre à ces besoins, nous avons dès 2011 lancé un travail de définition et d'identification des besoins et des outils adaptés pour y répondre. C'est dans cet objectif que nous avons :

- lancé une consultation pour la mise en place d'un SIG intégré auquel s'ajoute un logiciel de saisie et de suivi des D.I.A. reçues par chacun de nos membres ;
- travaillé à la mise en œuvre d'un logiciel métier, véritable outil de suivi de notre activité depuis l'étude d'un dossier jusqu'à sa rétrocession en passant par les phases de gestion administrative et technique.
- décidé la mise en place d'une Gestion Electronique des Documents nous permettant un archivage simplifié et sécurisé de l'ensemble des documents entrants et sortants de notre structure.



Si 2011 aura été une année importante dans le développement de l'EPFL Pays Basque, il n'en reste pas moins qu'il nous est nécessaire d'anticiper l'avenir, c'est pour cette raison et dans le droit fil des objectifs portés par notre Conseil d'Administration, que nous avons engagé de nouvelles évolutions conséquentes pour l'année 2012, mais aussi pour les années à venir.





# 4

# Les acquisitions réalisées en 2011

## L'AGGLOMERATION



1 place St Ursule (Lots 5 et 8) - 135.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## L'AGGLOMERATION



11 rue Neuve (Lot 33) - 75.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## L'AGGLOMERATION



11 rue Neuve (Lot 35) - 110.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## L'AGGLOMERATION



13 Quai de Lesseps (SGS)- 600.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## L'AGGLOMERATION



Hôtel Paris Madrid - 336.000,00 € + 280.000,00 € d'in-  
demnités (ces. d'activités) - 8 ans / ann. constantes

## L'AGGLOMERATION



55/56 allée Marines (RECA COLOR) - 630.000,00 €  
8 ans / ann. constantes



## BIDART



Cts Lafargue/Durruty - 440.000,00 €  
4 ans / à terme

## ASCAIN



De Gromard - 140.000,00 €  
4 ans / ann. constantes

## BOUCAU



7 rue Paul Biremont (Sci Martinez)- 55.000,00 €  
4 ans / à terme

## BOUCAU



Copro du 16 rue Paul Biremont - 70.000,00 €  
4 ans / à terme

## BOUCAU



Copro du 19 rue Paul Biremont - 166.000,00 €  
4 ans / à terme

## BOUCAU



35 rue Paul Biremont - 490.000,00 €  
4 ans / à terme



# 4

# Les acquisitions réalisées en 2011

## BOUCAU



15/17 Chemin du Pont Neuf - 365.000,00 €  
4 ans / à terme

## GOTEIN-LIBARRENX



Le Haras - 121.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## CCSPB - ZA LIZARDIA II



Bringeon/Gomez - 507.560,00 €  
Lahetjuzan - 113.630,00 € - 4 ans / à terme

## ITXASSOU



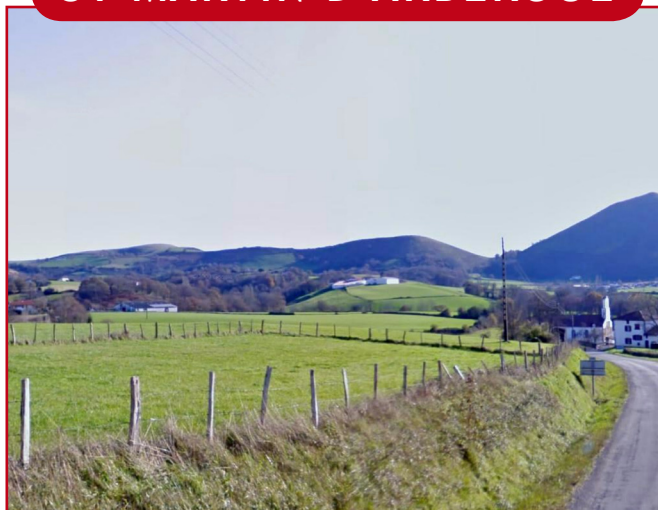
Cts Gomez - 390.000,00 €  
6 ans / ann constantes

## PAGOLLE



Bellecave - 190.000,00 €  
8 ans / ann constantes.

## ST MARTIN D'ARBEROUE



Cts De Courcy - 70.000,00 €  
4 ans / ann constantes

## URRUGNE



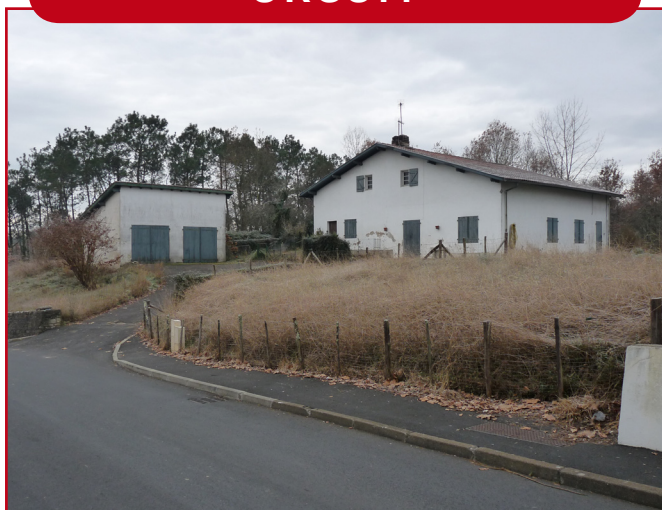
Sci Immo Inchauspe - 280.000,00 €  
4 ans / à terme

## BIDARRAY



Hôtel du Pont d'enfer - 290.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## URCUIT



Cts Pinaquy - 490.000,00 €  
6 ans / ann. constantes

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





Une année de plus et notre activité est toujours en évolution tant quantitative que qualitative. En effet, comme nous vous l'avons présenté ci-avant, nos activités n'ont cessé de se développer, de s'intensifier et de s'améliorer. Tout ceci reste perfectible, beaucoup de travail reste à effectuer, à l'intérieur de notre organisme mais aussi en relation avec nos partenaires.

Nous l'avons bien senti, un tournant est en train d'être franchi sur la question du foncier public. Les collectivités sont de plus en plus soucieuses de leur destinée, tout cela lié à un contexte réglementaire et financier très difficile, il n'y a qu'un pas pour présager d'un recours aux services de l'EPFL Pays Basque de plus en plus important, sur des sujets de plus en plus ardues et urgents.

C'est pourquoi l'année 2012 s'est ouverte sur des chantiers nombreux et variés, mais tous indispensables à la bonne évolution de notre structure.

J'évoquerai bien entendu la mise en œuvre, en partenariat avec la Région Aquitaine, le Conseil Général des Pyrénées Atlantiques et l'ensemble des EPCI de notre territoire, de l'énorme chantier de définition du prochain Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018. Outil incontournable pour le bon fonctionnement de notre structure auprès de ses adhérents, tout ceci dans le respect des Programmes d'Actions Foncières qui en découleront. Ce travail aura aussi pour objectif de remettre à plat notre Règlement d'Intérieur, outil indispensable aux bonnes relations avec nos membres et qui définira, de manière claire et sans équivoque, les engagements pris par chacune des parties dans le cadre des conventions de portage faisant suite aux acquisitions foncières.

C'est également des évolutions engagées sur les questions de la communication auprès de nos membres mais aussi du grand public. C'est à travers des actions précises que nous voulons mieux faire connaître notre activité et notre utilité. Pour cela nous allons travailler sur notre site Internet afin de le rendre plus convivial et plus facile d'accès, communiquer par le biais de plaquettes ainsi que d'une newsletter trimestrielle. Tout ceci sera complété par la réalisation d'un petit film expliquant notre activité ainsi que des petites vidéos au gré de notre actualité.

Un important travail d'organisation interne est également engagé, avec notamment la mise en œuvre d'un Système d'Information Géographique, auquel s'ajoute la nécessité de développer un « logiciel métier » performant afin d'optimiser la gestion administrative de nos activités.

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 compter sur l'engagement total et sans faille de nos équipes, qui elles, comptent en retour sur votre active et régulière participation.

Est-il nécessaire de vous rappeler que « 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

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

2011

