



**epfl**  
PAYS BASQUE

## Anticipons...

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

**RAPPORT D'ACTIVITÉ**  
KABBOKL D'ACTIALLE

**2012**



<b>1 - Bilan administratif et financier.....</b>	<b>p3</b>
1.1 - Modification des statuts suite au déménagement.....	p3
1.2 - Renouvellement des instances de décision.....	p4
1.3 - Modification du règlement intérieur.....	p6
1.4 - Mise en place du nouveau bureau.....	p7
1.5 - Eléments financiers.....	p8
<b>2 - Bilan de l'activité opérationnelle 2012.....</b>	<b>p9</b>
2.1 - Ingénierie foncière, les missions amont.....	p9
2.2 - Les acquisitions foncières.....	p13
2.3 - La gestion immobilière.....	p29
2.4 - Les rétrocessions.....	p31
<b>3 - Perspectives engagées pour 2013.....</b>	<b>p33</b>
3.1 - La préparation du PPI 2014-2018.....	p33
3.2 - La communication.....	p35
3.3 - Les outils de développement.....	p36
3.4 - Les suites de l'étude sur le foncier économique.....	p37
3.5 - Accueil de l'AG de l'Association des EPFL et des 1ères journées des personnels.....	p38
<b>4 - Les acquisitions réalisées en 2012.....</b>	<b>p39</b>

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

# 2012

13	Adhérents
158	Communes
296.644	Habitants
3	Assemblées Générales
7	Conseils d'Administration
7	Bureaux
118	Délibérations
30	Demandes d'intervention
30	Décisions d'acquisition
13	Rétrocessions
26	Actes signés en 2012
11,704 M €	Montant des acquisitions





Roland HIRIGOYEN,  
Président de l'EPFL Pays Basque

*Chers Membres,  
Chers Elus,  
Chers Amis,*

L'année 2012 a marqué une étape importante dans le développement de notre EPFL. C'est en effet, au cours de cet exercice, que notre territoire s'est trouvé couvert par l'adhésion de l'ensemble des EPCI qui le compose.

C'était l'un des objectifs que je m'étais assigné à la suite de ma prise de fonction en 2011. Je suis heureux que nous y soyons parvenu aussi rapidement, cela montre bien l'attachement que le territoire porte à notre structure, mais aussi l'attente que celui-ci a envers nos actions. Je veillerai à ce que chacun de nos adhérents trouve dans l'EPFL Pays Basque ce qu'il attend.

Ce n'était pas le seul objectif que nous nous étions donné, nous souhaitions mieux faire connaître notre outil, auprès de nos membres mais aussi auprès du grand public. C'est chose faite, notamment par les nombreuses actions de communication que nous avons conduites au cours de l'année 2012 et qui vont se poursuivre dans les années à venir. Vous trouverez dans ce bilan le détail de ces actions. Si je devais n'en retenir qu'une seule, j'évoquerais le film de présentation que nous avons réalisé et qui a été très largement diffusé même au delà de notre territoire.

Avant de conclure et de vous laisser parcourir ce bilan d'activité, je dirai quelques mots sur le quotidien de notre EPFL, ce que nous appelons ses « cœurs de métier », l'ingénierie foncière, l'acquisition foncière et la gestion du patrimoine.

2012, comme les années précédentes, a été très riche dans tous les domaines.

Un gros travail réalisé auprès de chaque EPCI pour engager la mise en œuvre des Programmes d'Action Foncière permettant de déterminer notre prochain Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018.

Des acquisitions en hausse tant en nombre qu'en montant, des procédures de Déclaration d'Utilité Publique engagées auprès de plusieurs communes.

Une gestion des biens stockés de plus en plus diversifiée, rendue de plus en plus complexe par la nature des biens portés et par l'augmentation des procédures juridiques engagées. En un mot, une année pleine dans tous les secteurs de notre activité. Ce qui nous encourage à continuer sur la voie où nous sommes engagés avec encore plus de volonté et de professionnalisme.

Tout ce travail 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 dans notre territoire.

*Bonne lecture.*

Le Président de l'EPFL PB,

  
R. HIRIGOYEN

# Bilan administratif et financier

## ► 1.1 - MODIFICATION DES STATUTS SUITE AU DÉMÉNAGEMENT.

Suite à la demande formulée par le Conseil Général des Pyrénées Atlantiques, en fin d'année 2011, de pouvoir disposer des bureaux que nous occupions précédemment au rez de chaussée de la Grande Caserne 4 Allée des Platanes à Bayonne, nous avons emménagé le 23 Mars 2012 au 1er étage de la Petite Caserne au 2 Allée des Platanes.

Par conséquent il était nécessaire de modifier nos statuts qui définissaient la localisation de notre siège de la façon suivante :

*Afin de prendre en compte ce déménagement et pour intégrer la mise à jour de nos coordonnées réglementaires, il vous a été proposé la modification 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 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 2 Allée des Platanes à Bayonne.*

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

Cette modification de statuts nous a amené à changer d'identifiant SIRET, ainsi que d'être enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés.

Nos nouveaux identifiants sont les suivants :

- Identifiant SIREN : 750 757 304
- Identifiant SIRET : 750 757 304 00019
- Code APE : 8413Z
- N° Identification RCS : R.C.S. BAYONNE 750 757 304 - N° de Gestion 2012 B 307

## ▶ 1.2 - RENOUELEMENT DES INSTANCES DE DÉCISION

Par délibération n°6 du 09 mai 2012, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a accepté la demande d'adhésion de la Communauté de Communes Errobi. Pour rappel, celle-ci est composée des communes de Arcangues, Bassussarry, Cambo, Espelette, Halsou, Jatxou, Itxassou, Larressore, Louhossoa, Souraïde et Ustaritz déjà toutes adhérentes à titre individuel.

Ainsi, l'adhésion de la Communauté de Communes Errobi ne modifie par le périmètre d'intervention de l'EPFL Pays-Basque, ni le nombre d'habitants. Cependant, la représentation des adhérents au sein de nos instances de décision est modifiée.

L'article 10 des statuts de l'EPFL Pays-Basque indique que l'Assemblée générale élit en son sein le Conseil d'Administration. Mr le Président 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 à ce jour 158 communes pour une population globale estimée à 296.664 habitants.

Les adhérents sont :

- 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 Amikuze ;
- la Communauté de Communes Errobi ;
- le Département des Pyrénées-Atlantiques ;
- la Région Aquitaine ;
- la Commune de La Bastide-Clairence.

La Communauté de Commune d'Errobi a désigné ses représentants dans les différents organismes ou associations auxquels elle adhère. A l'EPFL Pays Basque et pour son Assemblée Générale, il s'agit de :

<i>Titulaires</i>	<i>Suppléants</i>
Mr CARPENTIER	Mr GAMOY
Mr ECHEVERRIA	Mme TROTTOT
Mr DUPEROU	Mr AMESTOY
Mme FLORENCE	Mr HARRIET
Mr VASSEUR	Mr CASTAING

Il convenait désormais d'élire ses représentants au sein du Conseil d'Administration.

Les candidats sont :

<i>Titulaires</i>	<i>Suppléants</i>
Mr CARPENTIER	Mr VASSEUR
Mr ECHEVERRIA	Mr DUPEROU

De plus, le collège des communes isolées n'était composé à ce jour que de la seule commune de Labastide Clairence. Celle-ci a désigné ses délégués qui siègeront à l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque, à savoir :

<i>Titulaires</i>	<i>Suppléants</i>
Mr DARRITCHON	Mr FRACHOU

et qui siègeront donc également au Conseil d'Administration, par application de l'article 12 des statuts.

Enfin, par délibération n° 1 du 05 mars 2012, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque prenait note de :

- la modification de la représentation de la Communauté de Communes Sud Pays-Basque au sein de notre Assemblée Générale désormais établie comme suit (Cf. délib. n°6 de la CCSPB du 19 janv. 2012) :

<i>Titulaires</i>	<i>Suppléants</i>
Mme MIALOCQ	Mr DUHART
Mr IBARLUCIA	Mr DUTOURNIER
Mme BESSONART	Mr CHENUT
Mme DE CORAL	Mr ARAMENDY
Mr LADUCHE	Mme GUICHARD
Mr BERRA	Mr LABORDE-LAVIGNETTE

- et de la démission de Mr LARROUSSET de son poste d'administrateur titulaire.

Il convenait de le remplacer. Le candidat était Mr IBARLUCIA.

AU 31/12/2012 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. IBARLUCIA	M. LADUCHE
Communauté de Communes Iholdi Oztibarre	M. DELGUE	M. CACHENAUT
	M. LARRAMENDY	M. LASCOR
Communauté de Communes Soule Xiberoa	M. ETCHEBEST	M. BOSCO
	M. ETCHEGOINBERRY	M. IRIART
Communauté de Communes Amikuze	M NARBAIS-JAUREGUY	Mme CURUTCHET
	M. ETCHEBER	M. ENECO
Communauté de Communes Errobi	M. CARPENTIER	M. VASSEUR
	M. ECHEVERRIA	M. DUPEROU
Communes isolées (La Bastide Clairence)	M. DARRITCHON	M. FRACHOU
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

NB : Le Conseil d'Administration sera amené à être de nouveau modifié au cours de l'année 2013 pour prendre en considération la démission de Mme ALAUX de son poste d'administrateur et l'adhésion de la Commune de La Bastide Clairence à la Communauté de Communes du Pays d'Hasparren.

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

L'activité grandissante de l'EPFL Pays-Basque se concrétise par l'augmentation d'acquisitions pour le compte de ses membres et par conséquent par la nécessité de mieux définir les conditions des conventions de portage établies avec ceux-ci.

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 une partie seulement a fait l'objet d'un aménagement conforme avec à la mise en œuvre du projet par la collectivité ;
- redéfinir le rôle de l'EPFL PB dans les phases de négociation et de portage ;
- renforcer l'engagement pris par la collectivité de respecter l'objet qui a motivé l'intervention de l'EPFL PB.

Enfin, il était nécessaire :

- d'intégrer dans le règlement intérieur les nouvelles coordonnées de l'EPFL PB suite à son déménagement dans les bureaux de la petite caserne ;
- de procéder à des corrections d'erreurs matérielles subsistant dans la rédaction du règlement intérieur applicable jusqu'à présent.

**Le Règlement Intérieur de l'EPFL Pays-Basque a donc été modifié par deux fois au cours de l'année 2012, le 27 juin 2012 et le 11 décembre 2012.**



## ► 1.4 - 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'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 14 déc. 2011, il a été décidé de composer le Bureau de l'EPFL Pays Basque de la manière suivante :

- Le Président et 8 Vice-présidents (chaque intercommunalité adhérente disposant d'un représentant au sein du Bureau),
- Un représentant du Conseil Régional d'Aquitaine,
- Un représentant du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques.

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

Par l'adhésion de la Communauté des Communes d'ERROBI, le Bureau de l'EPFL se voit complété d'un Vice Président complémentaire.

Après lecture, analyse et explication, Monsieur le Président proposait de compléter le Bureau de l'EPFL Pays Basque par le 9ème Vice Président proposé par la Communauté des Communes d'ERROBI, à savoir Mr Vincent CARPENTIER.

Ainsi la composition du nouveau bureau devient la suivante :

Roland	HIRIGOYEN	Président
Jean-René	ETCHEGARAY	1er Vice Président
Michel	ETCHEBEST	2nd Vice Président
Marie-José	MIALOCQ	3ème Vice Président
Pierre	HAÏCAGUERRE	4ème Vice Président
Yves	BUSSIRON	5ème Vice Président
Jules	LARRAMENDY	6ème Vice Président
Jean-Michel	GALANT	7ème Vice Président
Eric	NARBAÏS JAUREGUY	8ème Vice Président
Vincent	CARPENTIER	9ème Vice Président
Sylviane	ALAUX	Conseil Régional
Christophe	MARTIN	Conseil Général 64



## 1.5 - ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'ANNÉE 2012

Le début de l'année a été marqué par la modification des règles de calcul de la plus value immobilière. En effet, la durée d'application est passée à compter du 01 février 2012, de 15 ans à 30 ans. Cette évolution législative a eu pour effet d'accélérer de nombreuses négociations, celles-ci se traduisant par la signature d'actes notariés avant la date fatidique du 31 janvier 2012.

Nous avons par conséquent, réalisé près de 8 M€ d'acquisition sur le seul mois de janvier 2012. Ceci alors que notre trésorerie ne le permettait pas sans l'appel à l'emprunt de manière massive (7,7 M€ consolidés pour cela).

Le reste de l'exercice s'est déroulé de manière plus régulière avec la consolidation (début janvier 2013) des 2,3 M€ restant sur l'enveloppe de 10 M€ négociée auprès de DEXIA Crédit Local.

Pour être complet et apporter un peu plus de précision à notre situation financière il est nécessaire de rapporter les éléments suivants :

- Total du Stock Foncier porté par l'EPFL Pays Basque fin décembre 2012 : **38.734.305 €**
- Montant Total des Emprunts contracté par l'EPFL Pays Basque : **22.700.000 €**

### Qui se détaillent comme suit :

- Prêt n° 1 : 906.022,25 € sur 7 ans à 2.98% ; signé le 01/10/2009
- Prêt n° 2 : 3.683.068,53 € sur 8 ans à 3.05% ; signé le 01/10/2009
- Prêt n° 3 : 5.110.909,22 € sur 8 ans à 2.58% ; signé le 21/07/2010
- Prêt n° 4 : 5.300.000,00 € sur 8 ans à 2.74% ; signé le 23/09/2011
- Prêt n° 5 : 7.700.000,00 € sur 6 ans à 3.00% ; signé le 31/01/2012

Nous avons réalisé en 2012 pour 22 670 499,36 € de recettes principalement dues à :

- Montant de la TSE perçue : **2 353 811 €**
- Montant perçu pénalité Art. 55 Loi SRU : **47 168 €**
- Dotation Région Aquitaine : **600 000 €**
- Remboursements Anticipés des Collectivités : **6 106 584,90 €**
- Reversement des 3% de frais de portage : **717 733,09 €**

# Bilan de l'activité opérationnelle

# 2012

## ► 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.

Au cours de l'année 2012, l'EPFL Pays Basque a relativement été peu sollicité sur la question de la planification urbaine, les initiatives lancées antérieurement ayant pour la plupart abouti à la mise en œuvre de nouveaux documents.

- Participation à la révision de 2 PLU (St Jean de Luz , Mauléon),
- Séance d'information et de présentation du PLU (Mendionde).

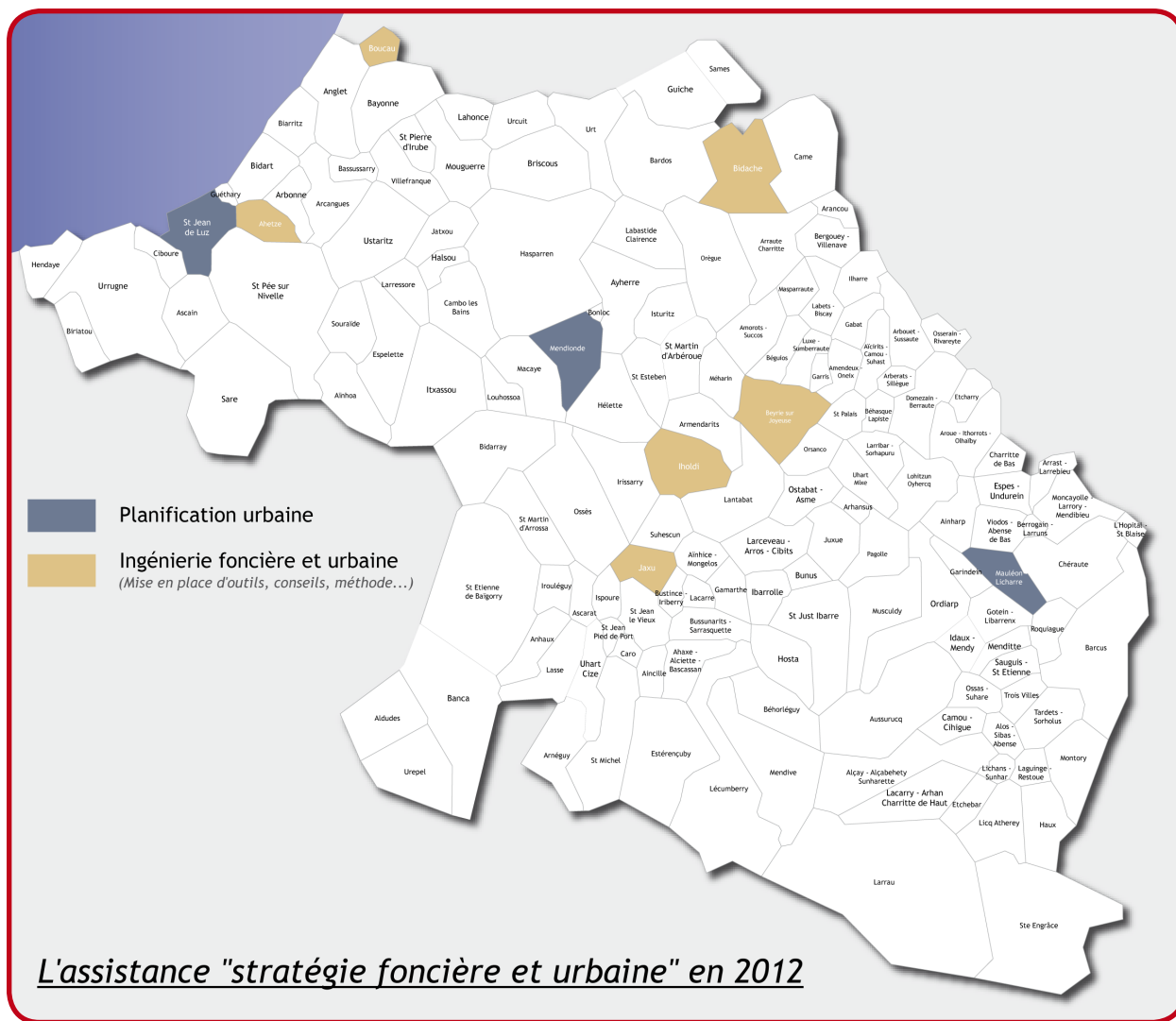
### Assistance à la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière et au développement de stratégies foncières

Au cours de l'année 2012, l'EPFL a continué à être fortement associé aux réflexions et à la mise en œuvre d'outils fonciers dont l'objectif est essentiellement tourné vers des sorties opérationnelles à court et moyen termes.

Travail en communes :

- Jaxu : mise en œuvre ZAD : 2 séances en commune
- Ahetze : réflexion préparatoire à la mise en œuvre d'une ZAD : 3 séances en commune
- Mendionde : réflexion préparatoire à la mise en œuvre d'une ZAD : 2 séances en commune
- Beyrie sur Joyeuse : réflexion préparatoire à la mise en œuvre d'une ZAD : 1 séance en commune
- Iholdi : stratégie d'échange de terrains : 1 séance en commune
- Bidache : Préparation d'un dossier de DUP Travaux
- Boucau : Préparation d'un dossier de DUP foncière





## 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.

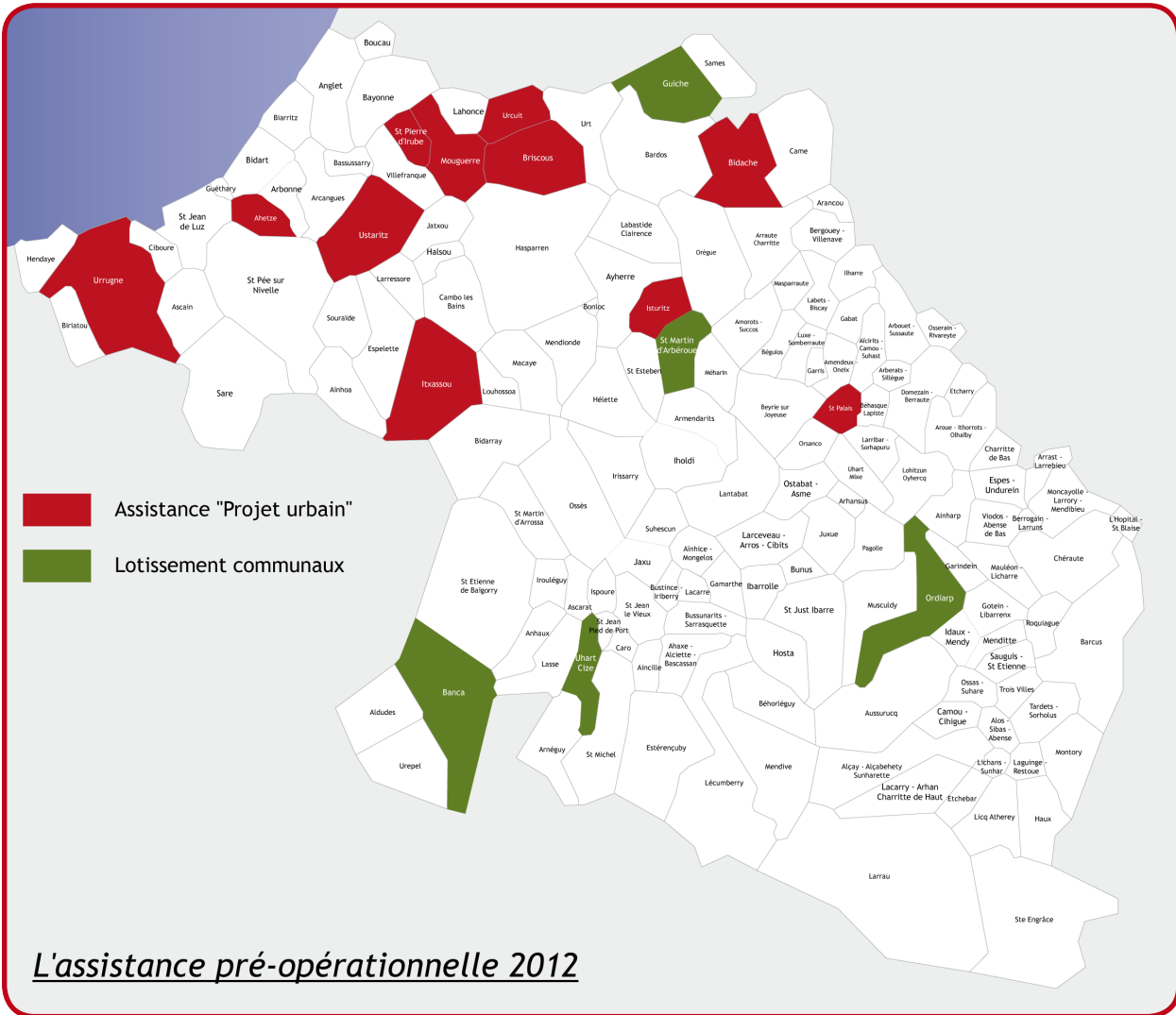
En fonction des situations, la démarche peut aller jusqu'à la rédaction de cahiers des charges permettant aux communes de consulter les professionnels de l'aménagement ou plus directement les opérateurs.

L'année 2012 a été pour l'EPFL l'occasion de constater une évolution des sollicitations des communes vers la question du renouvellement urbain.

Quoi qu'il en soit, la demande en lotissements communaux et en secteurs d'extension urbaine reste le mode de développement le plus répandu et la demande d'assistance préalable à la définition de projets urbains traduit bien cette tendance :

- **Lotissements communaux** : communes d'Uhart-Cize, St Martin d'Arberoue, Guiche, Ordiarp, Banca : une dizaine de séances en commune.
- **Projet urbain** : Assistance à la définition de stratégies de développement et participation aux travaux du comité de pilotage : une quarantaine de séances de travail sur les communes de Bidache, Mouguerre, Urrugne (*Camietia et Pausu*), Briscous, Itxassou, St Pierre d'Irube (*secteur La Place Nord*), Ustaritz (*Kiroleta, Haltya*), Ahetze, St Palais, Mendionde, Isturitz, Urcuit (*Centre bourg*).

# 2



## Mise en place de Référentiels Fonciers et des Programmes d'Action Foncière

En 2012, l'activité liée aux référentiels fonciers et à la réalisation de la phase diagnostic des 10 programmes d'action foncière s'est très nettement développée.

Ces 10 programmes d'action foncière constitueront la matrice du prochain PPI de l'EPFL Pays Basque.

La rencontre à titre individuel de l'ensemble des 158 communes du Pays Basque a été véritablement engagée à partir Juillet 2012 :

- CC Sud Pays Basque : 15 réunions en commune et 2 séances en bureau communautaire (2011/2012),
- CC de Soule Xiberoa : 1 séance présentation de la démarche en communauté de communes et rencontre individuelle de toutes les communes (36),
- CC de Nive Adour : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes,
- CC de Garazi Baigorri : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes,
- CC du Pays de Hasparren : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes et rencontre individuelle de toutes les communes (10),
- CC du Pays de Bidache : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes et rencontre individuelle de toutes les communes (7),
- CC Amikuze : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes et rencontre individuelle de toutes les communes (27),
- CC Iholdi Oztibarre : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes et rencontre individuelle de toutes les communes (13),
- CC Errobi : 1 séance de présentation de la démarche en communauté de communes et rencontre individuelle de toutes les communes (11),

**Objectif** >> Recensement des besoins fonciers et préparation des programmes d'actions foncières pour chacun des EPCI adhérent.



## ▶ 2.2 - LES ACQUISITIONS FONCIÈRES

### 2.2.1 - Les demandes d'intervention

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 son adéquation 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

#### 2012 en chiffres

Au cours de l'exercice 2012, 30 demandes d'intervention ont été présentées au Conseil d'Administration. Toutes n'ont pas abouti à une acquisition car :

- des négociations sont toujours en cours ;
- 1 d'entre elles a fait l'objet d'un retrait sur décision de la collectivité, cette dernière ayant décidé d'acquérir directement le bien (commune de Saint-Jean-le-Vieux - terrain Curutchet) ;

Ce nombre de demandes d'intervention doit cependant être relativisé 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 19 opérations d'aménagement.

Cette méthode permet au Conseil d'Administration d'être informé de chaque nouvelle ouverture de dossier.

# SUIVI DES DEMANDES D'INTERVENTION A L'EPFL PAYS BASQUE

(classement chronologique)

			INTERVENTIONS	
	PPI / 2012		Interventions	Demandes d'intervention validées par le CA
	Montant Total	%		
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	ARCANGUES - Propriété Lacan	11/01/2012 (délib. 1)
			BRISCOUS - Aménagement Briscous Nord (Duboué)	14/03/2012 (délib. 8)
			BRISCOUS - Aménagement Briscous Nord (Ithurbide)	14/03/2012 (délib. 8)
			BRISCOUS - Aménagement Briscous Nord (Larre B.)	14/03/2012 (délib. 8)
			BRISCOUS - Aménagement Briscous Nord (Larre L.)	14/03/2012 (délib. 8)
			BRISCOUS - Aménagement Briscous Nord (Merle Vigneau)	14/03/2012 (délib. 8)
			BAYONNE RGA - 14 av. Dubrocq	14/03/2012 (délib. 9)
			BAYONNE RGA - BAB Romagny	14/03/2012 (délib. 10)
			BAYONNE RGA - 7 rue Sauveur Narbaitz	14/03/2012 (délib. 11)
			BAYONNE RGA - 34b Allées Marines	14/03/2012 (délib. 12)
			BAYONNE RGA - 35 Allées Marines	14/03/2012 (délib. 13)
			BAYONNE RGA - 32 Allée Marines	14/03/2012 (délib. 14)
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (lot 21)	14/03/2012 (délib. 18)
			BOUCAU CENTRE VILLE - 218 rue P. Biremont	09/05/2012 (délib. 16)
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 1 et 11)	09/05/2012 (délib. 12)
			BIRIATOU - Hôtel Bakia	09/05/2012 (délib. 14)
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lot 8)	27/06/2012 (délib. 14)
			HALSOU - Projet Karrika (DUP)	27/06/2012 (délib. 15)
			LARCEVEAU - ZAD Elizathia	12/09/2012 (délib. 16)
			BOUCAU - 11B rue P. Biremont	12/09/2012 (délib. 19)
			BOUCAU - 25 rue P. Biremont (lot n°1)	12/09/2012 (délib. 20)
BOUCAU - 27 rue P. Biremont (lots n°1, 2 et 3)	12/09/2012 (délib. 21)			
USTARITZ - Herrauritz (Teilletche)	11/12/2012 (délib. 6)			
MOUGUERRE - ZAC Hiribarnea	11/12/2012 (délib. 10)			
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	ST-JEAN-LE-VIEUX - ZAD Herri Bazterra (Haritzalde)	14/03/2012 (délib. 15)
			MAULEON-LICHARRE - "Les Routiers"	09/05/2012 (délib. 18)
			URRUGNE - ZA Berroueta II	09/05/2012 (délib. 13)
			ANGLET - Forgeot	09/05/2012 (délib. 10)
			LAGUINGE RESTOUE - ZAD Aztue	27/06/2012 (délib. 13)
			ANGLET - Rue Cazalis	12/09/2012 (délib. 13)
			CC IHOLDI OZTIBARRE - Larceveau ZAD Ithurbelce	12/09/2012 (délib. 17)
			CC PAYS DE HASPARREN - Briscous ZA Mendiko Borda (Fanton)	11/12/2012 (délib. 9)
BOUCAU - La Poste	11/12/2012 (délib. 14)			
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%	BAYONNE - Chemin de Pinède	09/05/2012 (délib. 11)
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%		
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%		
				<b>30</b>
	Habitat et Mix. Soc.		Demandes d'intervention 2012	20
	Dévt Eco		Demandes d'intervention 2012	9
	Infrastructures		Demandes d'intervention 2012	1

## 2012 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 118 demandes d'interventions dont :

- 2009 : 16 demandes (soit 13,6 %) ;
- 2010 : 29 demandes (soit 24,6 %) ;
- 2011 : 43 demandes (soit 36,4 %) ;
- 2012 : 30 demandes (soit 25,4 %) ;

2012 est donc une année où l'EPFL Pays-Basque a connu encore de nombreuses demandes d'intervention. Ce nombre de demandes est certes moins élevé qu'en 2011 (année exceptionnelle) mais certainement plus conforme à une moyenne pour une année normale.

L'EPFL Pays-Basque est reconnu comme un opérateur foncier de qualité et est à ce titre de plus en plus sollicité par les collectivités. Il est également de plus en plus connu des partenaires et plus largement de la société civile par l'intermédiaire :

- des nombreuses communications réalisées cette année (presse, site internet, plaquette, contacts directs) ;
- des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires...).

2013 sera certainement un exercice pendant lequel les demandes d'intervention seront quantitativement moins nombreuses de par sa caractéristique d'année pré-électorale. Il est acquis que ce n'est pas cette année que les collectivités lanceront de nouvelles opérations.

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

### Analyse détaillée

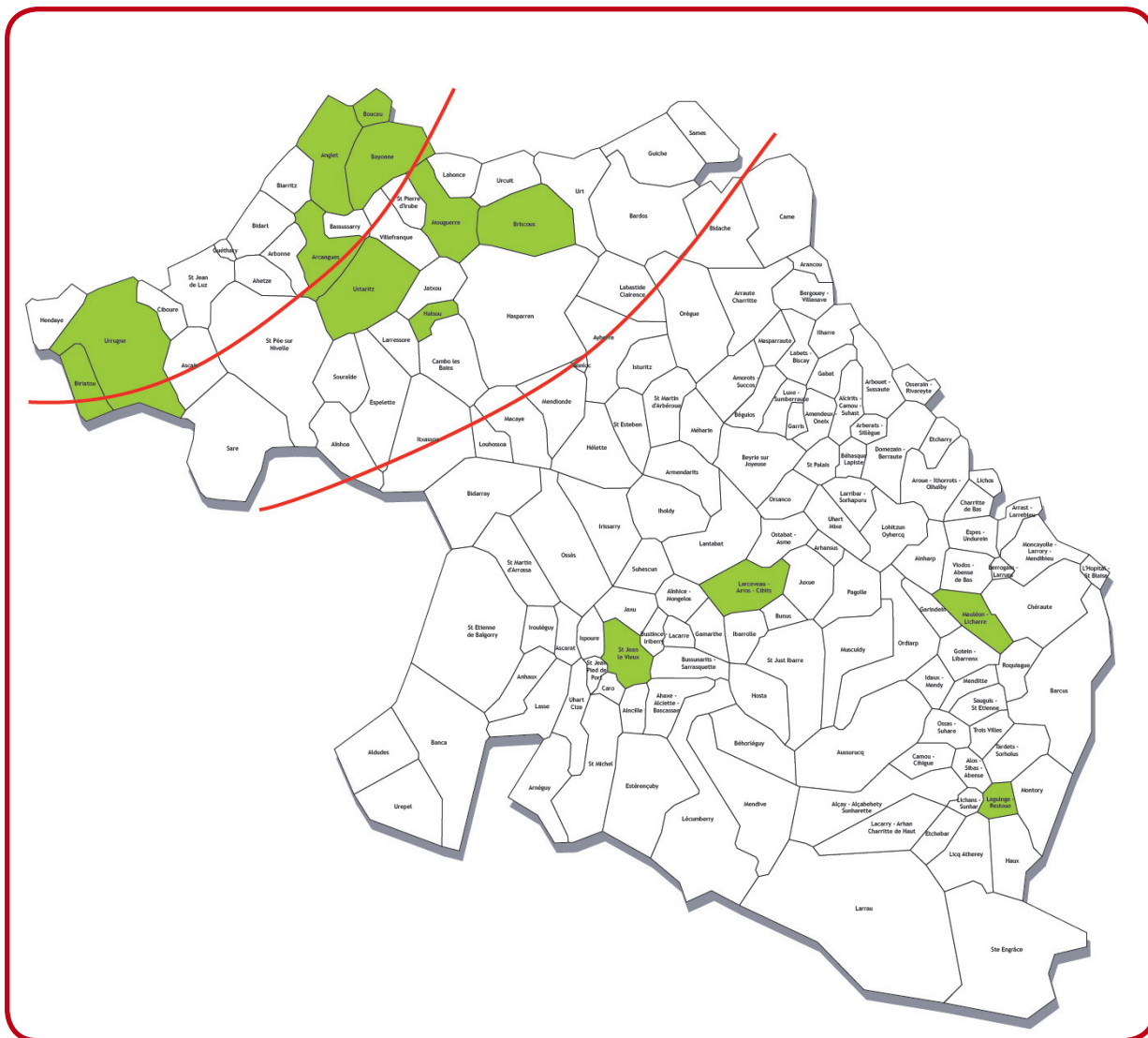
#### *La répartition géographique des interventions*

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.







Localisation des demandes d'intervention 2012.

- Zone littorale : 20 demandes (dont 17 sur l'Agglomération Côte Basque Adour) ;
- Zone intermédiaire : 5 demandes ;
- Zone intérieure : 5 demandes.

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

- Zone littorale : 8 opérations (dont 5 sur l'Agglomération Côte Basque Adour) ;
- Zone intermédiaire : 5 opérations ;
- Zone intérieure : 5 opérations.

Il y a une importante concentration des demandes d'intervention sur la zone littorale et principalement l'Agglomération Côte Basque Adour, notamment dans le cadre d'opérations globales d'aménagement.

### **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), de développent ;
- 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 favorisent 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 (35%) ;
- 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. Les autres interventions sont quant à elle rattachées, à la thématique 2 : développement économique. Pour la première fois, l'EPFL Pays-Basque a accepté une demande d'intervention au titre de la thématique « équipements publics d'infrastructures ». Il s'agit plus précisément de l'acquisition de terrains en vue de l'élargissement du chemin dit de Pinède à Bayonne, reliant les opérations d'aménagement en cours de réalisation d'Arrousets et du Séqué (Bayonne Nord-Est) comportant de très nombreux logements en mixité sociale.

Cette répartition 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 en vue de l'élaboration du prochain PPI (2014-2018) :

- 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'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque, ont été nombreuses en 2012.

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** : étapes par lesquelles l'EPFL Pays-Basque paie le prix et prend possession (la vente est réitérée).

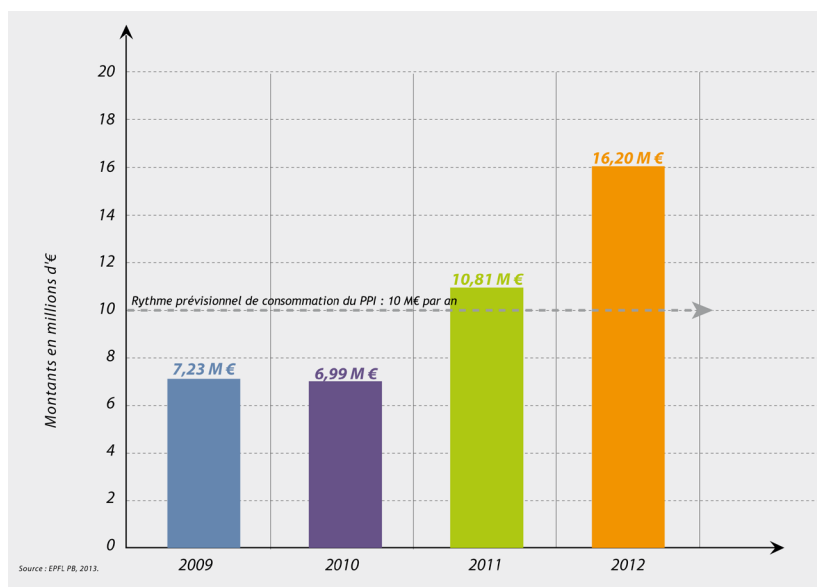
Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays-Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2012 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

## Analyse globale

Au cours de l'exercice 2012, 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 et des fonds de commerce pour un montant global, hors frais d'actes (frais de géomètre, émoluments du notaire, inscription et enregistrement aux hypothèques...) de 16.207.881,36 €. Ce montant est très largement supérieur à celui des exercices précédents (Cf. graphique ci-dessous) et comprend les valeurs vénales des biens ainsi que des indemnités complémentaires, notamment de emploi pour les biens dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique.

Evolution des décisions d'acquisition depuis 2009



2012 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, votée en août 2011 et est devenue applicable aux ventes réalisées après le 1er février, a incité des propriétaires à passer le pas et procéder à la vente de leurs biens ;
- la mise en œuvre de procédures foncières qui renforcent l'action publique (ZAD et/ou DUP).

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2012, 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.

## SUIVI DES DECISIONS D'ACQUISITION PAR L'EPFL PAYS BASQUE

(classement chronologique)

PPI / 2012		Interventions	ACQUISITIONS				
Montant Total	%		Décisions d'acquisition validées par le C.A.				
			Date du C.A.	Mode acquisition	Montant / €	%	
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	ANGLET - Sutar (Dumai)	11/01/2012 (délib. 4)	amiable	3 267 594,00 €	91%
			USTARITZ - ZAC de Matzkoenea (Sallaberry)	12/09/2012 (délib. 18)	amiable /s DUP	62 160,00 €	
			USTARITZ - Château Haltya	11/01/2012 (délib. 3)	amiable	1 700 000,00 €	
			ANGLET - Martinez	11/01/2012 (délib. 8)	amiable	315 050,00 €	
			PEM BAYONNE - 14 Quai de Lesseps	27/06/2012 (délib. 16)	amiable	886 500,00 €	
			PEM BAYONNE - 9 bis Quai de Lesseps (lots 1 et 2)	27/06/2012 (délib. 17)	amiable	912 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 9 bis Quai de Lesseps (lot 3)	27/06/2012 (délib. 18)	amiable	588 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (Indem FC Ferrer)	09/05/2012 (délib. 15)	amiable	250 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 25B rue Paul Biremont (lots 1, 2, 4)	14/03/2012 (délib. 16)	amiable	230 000,00 €	
			VILLEFRANQUE - Le Bourg (Samacoïts)	11/01/2012 (délib. 9)	amiable	671 000,00 €	
			BANCA - Erramouspé	14/03/2012 (délib. 24)	amiable	42 000,00 €	
			AYHERRE - Centre Bourg (Etizalde)	11/01/2012 (délib. 5)	amiable	360 000,00 €	
			ARCANGUES - Propriété Lacan	11/01/2012 (délib. 1)	DP Urbain	1 930 000,00 €	
			BRISCOUS - Aménagement Briscous Nord (Merle Vigneau)	11/12/2012 (délib. 11)	amiable	122 605,00 €	
			BAYONNE RGA - 34b Allées Marines	09/05/2012 (délib. 17)	amiable	250 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (lot 21)	14/03/2012 (délib. 18)	DP Urbain	155 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 21B rue P. Biremont	09/05/2012 (délib. 16)	amiable	280 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 1 et 11)	27/06/2012 (délib. 19)	amiable	800 000,00 €	
			BIRIATOU - Hôtel Bakia	27/06/2012 (délib. 20)	amiable	380 000,00 €	
			LARCEVEAU - ZAD Etizathia	11/12/2012 (délib. 12)	amiable	569 405,30 €	
			BOUCAU - 11B rue P. Biremont	12/09/2012 (délib. 19)	amiable	210 000,00 €	
BOUCAU - 25 rue P. Biremont (lot n°1)	12/09/2012 (délib. 20)	amiable	260 000,00 €				
BOUCAU - 27 rue P. Biremont (lots n°1, 2 et 3)	12/09/2012 (délib. 21)	amiable	300 000,00 €				
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	UREPEL - Etxexuria (Ernautène JL)	11/01/2012 (délib. 6)	amiable	63 000,00 €	9%
			UREPEL - Etxexuria (Ernautène E)	11/01/2012 (délib. 7)	amiable	63 000,00 €	
			VIODOS-ABENSE-DE-BAS - ZAD de la Plaine d'en Bas (Bongrain)	14/03/2012 (délib. 17)	amiable	126 630,00 €	
			MAULEON-LICHARRE - "Les Routiers"	09/05/2012 (délib. 18)	DP Urbain	149 000,00 €	
			ANGLET - Rue Cazalis	12/09/2012 (délib. 13)	D Priorité	760 000,00 €	
			CC IHOLDI OZTIBARRE - Larceveau ZAD Ithurbelce	11/12/2012 (délib. 13)	amiable	224 937,06 €	
BOUCAU - La Poste	11/12/2012 (délib. 14)	DP Urbain	280 000,00 €				
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%				0%	
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%				0%	
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%				0%	
			30		16 207 881,36 €		
Habitat et Mix. Soc.		Demandes d'intervention 2012	Décision d'acquisition 2012 (23)	21 A + 2 DDP	14 541 314,30 €		
Dévt Eco		Demandes d'intervention 2012	Décision d'acquisition 2012 (7)	4 A + 3 DDP	1 666 567,06 €		
Infrastructures		Demandes d'intervention 2012	Décision d'acquisition 2012 (0)	0 A + 0 DDP	0,00 €		

Ce montant de **16.207.881,36 €** est à corroborer avec les projections d'acquisition telles que définies en 2009 par le PPI.

Sans compter les rétrocessions partielles ou anticipées qui ont pu avoir lieu depuis 2009, le montant total des décisions d'acquisition de l'EPFL, au titre du PPI 2009-2013 s'élève, au 31 déc. 2012, à 43.109.683,91 €.

Ainsi, le rythme d'acquisition correspond aux objectifs du PPI (soit en moyenne 10 M€ / an). Comme déjà indiqué plus haut, le montant des décisions d'acquisition de 2013 risque d'être en dessous de celui de 2012. En effet, les années pré électorales sont certainement moins propices à la poursuite de négociations, notamment pour celles pouvant entraîner un conflit.

## Analyse détaillée

### *Les modes d'acquisition*

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

Ainsi, en 2012, sur les très nombreuses négociations ouvertes :

- 25 ont été conclues amiablement ;
- 5 par délégation d'un droit de préemption.

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, ...).

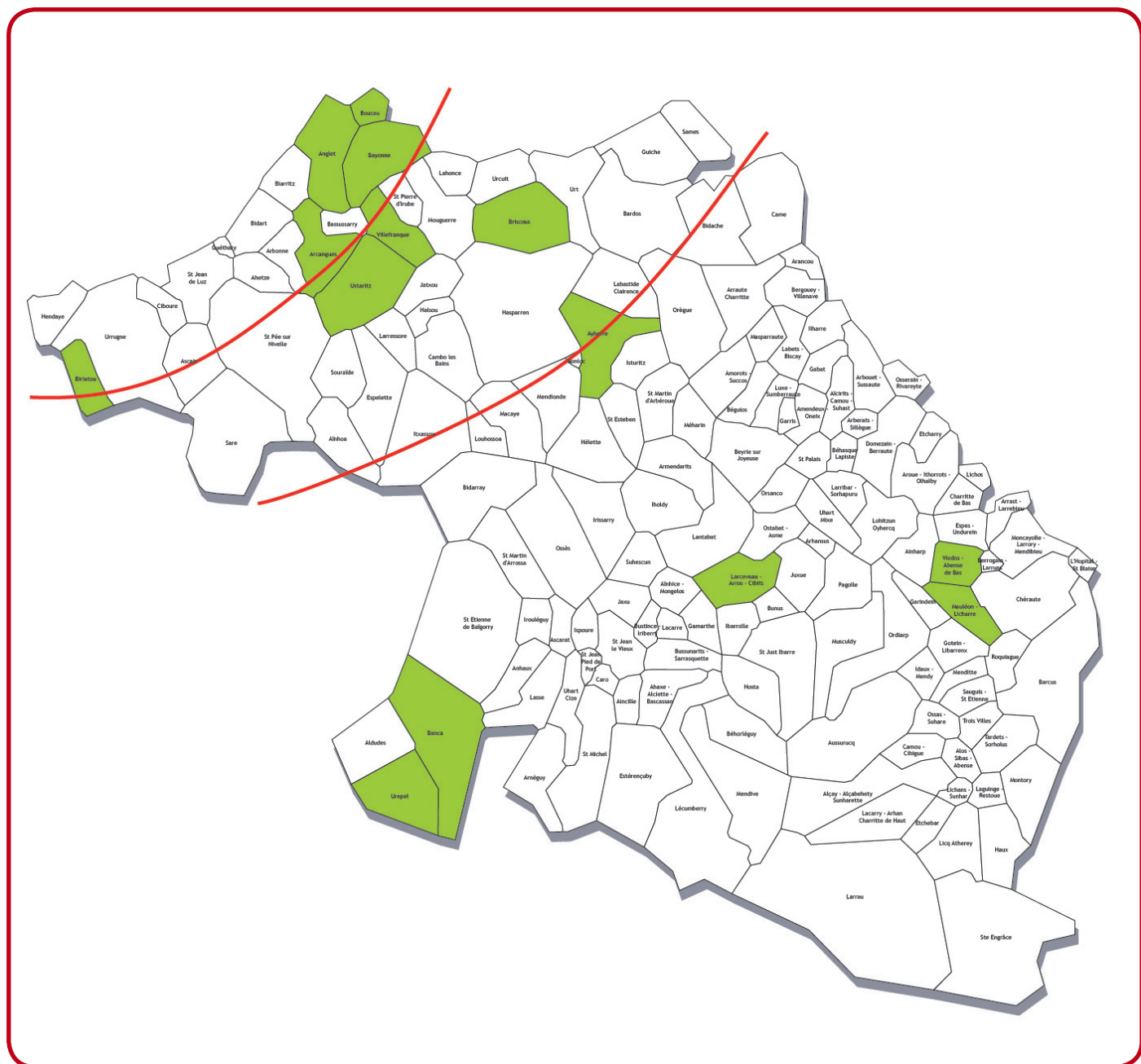
Elles sont surtout le résultat d'une collaboration étroite et l'application d'une stratégie foncière partagée entre l'EPFL Pays-Basque et la collectivité qui a sollicité son intervention. Il est évident que les discours tenus par les 2 parties, notamment à destination du propriétaire ou du public en général, doivent être communs. Toute divergence dans l'appréciation des modalités et valeurs de négociations garantit l'échec de toute tentative d'acquisition.

Concernant les acquisitions par délégation du Droit de Préemption Urbain ou ZAD d'une collectivité, il faut préciser qu'en 2012, 4 préemptions sur 5 ont été réalisées au prix de vente. Une seule préemption a été réalisée en révision de prix (Arcangues - Propriété Lacan). Cette décision est par ailleurs l'objet d'un contentieux formé par le vendeur par devant le Tribunal Administratif de Pau. Au 31 déc. 2012, aucun jugement n'a été rendu. L'acquisition de ce bien est donc suspendue à la décision du juge chargé de l'instruction de ce contentieux.

## Répartition géographique.

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.



Localisation des décisions d'acquisition en 2012.

- Zone littorale : **17 décisions d'acquisitions** (10.124.144,00 € soit 62,5 %).
- Zone intermédiaire : **6 décisions d'acquisitions** (4.845.765,00 € soit 29,9 %).
- Zone intérieure : **7 décisions d'acquisitions** (1.237.972,36 € soit 7,6 %)

6 d'entre elles concernent la seule opération dite du PEM BAYONNE et 6 autres d'entre elles concernent la seule opération dite du BOUCAU CENTRE VILLE.

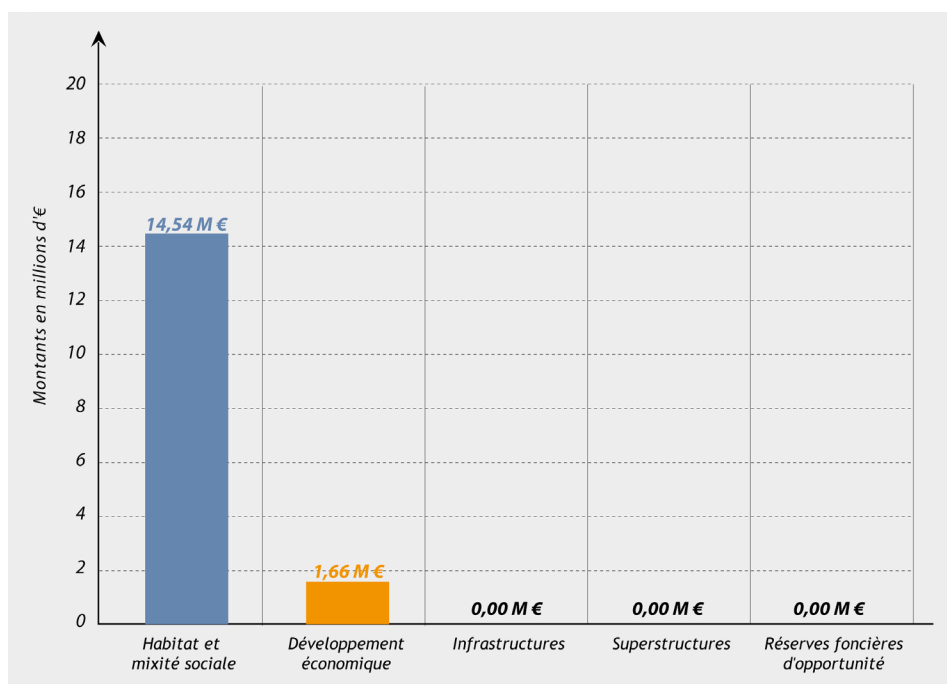
La répartition géographique des montants s'explique quant-à elle par les différences :

- de dimension d'opération (périmètre) ;
- de nature de biens acquis (nombreux biens bâtis 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).

Décisions d'acquisition par thème du PPI



En proportion, 89,7 % des montants d'acquisitions votés par le Conseil d'Administration (soit 14,5 M€) concernent des opérations d'habitat contre seulement 10,3 % (soit 1,6 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, 2012 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.

## Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2012, le Directeur de l'EPFL Pays-Basque, valablement autorisé par les décisions du Conseil d'Administration, a signé 26 actes authentiques pour un montant global de **11.704.434,00 €**. Tous les actes sont notariés.

## SUIVI DES ACQUISITIONS PAR L'EPFL PAYS BASQUE

(classement chronologique)

				<b>ACQUISITIONS</b>	
PPI / 2012		Interventions		Signatures d'actes d'acquisition	
Montant Total	%			Date	Montant / €
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	ANGLET - Sutar (Dumai)	26/01/2012	3 267 594,00 €
			USTARITZ - ZAC de Matzikoenea (Sallaberry)	07/12/2012	62 160,00 €
			USTARITZ - Château Haltya	30/01/2012	1 700 000,00 €
			ARBONNE - terrain Izuzquiza	13/03/2012	237 000,00 €
			ANGLET - Martinez	31/01/2012	315 050,00 €
			PEM BAYONNE - 9 bis Quai de Lesseps (lots 1 et 2)	20/07/2012	912 000,00 €
			PEM BAYONNE - 9 bis Quai de Lesseps (lot 3)	20/07/2012	588 000,00 €
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (Indem FC Ferrer)	19/12/2012	250 000,00 €
			SARE - Maison de retraite J. Ithurbide	10/01/2012	1 600 000,00 €
			BOUCAU CENTRE VILLE - 25B rue Paul Biremont (lots 1, 2, 4)	14/05/2012	230 000,00 €
			VILLEFRANQUE - Le Bourg (Samacoïts)	11/07/2012	671 000,00 €
			BANCA - Erramouspé	25/10/2012	42 000,00 €
			ANGLET - RD 810 (Larragnouet)	26/01/2012	433 825,00 €
			BOUCAU CENTRE VILLE - 27 rue Paul Biremont (lots 4, 5)	01/03/2012	183 000,00 €
			AYHERRE - Centre Bourg (Elizalde)	27/01/2012	360 000,00 €
			BAYONNE RGA - 34b Allées Marines	30/05/2012	250 000,00 €
			PEM BAYONNE - 11 rue Neuve (lot 21)	31/05/2012	155 000,00 €
BOUCAU CENTRE VILLE - 21B rue P. Biremont	17/12/2012	280 000,00 €			
PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 1 et 11)	05/09/2012	800 000,00 €			
BIRIATOU - Hôtel Bakia	09/07/2012	380 000,00 €			
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	UREPEL - Etxexuria (Ernautène JL)	30/01/2012	63 000,00 €
			UREPEL - Etxexuria (Ernautène E)	30/01/2012	63 000,00 €
			VIODOS-ABENSE-DE-BAS - ZAD de la Plaine d'en Bas (Bongrain)	04/06/2012	126 630,00 €
			MAULEON-LICHARRE - "Les Routiers"	09/07/2012	149 000,00 €
			ANGLET - Rue Cazalis	19/10/2012	760 000,00 €
BOUCAU - La Poste	19/12/2012	280 000,00 €			
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%			
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%			
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%			
				26	11 704 434,00 €
Habitat et Mix. Soc.			Demandes d'intervention 2012	Actes 2012 (20)	10 262 804,00 €
Dévt Eco			Demandes d'intervention 2012	Actes 2012 (6)	1 441 630,00 €
Infrastructures			Demandes d'intervention 2012	Actes 2012 (0)	0,00 €

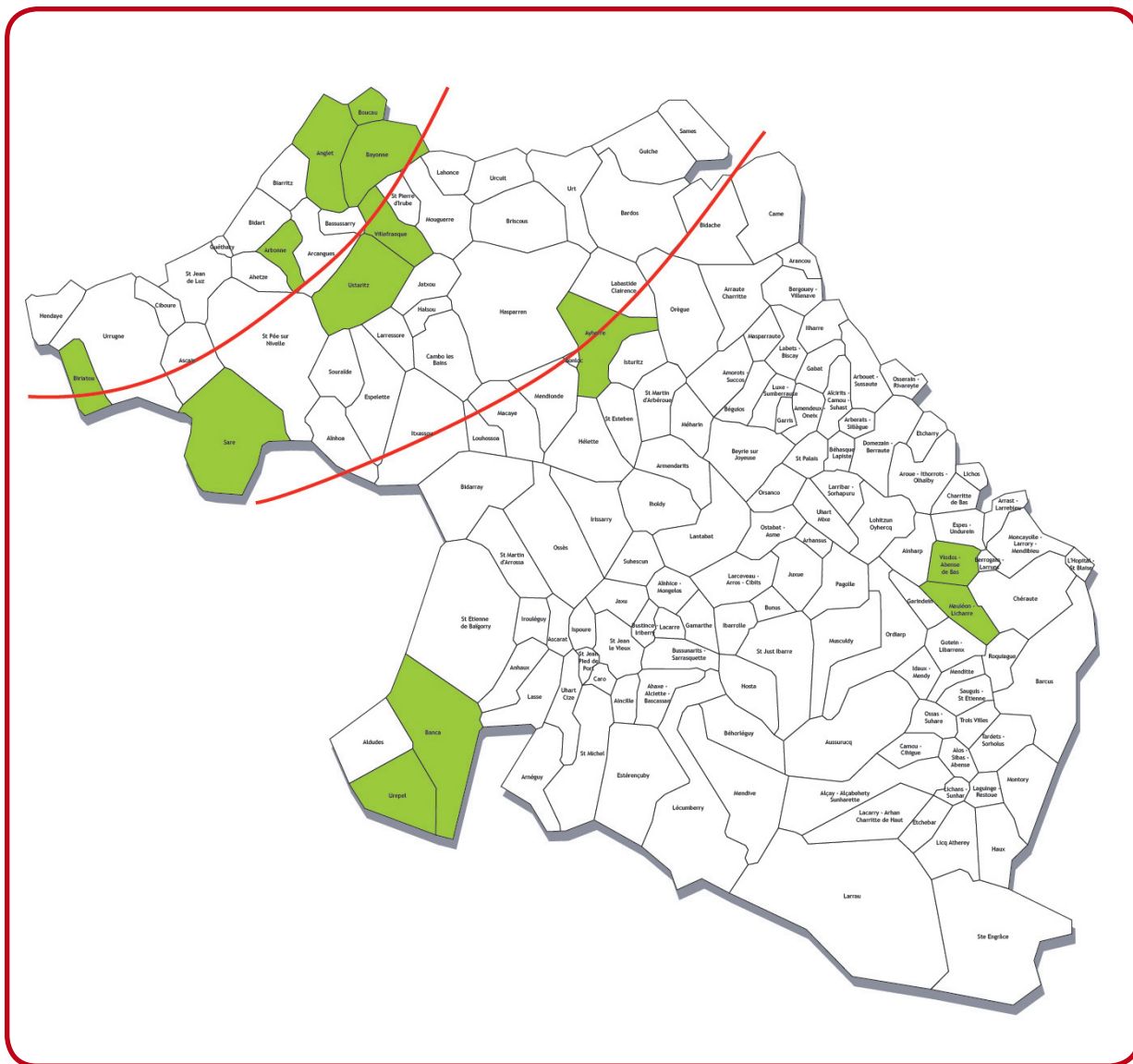
Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents ainsi que dans le cadre d'interventions acceptées par lui plusieurs années auparavant (parfois même en 2007 comme pour l'acquisition des terrains Dumai à Anglet, dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur dit de Sutar).

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2012 ;
- le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2012.

Par rappel en 2011, Mr le Directeur avait signé 23 actes pour un montant global de 6.378.920,00 €. Ainsi, en 2012, le montant moyen des actes est très largement supérieur à celui de 2011.





Localisation des acquisitions en 2012.

Au cours de l'exercice 2012, la signature des actes authentiques a déclenché des paiements pour un montant total (hors frais d'actes et d'enregistrement) de :

▪ **11.704.434,00 € ;**

*augmentant et développant ainsi le patrimoine détenu par l'EPFL Pays Basque.*

Ce montant est à analyser par rapport au montant de la TSE collectée au titre de ce même exercice 2012 d'un montant de 2.350.000,00 € (Cf. délib. n°3 de l'Assemblée Générale du 11 déc. 2011).

## Les retraits

Comme indiqué, l'EPFL Pays-Basque valide des demandes d'intervention formulées par ses adhérents ou membres. Dès lors, l'EPFL Pays Basque s'engage à mettre en œuvre des moyens et conditions qui doivent permettre l'acquisition de biens, si possible par voie amiable.

Pour que toute autre procédure puisse être mise en œuvre, il lui faut l'accord ou la demande expresse de la collectivité pétitionnaire.

Malgré les tentatives et négociations que l'EPFL Pays-Basque peut réaliser, il se peut que des opérations ne puissent jamais être concrétisées par l'acquisition du bien.

Plusieurs raisons peuvent justifier ces non réalisations dont entre autres :

- refus de vente du propriétaire non suivi par la mise en œuvre d'une procédure de vente forcée ;
- retrait de vente d'un bien par un propriétaire suite à une préemption en révision de prix ;
- acquisition directe par la collectivité pétitionnaire, au vu notamment des conditions de la transaction ;
- décision de justice en notre défaveur, suite à contentieux porté par le propriétaire ou un acquéreur évincé.

SUIVI DES DECISIONS DE RETRAIT PAR L'EPFL PAYS BASQUE			
(classement chronologique)			
	PPI / 2012		RETRAITS
	Montant Total	%	Décisions de retrait Date du C.A.
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	USTARITZ - Herrauritz (Teilletche) 11/12/2012 (délib. 6)
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	AINHICE-MONGELOS - Bethetea 27/09/2012 (délib. 12) ST-JEAN-LE-VIEUX - ZAD Herri Bazterra (Curutchet) 14/03/2012 (délib. 6) ANGLET - Forgeot 11/12/2012 (délib. 5)
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%	
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%	
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%	
			4

En 2012, le Conseil d'Administration a constaté 4 non-réalisations et a décidé de retirer les opérations concernées du PPI 2009-2013. Plus précisément, il s'agit de :

- USTARITZ - Teilletche : retrait de vente par la propriétaire suite à préemption en révision de prix ;
- AINHICE-MONGELOS - Bethetea : vente du terrain par le propriétaire à un tiers. Incapacité de préemption car aucun droit de préemption n'avait été instauré ;
- ST-JEAN-LE-VIEUX - Herri Bazterra (Curutchet) : acquisition en direct par la commune, l'EPFL Pays-Basque refusant le prix négocié par elle (25% au dessus de l'avis des Domaines) ;
- ANGLET - Forgeot : acquisition directe par l'Agglomération Côte Basque Adour considérant qu'elle y avait plus intérêt qu'un portage par l'EPFL Pays-Basque.

D'autres retraits pourraient être décidés en 2013, tant sur des demandes d'intervention que sur des décisions d'acquisition, notamment celles étant l'objet de contentieux.

## CONCLUSION

L'activité « négociations - acquisitions » de l'EPFL Pays Basque a connu une augmentation très sensible au cours de l'année 2012, 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.

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

Les négociateurs de l'EPFL Pays-Basque sont de plus en plus sollicités :

- pour assister la collectivité dans la définition de stratégies foncières privilégiant des acquisitions par voie amiable ;
- pour déterminer les valeurs des biens, par application de la méthode dite de comparaison.

Ainsi, les négociateurs sont également de plus en plus évaluateurs.

Cependant, les négociateurs, quelques soient leurs techniques ou expériences, ne peuvent garantir l'acquisition d'un bien destiné à la réalisation d'une opération publique (ou du moins d'initiative publique), que s'ils disposent :

- des moyens nécessaires à l'accomplissement de leur mission, notamment réglementaires ;
- de la confiance pleine et entière des élus pour lesquels ils se mobilisent.

D'autant que le comportement des propriétaires dans le cadre de cessions immobilières change. L'appréciation de la valeur de leur bien n'est plus correspondante à une « réalité de valeur » mais plus souvent à un besoin de fonds pour financer d'autres projets. Plus globalement, la crise que connaît notre économie accentue cette vision que l'immobilier est une valeur refuge de placement ou un moyen de financement. Le propriétaire ne raisonne plus en valeur vénale de vente, mais en prix net vendeur. Or, les multiples réformes fiscales de ces dernières années, tant sur les plus-values immobilières que sur les droits de mutation voire même les droits de succession ont un impact non négligeable sur le marché immobilier et sa « fluidité ». Certes il y a toujours des biens à la vente et des propriétaires qui acceptent le principe de la vente ; mais la fixation du prix quant-à elle devient de plus en plus problématique. 2012 est en cela tout à fait marquante.

D'où la nécessité d'un discours :

- partagé entre la collectivité et l'EPFL Pays-Basque
- ferme et constant vis-à-vis du propriétaire..

L'EPFL Pays-Basque, outil au service des politiques foncières de ses membres et adhérents, doit poursuivre sa politique d'acquisition et développer ses pratiques anti-spéculatives. Cela passe nécessairement par la pédagogie mais aussi l'instauration d'outils fonciers ou d'urbanisme et la mise en œuvre de procédures plus coercitives. Mais cela, seules les collectivités en ont la capacité, sous réserve qu'elles en aient la volonté.



## ► 2.3 - LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque a géré en 2012, un ensemble immobilier (*bâti et non bâti*) représentant un montant global d'acquisition de **40.714.377,77 €**.

### La gestion des biens bâtis

Durant l'année 2012, l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 61 (+ 63,4 %) propriétés bâties comprenant :

- 43 logements (32 appartements et 11 maisons individuelles) ;
- 18 locaux industriels et commerciaux (9 commerciaux, 7 à usage d'entrepôts et 2 à usage d'accueil).

34 biens font l'objet d'une gestion locative, pour un **montant total de loyer appelé de 281.825,59 €** pour un montant perçu de 266.825,59 €, soit un restant à percevoir en fin d'année de 15.000,00 €.

*NB : le Trésorier Payeur Général est seul chargé du recouvrement.*

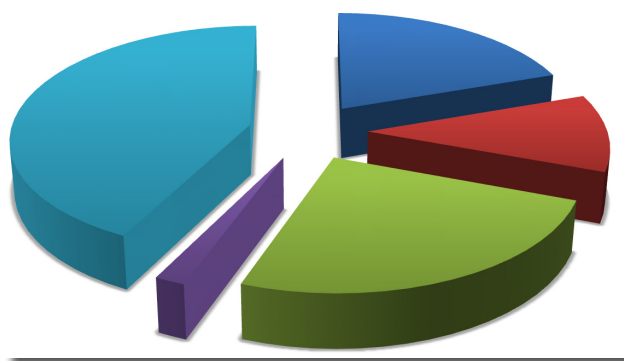
L'EPFL Pays-Basque a engagé, au titre de la gestion des biens, la somme de **224.336,64 €** se décomposant comme suit :

Assurances	38.497,86 €
Travaux d'entretien, de rénovation	42.012,63 €
Charges de copropriété	17.945,33 €
Constats d'huissier (2)	223,26 €
Honoraires d'avocat (2 dossiers)	6.806,22 €
Eaux/EDF	29.001,18 €
Téléphone (alarme)	399,58 €
Taxes Foncières	89.450,58 €

### La gestion des biens non bâtis

Durant l'année 2012 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer **150 ha** (+ 1 %) :

Convention SAFER (3)	29 ha 52 a 63 ca
Concession de mise à disposition (12)	16 ha 41 a 92 ca
Baux ruraux (3)	37 ha 47 a 90 ca
Entretiens réalisés à la demande de l'EPFL	2 ha 69 a 55 ca
Autre (bois)	63 ha 88 a 00 ca



- Conventions SAFER : 29 ha 52a 63ca ;
- Concessions de mise à disposition : 16 ha 41a 92ca ;
- Baux ruraux : 37 ha 47a 90ca ;
- Entretiens réalisés à la demande de l'EPFL Pays Basque : 2ha 69a 55ca ;
- Autres (bois) : 63ha 88a 00ca.

Le montant total des loyers perçus par l'EPFL Pays Basque s'élève pour l'année 2012 à **5.555,15 €**.

## ▶ 2.4 - LES RÉTROCESSIONS

L'année 2012 a donné lieu à 12 rétrocessions pour un montant global de **6.098.400,83 €**.

EPCI	Bien	Référence cadastrale	Surface en m <sup>2</sup>	Montant en €	Date de rétrocession
LA BASTIDE CLAIRENCE	Trinquet	A n° 374	777	253.618,05	06/03/2012
ARBONNE	Azkenean	BS n° 208	805	294.022,80	06/03/2012
ACBA	Hôtel Paris Madrid	BI n° 288 - 289	509	623.914,62	06/04/2012
C.C PAYS DE BIDACHE	Lafaurie	A n° 58	11.235	46.093,36	16/05/2012
C.C PAYS DE BIDACHE	Abadie	A n° 62 - 72	23.328	95.012,08	16/05/2012
AGGLO. SUD PAYS BASQUE	Bringeon-Gomez	AB n° 157 - 564	9.701	98.288,83	16/05/2012
MAULÉON-LICHARRE	Agerria	AC n° 139 - 140	28.336	171.941,90	04/06/2012
USTARITZ	La Gare	AH n° 338	1.206	89.374,50	25/10/2012
LA BASTIDE CLAIRENCE	La Poste	A n° 386 - 387	905	182.828,42	22/11/2012
ANGLET	Minaberry	CO n° 61 - 518	1.207	1.042.156,69	07/12/2012
URRUGNE	Camiéta	BA n° 374	56.968	3.050.584,82	26/11/2012
BOUCAU	La Terrasse	AN n° 15	630	60.640,03	14/12/2012



### Les événements marquant en 2012

Le patrimoine bâti de l'EPFL Pays-Basque a fait l'objet d'une forte augmentation au cours de l'année 2012, engendrant une recrudescence des problèmes liés à sa gestion (squats, recouvrement des loyers ...).

Le montant global des interventions lié à l'entretien des biens a lui aussi subi une très forte hausse (x4), cette dernière étant liée non seulement à l'augmentation du patrimoine, mais aussi, à l'état général des biens acquis, à la sécurisation quasi systématique des biens ne pouvant faire l'objet d'une gestion locative, et notamment à la réalisation d'un important chantier de débroussaillage dans la commune d'Anglet (16.146,00 €).

On remarque enfin les difficultés de certaines collectivités à assumer la rétrocession au terme du portage, notamment par un manque d'anticipation. Ces difficultés se traduisent par un échelonnement du paiement ou par une prorogation du portage initial.

#### CONCLUSION

La constante augmentation du patrimoine, les évolutions des différentes législations liées à la gestion d'un patrimoine immobilier, l'augmentation du nombre des rétrocessions, la complexité des différents projets portés par les collectivités, nécessitent toujours plus d'anticipation.

Il est donc indispensable que les différentes collectivités nous associent à leurs réflexions afin de nous permettre de répondre au mieux à leurs sollicitations et d'être le plus efficace possible dans le respect des différentes procédures mises en place, et notamment dans la préparation et l'organisation des rétrocessions.

Trop de collectivités, par manque d'anticipation, se retrouvent lors de la rétrocession, dans l'impossibilité de respecter les délais relatifs au paiement du prix, faute de ne pas avoir inscrit à son budget la dépense correspondante.





# Les perspectives engagées pour 2012

## ▶ 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 confier 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.



## **L'élaboration de Programmes d'Action Foncière.**

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

Entre Juillet 2012 et Avril 2013, l'EPFL a rencontré individuellement l'ensemble des 158 communes du Pays Basque. Ces rencontres, organisées avec les EPCI concernés, ont permis de réaliser un exercice de projection faisant ressortir un certain nombre de constats ainsi que des pistes de réflexion pouvant contribuer au renforcement des projets territoriaux.

Ce travail prospectif, aujourd'hui achevé, met par ailleurs en avant les spécificités et attentes particulières qui vont permettre la construction d'un Programme d'Action Foncière avec chacune des 10 structures intercommunales (8 communautés de communes et 2 agglomérations) adhérant à l'EPFL.

**Ces 10 programmes d'action foncière prendront la forme de conventions d'objectifs qui seront signées en fin d'année 2013 entre les EPCI et l'EPFL Pays Basque pour la période 2014-2018.**

### *EN RESUME...*

#### **Le programme d'action foncière**

Traduction foncière du projet de territoire, le PAF est un contrat d'objectifs qui précise les acquisitions à engager à court et à moyen termes ainsi que les outils et démarches à mettre en place mettre décliner des stratégies foncières anticipées.

Sa mise en œuvre passe par les étapes suivantes :

- Analyse le projet de territoire et ses conséquences foncières,
- Réaliser un inventaire du foncier à mobiliser dans chaque commune,
- Etablir une stratégie d'intervention cohérente à l'échelle intercommunale,
- Hiérarchiser les interventions dans l'espace et dans le temps,
- Mesure les moyens financiers nécessaires.

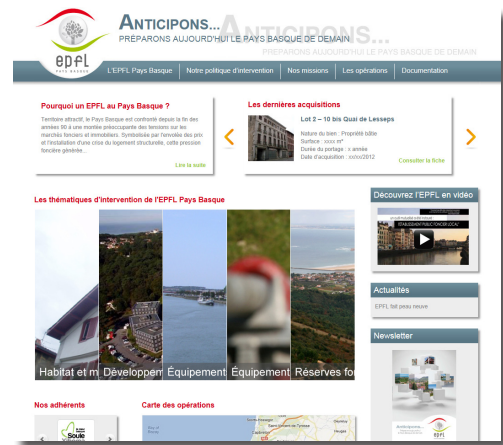
▶ 3.2 - LA COMMUNICATION

L'EPFL Pays-Basque communiquait peu voire pas du tout sur son activité et ses missions. Le Président avait 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 réalisées en 2012 :

- 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 ;



- 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, la mise en ligne devrait intervenir avant l'été 2013 ;



- 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 destinée aux institutionnels ;



- 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.



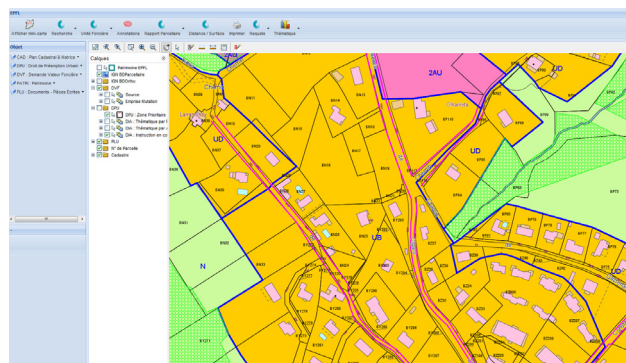
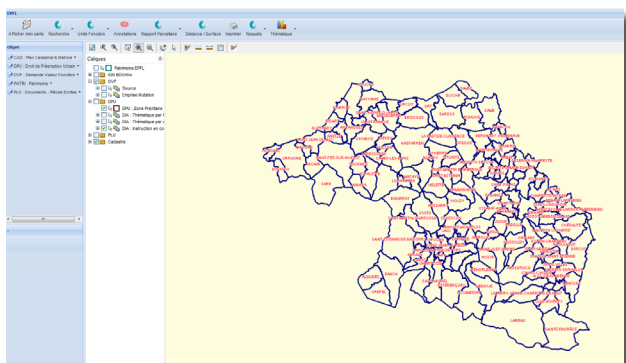
### ▶ 3.3 - LES OUTILS DE DÉVELOPPEMENT

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 de croissant des missions réalisées par nos équipes, une meilleure organisation du traitement et du suivi des données est devenue indispensable.

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 en 2012 :

- Mis en place un SIG intégré auquel va s'ajouter dans les mois à venir un logiciel de saisie et de suivi des D.I.A. reçues par chacun de nos adhérents ;



- Travaillé à la mise en œuvre d'un logiciel métier, véritable outil de suivi de notre activité de l'étude d'un dossier à sa rétrocession en passant par les phases de gestion administratives et techniques, les démarches de consultation des prestataires devrait être lancée avant l'été 2013.

## ▶ 3.4 - SUITES DE L'ÉTUDE PROSPECTIVE DU FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE

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.

### Les principaux enjeux de la démarche :

#### 1 - Enjeu quantitatif & temporel

- Eviter l'éparpillement d'une multitude de petites zones non structurantes venant répondre en urgence aux besoins par manque d'anticipation > impact paysager et sur la pression foncière ;
- Permettre une programmation de l'offre « justement dimensionnée » afin d'éviter l'alternance entre absence de disponibilités ou situation de sur-offre ;

#### 2 - Enjeu qualitatif

- Améliorer la qualité globale de l'offre proposée afin d'être en mesure de répondre aux attentes des entreprises / investisseurs ;
- Définir des principes / bonnes pratiques partagées pour trouver une réponse cohérente aux conflits d'usage ;

#### 3 - Enjeu géographique

##### *Initier un dialogue et une démarche concertée :*

- Pour mettre en perspective l'offre en projet et faire en sorte que les EPCI disposent d'une vision élargie assurant un arbitrage pertinent dans ses propres projets ;
- Pour permettre un équilibrage au profit de tous (*favoriser les relocalisations au sein du territoire*) ;

#### 4 - Enjeux transversaux (accompagnement / outils / gouvernance)

- Augmenter la connaissance du marché du foncier afin d'améliorer la programmation de l'offre
- Améliorer le niveau de suivi et d'accompagnement de la demande endogène sur l'ensemble des territoires

Les conclusions de l'étude et des discussions menées en Comité de Pilotage devraient nous amener vers les objectifs suivants

**1. Vers un cadre de référence / « un Pacte »**

- Partager la définition d'une typologie des ZAE et de leur organisation dans les territoires,
- La création d'un référentiel qualité.

**2 - Harmoniser les méthodes d'accompagnement des EPCI en matière de développement des ZAE**

- Travailler à la mise en cohérence des règlements d'intervention et des mesures d'accompagnement des partenaires (CR, CG, CCI, EPFL) auprès des EPCI en charge de la question économique.

**3 - Proposer des outils de suivi et d'accompagnement**

Guide méthodologique d'ingénierie au service des EPCI (*assister la démarche de création de ZAE*),  
Mise en place d'un « véritable » observatoire du foncier économique (*alimenté et partagé par l'ensemble des partenaires*).

**▶ 3.5 - ACCUEIL DE L'AG DE L'ASSOCIATION DES EPFL ET DES 1ÈRE JOURNÉES DES PERSONNELS DES EPFL, LES 27/28/29 SEPTEMBRE 2012**

Fin septembre 2012, les Présidents et Directeurs des 21 EPFL se sont réunis en Assemblée Générale à Anglet, avec pour objectif d'améliorer et de faire évoluer le fonctionnement des EPFL.

Durant cette assemblée, un document a été rédigé pour demander l'extension des EPFL existants et la création de nouveaux EPFL sur des territoires qui en sont dépourvus.

L'Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux propose d'inscrire au Sénat et au Parlement un projet de loi allant dans ce sens. À terme, elle souhaiterait, comme l'a rappelé le Président Joseph Tyrode, que l'ensemble du territoire national soit couvert par des EPFL plutôt que par des EPF d'État.

Pour la première fois, en parallèle de cette Assemblée Générale, les personnels des EPFL ont été conviés durant deux jours afin de se rencontrer et d'échanger leurs expériences respectives.



Assemblée Générale de l'association des EPFL



Premières journées des personnels des EPFL

# 4

## Les acquisitions réalisées en 2012

### ANGLET



ZAD Sutar - 3.267.594,00 €  
4 ans / à terme

### ANGLET



Sutar - 315.050,00 €  
6 ans / ann. constantes

### ANGLET



RD 810 - 433.825,00 €  
6 ans / ann. constantes

### ACBA



Cazalis - 760.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

### AYHERRE



ZAD du centre bourg - 360.000,00 €  
4 ans / à terme

### ARBONNE



Centre bourg Est - 237.000,00 €  
4 ans / à terme



## ACBA



PEM 7 Quai de Lesseps (lot 1 et 11° - 800.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## ACBA



PEM 11 Rue neuve (lot 21) - 155.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## ACBA



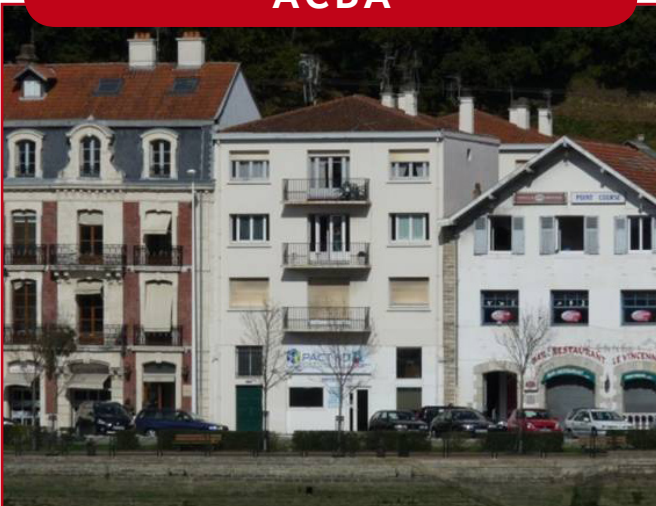
RGA 34T Allées Marines - 250.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## ACBA



PEM 9B Quai de Lesseps (lot 1 et 2) - 912.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## ACBA



PEM 9B Quai de Lesseps (lot 3) - 588.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## BIRIATOU



Hôtel Bakea - 380.000,00 €  
4 ans / à terme

# 4

## Les acquisitions réalisées en 2012

### BOUCAU



Centre ville - 183.000,00 €  
4 ans / à terme

### BOUCAU



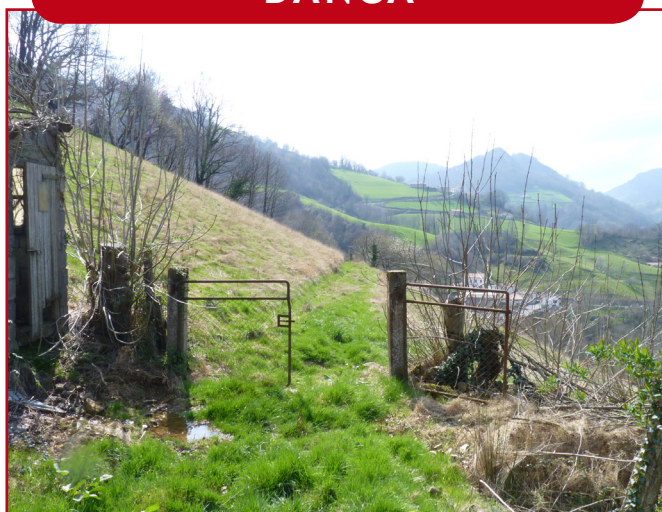
Centre ville - 230.000,00 €  
4 ans / à terme

### BOUCAU



Centre ville - 280.000,00 €  
4 ans / à terme

### BANCA



Carrica - 42.000,00 €  
4 ans / à terme

### BOUCAU



Centre ville - 280.000,00 €  
4 ans / à terme

### VILLEFRANQUE



Centre bourg - 671.000,00 €  
4 ans / à terme

\* 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...

## CC SOULE XIBEROA



Mauléon / Les routiers - 149.000,00 €  
4 ans / à terme

## CC SOULE XIBEROA



Viodos - ZAD de la Plaine den Bas - 126.630,00 €  
4 ans / à terme

## SARE



Ancien EHPAD - 1.600.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## USTARITZ



ZAC de Matzikoenea - 62.160,00 €  
6 ans / ann. constantes

## UREPEL



Etxexuria - 126.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## USTARITZ



Haltia - 1.700.000,00 €  
4 ans / à terme



Comme vous pouvez le constater, l'année qui vient de s'écouler a été riche en sollicitations et interventions pour notre EPFL.

On peut aujourd'hui considérer qu'il est identifié comme l'outil foncier du territoire. J'en veux pour preuve la rapidité avec laquelle l'ensemble des EPCI s'est mobilisé pour que notre territoire soit entièrement couvert par l'adhésion des intercommunalités.

Cette situation nous permet d'envisager favorablement la mise en œuvre de notre futur Programme Pluriannuel d'Intervention, car rappelons le, sa réussite passe par notre capacité à définir avec chaque intercommunalité un Programme d'Action Foncière d'ici la fin de l'année 2013.

Vous l'aurez compris, la définition de ce P.P.I. 2014-2018 sera le chantier phare de cette année 2013. Il conviendra d'y ajouter un Règlement Intérieur qui définira le cadre général des modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque au regard des objectifs défini par ce P.P.I.

Tout cela devra s'inscrire dans un nouveau contexte lié à l'assujettissement des interventions de l'EPFL à la T.V.A. C'est une vraie évolution de nos pratiques qui se profile et avec elle de nombreuses questions auxquelles répondre sur la nature de nos relations avec nos collectivités partenaires.

Sans oublier l'ensemble des démarches, engagées depuis la fin de l'année 2011, visant à mieux faire connaître notre outil et nos actions. Pour 2013, le point d'orgue se situera les 17 et 18 Octobre 2013, aux Assises Nationales du Foncier organisées par l'ADEF à Bordeaux, dont nous sommes un partenaire actif.

Vous le voyez, 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 qu'il ne deviendra que ce que vous voudrez bien en faire » ?

Bon courage et bon travail,

Le Président de l'EPFL PB,



R. HIRIGOYEN



**epfl**  
PAYS BASQUE

# Anticipons...

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

*RAPPORT D'ACTIVITÉ*  
**2012**