



## **ASSEMBLEE GENERALE DU 08 JUIN 2018**

# **PROCES VERBAL**

### ***L'an deux mille dix huit***

Et le huit juin à neuf heures et trente minutes, les membres de l'Assemblée Générale de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis au siège du Pôle Territorial Garazi Baigorri à Saint-Jean-le-Vieux sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

### **Présents :**

- Titulaires : MMES LEICIAGUECAHAR, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. HIRIGOYEN, BERARD, IDIART, JOCOU, BUSSIRON, GONZALEZ, IRIART, POULOU, CARPENTIER, DONAPETRY, LARRAMENDY.
- Suppléants : MME GALLOIS et MM. CLAVERIE, BARETS, GASTAMBIDE, BACHO.

### **Excusés :**

- Titulaires : MME DERVILLE et MM. ARCOUET, LAFLAQUIERE, LAFITE, MANDAGARAN, LABORDE-LAVIGNETTE, PONS, BIDEGARAY, ARRABIT.
- Suppléants : MMES BERLAN, THEBAUD, PARGADE, DUTOYA et MM. ELISSALDE, DAGORRET, GUILLEMOTONIA, CACHENAUT.

### **Absents ayant donné procuration :**

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.  
M. PONS a donné procuration à M. BUSSIRON.

### **Présents non votants :**

M. PENACQ – SAFER Aquitaine-Atlantique,  
M. PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle GROCCQ – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
Mlle CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,  
M. FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MOCORREA – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
M. DURGUE – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,  
Mme TURONNET – Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

### **Excusés non votants :** MME PHILLIPS et MM. SAINT-JEAN, TELLECHEA, PERINO.

M. DONAPETRY a été désigné secrétaire de séance.

## **1/. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 AVRIL 2018**

Le Procès-verbal du 20 avril 2018 a été adopté à l'unanimité.

\* \* \* \*

## **2/ BILAN D'ACTIVITE SUR L'EXERCICE 2017**

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Conformément à l'article n°10 des statuts, l'Assemblée Générale valide le rapport d'activité de l'exercice précédent.

Par conséquent je vous propose d'approuver le rapport d'activité de l'exercice 2017 qui va vous être présenté et qui est établi de la façon suivante :

### **A/ Bilan administratif et financier 2017**

#### **1/. Renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque**

##### *1.1/. Assemblée Générale (réunie 5 fois au cours de l'année 2017) :*

Au cours de l'année 2017, notre Assemblée Générale a été modifiée deux fois :

- Par arrêté du Préfet des Pyrénées Atlantiques en date du 13 juillet 2016, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, issue de la fusion des 10 EPCI composant précédemment le territoire du Pays Basque, a été créée le 01<sup>er</sup> janvier 2017. C'est par une délibération en date du 17/02/2017 que la Communauté d'Agglomération Pays Basque a désigné ses nouveaux élus communautaires chargés de la représenter au sein de notre Assemblée Générale. Nous avons pris acte de cette décision dans la Délibération n°1 de notre AG du 17 mars 2017.
- Suite à la démission de Mme Laurence GOYENCHE de ses fonctions de conseillère communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté d'Agglomération, désignait le 17 juin 2017, une nouvelle déléguée suppléante au sein de notre Assemblée Générale, en la personne de Mme Sylvie LEIZAGOYEN. Mme LEIZAGOYEN est également désignée pour remplacer Mme GOYENCHE dans ses fonctions de déléguée suppléante au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque. Nous avons pris acte de cette décision dans la Délibération n°2 de notre AG du 29 septembre 2017.

##### *1.2/. Conseil d'Administration (réuni 8 fois au cours de l'année 2017) :*

Au cours de l'année 2017, notre Conseil d'Administration a été modifié deux fois :

- Par délibération n°1 de l'AG du 17 mars 2017, afin de prendre en considération la désignation par la Communauté d'Agglomération Pays Basque des nouveaux élus communautaires chargés de la représenter au sein de notre Assemblée Générale, modifiant par la même la composition de notre Conseil d'Administration ;

- Par délibération n°2 de l'AG du 29 septembre 2017, afin de prendre en considération la démission de Mme Laurence GOYENECHÉ de ses fonctions de conseillère communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et par conséquent de notre Assemblée Générale. La Communauté d'Agglomération, désignait le 17 juin 2017, une nouvelle déléguée suppléante au sein de notre Assemblée Générale, en la personne de Mme Sylvie LEIZAGOYEN. Mme LEIZAGOYEN également désignée pour remplacer Mme GOYENECHÉ dans ses fonctions de déléguée suppléante au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Par conséquent et ces deux délibérations, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque est désormais constitué par les représentants élus suivants :

<b>Membres</b>	<b>Titulaires</b>	<b>Suppléants</b>
<b>Communauté d'Agglomération Pays Basque</b>	M. ARCOUET	M. ESCAPIL INCHAUSPE
	M. LAFLAQUIERE	M. VEUNAC
	M. LAFITE	M. CLAVERIE
	M. BERARD	M. ALZURI
	M.GONZALEZ	Mme THEBAUD
	M. LABORDE LAVIGNETTE	M. NOUSBAUM
	Mme MIALOCQ	Mme. LEIZAGOYEN
	M. POULOU	M ELISSALDE
	M. HIRIGOYEN	M. GUILLEMOTONIA
	M. BIDEGARAY	M. ST ESTEVEN
	M. JOCOU	M. DONAPETRY
	M. GASTAMBIDE	M. DAGORRET
	M. BUSSIRON	Mme. BERLAN
	M. PONS	M. LARRODE
	M. ARRABIT	M. BARETS
	M. A.IDIART	M. IDIART
	M.LARRAMENDY	M. R.ETCHEMENDY
	M.ITHURRALDE	M. CACHENAUT
	M. IRIART	M. J.ETCHEMENDY
	M. ETCHEBEST	M. DARASPE
M. MANDAGARAN	M. BACHO	
M. IRIGOIN	M. ETCHEBER	
M. ECHEVERRIA	Mme. GALLOIS	
M. CARPENTIER	M. SANSBERRO	
<b>Département des Pyrénées-Atlantiques</b>	M. MARTIN	Mme PARGADE
	M.DUBARBIER-GOROSTIDI	M CHASSERIAUD
<b>Région Aquitaine</b>	Mme. LEICIAGUECAHAR	Mr SAINTE MARIE
	Mme DERVILLE	Mme DUTOYA

### *1.3/. Élection du Président (Délibération n°1 du CA du 17 mars 2017) :*

L'article 13 des statuts de l'EPFL Pays Basque prévoit que le Conseil d'Administration élit en son sein son Président.

Après sollicitation des candidatures, Mr POULOU, doyen d'âge, a fait procéder aux opérations de vote. Le seul candidat à s'être déclaré est Mr Roland HIRIGOYEN, Président sortant.

Mr HIRIGOYEN Roland est élu à la majorité des voix, Président de l'EPFL Pays Basque, et est installé dans ses fonctions.

### *1.4/. Élection des Vice-Présidents (Délibération n°2 du CA du 17 mars 2017) :*

L'article 13 des statuts de l'EPFL Pays basque prévoit que le Conseil d'Administration élit en son sein 1 ou plusieurs Vice-Présidents.

Mr HIRIGOYEN, Président nouvellement élu, sollicite les candidatures et fait procéder tour à tour aux opérations de vote, pour chacune des vice-présidences.

1- **Mr LAFLAQUIERE** se déclare candidat en tant que **1<sup>er</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr LAFLAQUIERE élu 1<sup>er</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

2- **Mr POULOU** se déclare candidat en tant que **2<sup>nd</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr POULOU élu 2<sup>nd</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

3- **Mr ETCHEBEST** se déclare candidat en tant que **3<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr ETCHEBEST élu 3<sup>ème</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

4- **Mr GASTAMBIDE** se déclare candidat en tant que **4<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr GASTAMBIDE élu 4<sup>ème</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

5- **Mr BUSSIRON** se déclare candidat en tant que **5<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr BUSSIRON élu 5<sup>ème</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

6- **Mr LARRAMENDY** se déclare candidat en tant que **6<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr LARRAMENDY élu 6<sup>ème</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

7- **Mr ARRABIT** se déclare candidat en tant que **7<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr ARRABIT élu 7<sup>ème</sup> Vice-Président de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

8- **Mr MANDAGARAN** se déclare candidat en tant que **8<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr MANDAGARAN élu **8<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

9- **Mr CARPENTIER** se déclare candidat en tant que **9<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque.

Monsieur le Président déclare Mr CARPENTIER élu **9<sup>ème</sup> Vice-Président** de l'EPFL Pays Basque à la majorité des voix

M. le Président déclare l'identité des vice-présidents, les installent dans leurs fonctions.

<b>1° Vice-Président</b>	M. LAFLAQUIERE
<b>2° Vice-Président</b>	M. POULOU
<b>3° Vice-Président</b>	M. ETCHEBEST
<b>4° Vice-Président</b>	M. GASTAMBIDE
<b>5° Vice-Président</b>	M. BUSSIRON
<b>6° Vice-Président</b>	M. LARRAMENDY
<b>7° Vice-Président</b>	M. ARRABIT
<b>8° Vice-Président</b>	M. MANDAGARAN
<b>9° Vice-Président</b>	M. CARPENTIER

#### *1.5/. Modification du Bureau (Délibération n°3 du CA du 17/03/2017) :*

Conformément à l'article 7 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.*

*Le Président et les Vice-Présidents du conseil d'administration sont de droit membres du bureau ».*

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

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

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

Il est rappelé qu'il peut, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 11 juin 2008, décider de l'opportunité d'intervention de l'EPFL Pays Basque par délégation de DPU dans le cas d'une demande urgente.

Suite à la délibération n°1 de l'AG du 17/03/2017, installant le nouveau Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, il a été proposé de modifier le Bureau en désignant les représentants suivant :

<b>Président</b>		
<b>1<sup>er</sup> Vice-Président</b>		M.LAFLAQUIERE
<b>2<sup>nd</sup> Vice-Président</b>		M.POULOU
<b>3<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.ETCHEBEST
<b>4<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.GASTAMBIDE
<b>5<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.BUSSIRON
<b>6<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.LARRAMENDY
<b>7<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.ARRABIT
<b>8<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.MANDAGARAN
<b>9<sup>ème</sup> Vice-Président</b>		M.CARPENTIER
-	<b>Région Nouvelle Aquitaine</b>	<b>Mme LEICIAGUECAHAR</b>
-	<b>Département des Pyr.-Atlantiques</b>	<b>Mme DUBARBIER GOROSTIDI</b>

## 2/. Évolutions réglementaires :

### *2.1/. Modification des statuts (Délibération n°1 de l'AG du 07 avril 2017) :*

Le 07 avril 2017, une proposition de modification de nos statuts a été présentée à l'avis de notre Assemblée Générale, permettant de prendre en compte les évolutions liées à la mise en place de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au 01<sup>er</sup> janvier 2017.

Il vous est rappelé les éléments suivants :

Par arrêté en date du 13 juillet 2016, Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques a acté la création au 01<sup>er</sup> janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, issue de la fusion des 10 EPCI composant précédemment le territoire du Pays Basque.

**La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a précisé les modalités de fonctionnement des EPFL suite aux regroupements des EPCI souhaités par la Loi Notre (loi n° 2015-991 du 7 août 2015).**

D'autre part, une relecture de nos statuts nous a amené à apporter quelques corrections ou compléments liés à l'évolution de nos missions et de nos interventions.

Par conséquent, et afin de prendre en considération ces nouvelles dispositions, il a été proposé de modifier les Articles 1-2-5-7 et 15 de nos statuts. Ces modifications ont été approuvées à l'unanimité de notre Assemblée Générale du 07 avril 2017.

Tout d'abord, notre périmètre d'intervention est défini par nos statuts, à l'Article 1. Afin de prendre en compte la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au 01<sup>er</sup> janvier 2017 et par conséquent acter la disparition des 10 anciens EPCI la composant, sa nouvelle rédaction est la 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 Pays Basque sont, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, le Département des Pyrénées Atlantiques et la Région Nouvelle Aquitaine).*

*Étant précisé qu'en application de l'Art. L324-2-1 B créé par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 102 (V), l'EPFL Pays Basque est maintenu, ceci malgré la fusion des 10 EPCI préalablement membres de l'EPFL Pays Basque en la seule Communauté d'Agglomération Pays Basque.*

**Le siège de l'EPFL Pays Basque est fixé 2 Allée des Platanes à Bayonne.**

*Une liste des membres de l'EPFL Pays Basque est jointe aux présents statuts.*

Article L324-2-1 B

Créé par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 102 (V)

*En cas de fusion des établissements publics de coopération intercommunale membres de l'établissement public foncier local en un seul établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public foncier local est maintenu, sous réserve que l'établissement public de coopération intercommunale résultant de la fusion soit doté de la compétence en matière de programme local de l'habitat.*

*En cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou de fusion de communes, qui sont déjà membres d'un établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune issu de la fusion est membre de plein droit de l'établissement public foncier local.*

NOTA :

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, article 102-XIV : Ces dispositions sont applicables :

*1° Aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre créés à compter du 1er janvier 2017, en application des I et III de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, ou dont le périmètre a évolué à compter de cette même date en application du II du même article 35 ;*  
*2° Aux communes nouvelles créées à compter du 1er janvier 2017, en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales. »*

Afin de prendre en considération les évolutions réglementaires apportées par la Loi ALUR (**LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014**) ainsi que l'évolution de nos interventions et notamment la possibilité pour notre structure à engager des travaux de démolition ou de dépollution des biens acquis avant rétrocession, il était nécessaire de modifier l'Article 2. Celui-ci prévoit maintenant les modalités suivantes :

«

## **ARTICLE 2 – COMPETENCES**

*L'EPFL Pays Basque est créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.*

*Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de ses compétences, il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.*

*L'EPFL Pays Basque est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.*

*Il peut également réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.*

*Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPFL Pays Basque pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.*

*L'EPFL Pays Basque peut appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Sauf convention passées avec le représentant de l'État dans le département, aucune opération de l'EPFL Pays Basque ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune. »*

La modification de l'Article 1 entraîne également la modification de l'Article 3, maintenant rédigé ainsi :

«

### **ARTICLE 3 – CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL**

*L'EPFL Pays Basque intervient sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et des communes qui en sont membres.*

*Il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci. »*

Toujours en application des évolutions apportées par la loi ALUR, il était nécessaire de modifier l'Article 5, qui maintenant prévoit les modalités suivantes :

«

### **ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**

*Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, L'EPFL Pays Basque peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'Urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.*

*A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 113-16, il peut procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la*

*protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par l'article L. 215-1 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.*

*L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département.*

*L'EPFL Pays Basque peut agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. L'EPFL Pays Basque gère les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de ses collectivités. »*

En cohérence avec la réécriture de l'Article 1 et pour prendre en considération la situation de notre périmètre, il a été nécessaire de modifier l'Article 7, qui prévoit les modalités suivantes :

«

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

*Seuls les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes venant à intégrer la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pourront devenir membre de l'EPFL Pays Basque après sa constitution.*

*Cette extension de périmètre sera présentée et validée par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, à la vue de la délibération de la Communauté d'Agglomération actant son extension. »*

Enfin, et pour faciliter notre fonctionnement, notamment lors des nombreux contentieux auxquels nous sommes confrontés, il a été proposé d'apporter une modification à l'Article 15, qui est ainsi rédigé :

#### **« ARTICLE 15 : FONCTIONS DU DIRECTEUR**

*Le directeur général est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il assiste de droit aux réunions du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale dont il prépare et exécute les décisions. En particulier, il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'intervention, ainsi que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.*

*Il gère l'établissement, le représente, passe les contrats, est en justice après autorisation du Président, prépare et conclut les transactions. Il est ordonnateur des recettes et des dépenses. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature. »*

**Ces nouveaux statuts ont été transmis pour validation à la signature de Mr Pierre DARTOUT, Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine. Son arrêté signé en date du 27 juin 2017 ayant apporté quelques petites modifications nous avons dû proposer une nouvelle modification à notre Assemblée Générale du 29 septembre 2017.**

Pour rappel :

La modification de nos statuts a été validée par délibération n°2 de l'Assemblée Générale du 16 décembre 2016 et délibération n°1 de l'Assemblée Générale du 07 avril 2017. Ces délibérations ont été transmises à Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine pour prise d'un nouvel arrêté préfectoral modifiant les statuts de l'EPFL Pays Basque. Cet arrêté, signé par Monsieur le Préfet de Région Nouvelle Aquitaine le 27 juin 2017, a apporté quelques précisions sur la rédaction des articles 9 et 12 de nos statuts.

Après validation à l'unanimité de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2017 ils sont maintenant rédigés comme suit :

«

#### **ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

*La Communauté d'Agglomération Pays Basque est représentée à l'Assemblée Générale par 24 délégués titulaires et 24 délégués suppléants.*

*Le Département des Pyrénées Atlantiques est représenté par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants*

*La Région Nouvelle Aquitaine est représentée par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants.*

#### **ARTICLE 12 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

*Le Conseil d'Administration est composé de membres élus au sein de l'Assemblée Générale.*

*La Communauté d'Agglomération est représentée à l'Assemblée Générale par 24 délégués titulaires et 24 délégués suppléants.*

*Le Département des Pyrénées-Atlantiques est représenté par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).*

*La Région Nouvelle Aquitaine est représentée par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).*

*Le mandat d'administrateur est renouvelable.*

*Le suppléant remplace le titulaire pour quelque cause que ce soit.*

*En cas de vacance au Conseil d'Administration, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.*

*Le Président sortant convoque l'Assemblée Générale chargée d'élire le nouveau conseil.*

*Conformément à l'Art. L. 324-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale. »*

*2.2/. Modification de la CAPA et de son règlement (Délibérations n°1 et n°2 du CA du 07 avril 2017, n°5 et 6 du CA du 02 juin 2017 et n°1 du CA du 10 novembre 2017) :*

Pour rappel :

Depuis sa mise en place en Décembre 2005, le volume général des activités de l'EPFL Pays Basque ainsi que la nature des sollicitations des collectivités locales a fortement évolué, amenant notre outil à se positionner progressivement en tant que pouvoir adjudicateur potentiel.

Ainsi l'activité de portage de l'EPFL représente aujourd'hui plus d'une cinquantaine de biens, bâtis et non bâtis, qui appellent régulièrement l'engagement de travaux d'entretien, notamment dans le cas des remises en location des logements ou locaux concernés.

Le volume annuel de ces travaux d'entretien peut en moyenne être estimé autour de 25 000 Euros et devrait sensiblement s'accroître au cours des prochaines années.

D'autre part, l'EPFL Pays Basque est amené de plus en plus à solliciter des prestations d'études pour accompagner ses adhérents.

Par conséquent et pour l'ensemble de ces éléments, il a été décidé de mettre en place une Commission d'Analyse des Procédures Adaptées (C.A.P.A.), en application de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Dans le respect des règles édictées par l'Art. 42 de ladite ordonnance.

**La Commission d'Analyse des Procédures Adaptées, conformément à l'article 22 du Code des marchés publics, sera composée comme suit :**

- Le directeur en sa qualité de représentant de l'Établissement public foncier ;
- Entre deux et quatre membres titulaires et autant de membres suppléants, élus par le Conseil d'Administration.

Après appel à candidatures puis vote désignant les membres titulaires et les membres suppléants de la Commission d'Analyse des Procédures Adaptées de l'EPFL Pays Basque la commission sera constituée par :

<b>Le Directeur de l'EPFL : M. PORTIER</b>	
<b>Membres titulaires</b>	<b>Membres suppléants</b>
M. HIRIGOYEN	M. LARRAMENDY
M. MANDAGARAN	M. GASTAMBIDE
M. CARPENTIER	M. LAFLAQUIERE
M. BUSSIRON	M. POULOU

Après désignation de la Commission d'Analyse des Procédures Adaptées, le Conseil d'Administration a validé le Règlement de Passation des Marchés Publics.

Ce présent règlement a pour objet d'accompagner l'EPFL dans la mise en œuvre des règles issues de la réglementation des marchés publics.

**Rappel des grands principes :**

**L'article 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1<sup>er</sup> Euro dépensé :**

- Liberté d'accès à la commande publique
- Transparence des procédures de la commande publique
- L'égalité de traitement des candidats

Depuis le Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics - Article 31 à 37 (publicité préalable), les marchés inférieurs à 209 000 Euros HT (fournitures, services, prestations intellectuelles) et 5 225 000 Euros HT (travaux) relèvent d'une « procédure adaptée ». Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent de toute façon respecter les principes généraux de la commande publique.

Au-delà de ces seuils, la procédure « d'appel d'offres » doit être engagée.

Il est rappelé par ailleurs que les accords-cadres sont des contrats qui ont pour objectif d'établir les termes des marchés passés sur une période donnée. A ce titre, ils sont soumis aux mêmes règles de passation que les marchés publics.

Pour le cas des accords-cadres à bons de commande, l'estimation des besoins se fait par rapport au seuil maximum. Si la durée du marché est supérieure à un an ou reconductible, il convient d'apprécier le seuil sur la période globale du marché (reconductions comprises), qui ne peut excéder quatre ans.

Enfin, l'examen des offres doit permettre à l'acheteur de choisir l'offre économiquement la plus avantageuse. Le choix des critères de sélection pertinents au regard de l'objet du marché public revêt à cet égard une importance cruciale. Le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse dépend en effet de la bonne définition de son besoin par l'acheteur, du bon choix des critères qui en sont la traduction et d'une bonne méthode de mise en œuvre de ces derniers.

L'analyse des offres intervient en principe après l'examen des candidatures. En appel d'offres ouvert cependant, l'article 68 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 autorise que cette analyse puisse avoir lieu avant l'examen des candidatures. En procédure adaptée, aucune disposition des décrets ne s'oppose à ce que les offres soient examinées avant les candidatures. En toute hypothèse, c'est au plus tard avant l'attribution du marché public que l'acheteur doit contrôler les capacités des candidats à exécuter correctement le marché public.

En conséquence, il est proposé de fixer les règles internes suivantes aux fins de respecter les principes édictés :

**1 / Marchés publics de Fournitures et Services (études, prestations intellectuelles...):**

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
<b>0 à 25 000 Euros</b>	Lettre de commande après demande de 3 devis	
<b>25 000 à 209 000 Euros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis d'appel public à concurrence</li> <li>- CAPA EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA</li> <li>- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché</li> <li>- Signature du marché</li> <li>- Notification du marché</li> </ul>	
<b>&gt; 209 000 Euros</b>		<p>Avis d'appel public à concurrence</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CAO EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA</li> <li>- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché</li> <li>- Signature du marché</li> <li>- Dépôt du marché en Préfecture</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Avis d'attribution</li> </ul>

## 2 / Marché de travaux :

Montant du Marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 25 000 Euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
25 000 à 5 225 000 Euros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis d'appel public à concurrence</li> <li>- CAPA EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA.</li> <li>- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché</li> <li>- Signature du marché</li> <li>- Notification du marché</li> </ul>	
> 5 225 000 Euros		<p>Avis d'appel public à concurrence</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CAO EPFL pour classement des candidats et proposition d'un lauréat au CA</li> <li>- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché</li> <li>- Signature du marché</li> <li>- Dépôt du marché en Préfecture</li> <li>- Notification du marché</li> <li>- Avis d'attribution</li> </ul>

### **3/. Évolution des outils techniques et administratifs**

#### *3.1/. Développement du logiciel WGéo DIA :*

La maîtrise foncière est une problématique majeure du Pays basque.

Comprendre les flux des transactions, disposer d'une vision fine du marché du foncier et de l'immobilier en temps réel, saisir les opportunités mêmes mal identifiées de constituer des réserves foncières font partie d'un des enjeux majeurs pour mettre en œuvre une politique foncière efficiente sur le territoire.

C'est pourquoi l'EPFL a missionné AG-CARTO pour réaliser sa plateforme Sif (Système d'Information Foncière) dont l'un des piliers est le traitement optimisé des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) dès leur réception en mairie.

Après signature d'une convention avec une collectivité et/ou une intercommunalité, un espace sécurisé de gestion des DIA est mis à disposition de la collectivité sur la plateforme Web de l'EPFL hébergée par Aditu à la Technopôle Izarbel à Bidart.

A la première connexion, les agents en charge de l'instruction des DIA sont formés et peuvent donc utiliser toutes les fonctionnalités de wGeoDIA, logiciel performant d'instruction des DIA installé préalablement par AG-CARTO sur leur poste (saisie, instruction, requête, génération de courrier automatique...).

La plateforme sécurisée permet aux élus et agents en charge de l'animation foncière d'accéder immédiatement en consultation et en temps réel aux données des DIA saisies et instruites par leurs collègues.

En cas de difficulté, les agents s'adressent directement à AG-CARTO qui assure aussi la maintenance et l'assistance à l'utilisation de la plateforme Sif collaborative de l'EPFL. Dès généralisation par le CSN (Conseil Supérieur du Notariat), les collectivités pourront assurer la réception et la gestion dématérialisée des DIA au travers de la plateforme.

Dans une volonté affirmée de faciliter l'accès à cette gestion optimisée, l'EPFL Pays Basque prend en charge tous les frais de mise en œuvre et d'accompagnement pour toutes les collectivités membres, ainsi leur budget n'est pas impacté.

Au cours de l'année 2017, suite à la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de sa prise de compétence sur le Droit de Prémption Urbain, l'outil a été adapté et développé sur l'ensemble du territoire de la nouvelle agglomération. WGéo DIA devrait par conséquent devenir un des pivots de la construction des relations entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

#### **4/. Évolution du personnel**

Au cours de l'année 2017, afin de répondre au développement de nos activités, nous avons créé un poste d'assistante administrative de gestion du patrimoine et un poste de négociateur foncier. Le poste d'assistante de gestion du patrimoine a été pourvu par le changement de fonctions de Mme Marilène GROCCQ, c'est donc pour la remplacer sur son poste d'assistante administrative que nous avons recruté le 03 avril 2017, Mme Chloé CASTERET, en contrat à durée indéterminée.

Mr Benjamin DURGUE a quant à lui été recruté sur le poste de chargé de mission foncière le 02 octobre 2017, en contrat à durée déterminée d'un an avec objectif d'évoluer en contrat à durée indéterminée.

Ainsi au 31/12/2017, l'équipe technique de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 10 personnes :

- Un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- Deux Chargés de mission "Ingénierie et stratégie foncière" :  
Yannick FIEUX et Bruno MOCORREA ;
- Deux Chargés de mission "Négociation & procédures foncières" : Jean-Marie FAUT et Benjamin DURGUE ;
- Un Chargé de mission "Gestion du patrimoine" : Stéphane MAILLEY ;
- Une Assistante opérationnelle : Marina MONTET ;
- Une Assistante de gestion du patrimoine : Marilène GROCCQ ;
- Une Assistante administrative : Chloé CASTERET ;
- Une Chargée de Mission Foncier Agricole : Sandy LARROQUE.

## 5/. Éléments Financiers 2017

### *5.1/. Maintien du montant de la TSE à percevoir en 2018 :*

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque finance ses dépenses de fonctionnement et d'investissement par trois recettes principales qui sont :

- la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Les frais de portages facturés aux collectivités ;
- L'emprunt et l'ingénierie financière.

Pour rappel, par délibération n°1 de notre Assemblée Générale du 6 décembre 2013, il a été convenu, afin de prendre en considération le nouveau cadre fiscal applicable à l'EPFL Pays Basque (assujettissement à la TVA) ainsi que nos nouvelles modalités d'intervention (PPI 2014-2018), de fixer le montant de la TSE pour 2014, à 5.925.000,00 € (population estimée à 296.250 habitants).

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci était au 31/12/2017 arrêtée à **309.723 habitants**.

La demande croissante d'intervention foncière, le niveau encore élevé des prix du foncier nous obligent à doter notre organisme de ressources suffisantes afin de satisfaire aux besoins de nos membres et adhérents, à vos besoins. Le montant de TSE collectée impactant directement nos capacités d'emprunt, il paraît primordial de maintenir notre financement propre (par la taxe) au niveau de l'effort fiscal théorique susmentionné.

Sur ces bases, l'Assemblée Générale du 15/12/2017, par délibération n°1 et conformément aux articles :

- L. 324-4 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre) ;
- 1607 bis du Code Général des Impôts,

a décidé pour 2018, de porter la TSE au plafond du montant autorisé par l'Art. 1607 bis du CGI, soit un montant de TSE pour l'exercice 2016 arrêté à **6.194.460,00 €**.

### *5.2/. Principaux éléments financiers de l'exercice 2017 :*

Les discussions autour de la réforme territoriale issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), ont amené les collectivités à envisager l'avenir d'une manière différente. Ces discussions ont eu indéniablement un effet sur les sollicitations faites à l'EPFL Pays Basque, malgré tout l'activité est restée forte avec des approches mieux structurées, grâce à la mise en application des Programmes d'Action Foncière, que les collectivités intègrent de mieux en mieux.

En 2017, 45 actes d'acquisition qui ont été signés pour un montant global de 13.454.522,66 euros.

Le financement de ces transactions étant réalisé grâce à :

- la TSE reçue en 2017 (6,194 M d'euros),
- les remboursements effectués par les collectivités (*annuités, frais de portage et rachat des biens*),

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

- Total des acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque au 31/12/2017 : 99.714.998,81 euros
- Stock Foncier Total porté par l'EPFL Pays Basque fin décembre 2017 : 68.403.304,71 euros
- Montant Total des Emprunts contractés par l'EPFL Pays Basque : 35.000.000,00 euros

Qui se détaillent comme suit :

- Prêt n°1 : 906.022,25 euros sur 7 ans à 2.98% ; signé le 01/10/2009
- Prêt n°2 : 3.683.068,53 euros sur 8 ans à 3.05% ; signé le 01/10/2009
- Prêt n°3 : 5.110.909,22 euros sur 8 ans à 2.58% ; signé le 21/07/2010
- Prêt n°4 : 5.300.000,00 euros sur 8 ans à 2.74% ; signé le 23/09/2011
- Prêt n°5 : 7.700.000,00 euros sur 6 ans à 3.00% ; signé le 31/01/2012
- Prêt n°6 : 2.300.000,00 euros sur 8 ans à 2.95% ; signé le 21/01/2013
- Prêt n°7 : 7.000.000,00 euros sur 8 ans à 2.30% ; signé le 07/06/2013
- Prêt n°8 : 3.000.000,00 euros sur 6 ans à 1.85% ; signé le 25/06/2014

Notre dette au 31/12/2017 est constituée ainsi :

- CRD : 7.898.191 euros
- Intérêts : 362.693 euros

Dont à régler en 2018 :

- CRD : 3.130.691 euros
- Intérêts : 176.273 euros

Le terme de l'ensemble de nos emprunts actuellement contractés étant fixé au 31/12/2021.

Nous avons réalisé en 2017 pour 18.190.840 euros de recettes principalement dues à :

- Montant de la TSE perçue : 6.194.460 euros ;
- Montant perçu pénalité Art. 55 Loi SRU : 0 euros ;
- Rétrocessions Anticipées aux Collectivités : 1.856.700 euros ;
- Reversement des 1% HT de frais de portage : 351.220 euros ;
- Annuités de portage versées par les collectivités : 9.510.168 euros ;
- Loyers : 296.940 euros ;

Cela nous a permis de faire face à 20.565.172 euros de dépenses se détaillant comme suit :

- Acquisitions (Frais de notaire et annexes compris) : 13.454.523 euros ;
- Frais actes et contentieux : 56.995 euros ;
- Remboursement annuités prêts : 4.101.842 euros ;
- Charges de personnel : 855.560 euros ;
- Remboursement intérêts d'emprunts : 283.095 euros ;
- Consignations DPU et contentieux : 885.000 euros ;
- Charges de structure : 379.615 euros ;
- Coûts de gestion du patrimoine : 471.801 euros ;
- Loyer Bureaux Caserne de la Nive : 35.059 euros ;
- Outils de Communication : 20.316 euros.

## B/. Synthèse de l'activité 2017

### Bilan des missions pour l'exercice 2017 : Pôle « Conseil, Etudes et Développement »

- L'assistance des collectivités locales
- Développement interne
- Communication
- Animation des partenariats
- Les marchés publics
- Les demandes d'intervention

#### L'assistance des collectivités

##### Planification urbaine

Les évolutions législatives portées par la loi « égalité et citoyenneté » ont clairement renforcées le rôle et l'importance des volets fonciers dans l'élaboration des PLH et PLU(i) affirmant ainsi la nécessité d'intégrer la connaissance foncière dans l'exercice de la planification urbaine. Ces évolutions ont été anticipées par le pôle CED en proposant aux collectivités la production de référentiels fonciers intégrant l'identification des potentiels fonciers ainsi que des éléments de connaissance des marchés fonciers. Néanmoins à l'instar de l'année 2016, l'EPFL Pays Basque a été peu sollicité par les collectivités locales pour les accompagner dans ces approches d'anticipation et de connaissance foncière.

La création de l'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de documents d'urbanisme, constitue désormais une opportunité pour développer ces volets fonciers à l'échelle du Pays Basque et définir, notamment via les documents de planification, des stratégies foncières adaptées à la multiplicité des contextes locaux.

##### Actions principales menées en 2017 :

PLU de la commune d'Ahetze : assistance à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (*diagnostic foncier, périmètre, évaluation sommaire*).

##### Stratégies et actions foncières

Depuis sa création, l'EPFL Pays Basque appuie les collectivités dans l'élaboration de stratégies et d'actions foncières. Cette mission induit naturellement un travail quotidien de sensibilisation et de pédagogie aux enjeux des politiques foncières publiques. Elle induit également des interventions ponctuelles ayant pour objectif de donner aux collectivités des éléments d'aide à la décision relatifs aux actions qu'elles entendent mener.

Les démarches d'accompagnement en matière de stratégies et d'actions foncières s'orientent très généralement vers les outils règlementaires à la disposition des collectivités pour se donner les moyens de mener des interventions ou d'encadrer les initiatives privées. Depuis sa création, l'EPFL Pays Basque a ainsi

été régulièrement saisi par les communes et intercommunalités pour élaborer des dossiers de Zones d'Aménagement Différé. Avec la création de l'Agglomération Pays Basque, compétente pour créer des ZAD et engagée par ailleurs dans l'élaboration d'une politique foncière d'agglomération, l'année 2017 a été mise à profit pour engager les réflexions méthodologiques visant à organiser les modes opératoires entre le service foncier de l'Agglomération et les pôles de l'EPFL Pays Basque (*partage de données, mutualisation de moyens, complémentarité des missions...*).

#### Actions principales menées en 2017 :

Commune de Biarritz : assistance à la création de la ZAD d'Iraty,

Commune d'Urcoit : opportunité de renouvellement de la ZAD du centre bourg,

Commune d'Ahetze : opportunité d'acquisition par voie de préemption dans la ZAD du centre bourg.

### **Projets urbains**

L'exercice 2017 confirme l'importance pour les collectivités qui s'engagent dans des démarches de projets urbains, de disposer d'une ingénierie partenariale, mutualisée et transversale. Au travers de plusieurs démarches communales, l'année 2017 a contribué aux renforcements des liens entre partenaires publics. Si la mobilisation de ce réseau demeure forcément à géométrie variable en fonction des contextes et des attentes, le dialogue noué en 2017 entre les acteurs de l'ingénierie publique augure des perspectives encourageantes pour dynamiser et valoriser les projets urbains d'initiative publique.

#### Actions principales menées en 2017 :

Commune de Behasque-Lapiste : réflexions autour d'un projet global de réaménagement du centre bourg,

Commune de Mouguerre : réflexions autour d'un projet d'aménagement à vocation résidentielle

Commune de Mendionde : poursuite des réflexions autour d'un projet d'aménagement à vocation résidentielle.

### **Etudes/Conseil**

Au croisement des démarches de planification, de la définition de stratégies foncières et de l'élaboration de projets urbains, l'EPFL Pays Basque intervient en amont auprès des collectivités pour des missions de conseil et d'études foncières. Ce champ d'action du pôle CED, développé depuis 2016, vise à apporter aux collectivités locales les éléments de connaissance foncière permettant ensuite de décliner des stratégies et actions foncières dédiées. Les propositions méthodologiques et éléments de production s'appuient principalement sur la connaissance des procédures et l'utilisation des systèmes d'information géographique.

A l'instar des autres missions du pôle CED, l'intervention de l'EPFL s'intègre dans un réseau partenarial ou s'opère en direct avec les collectivités en fonction de la nature des démarches engagées comme en témoignent les principales actions menées en 2017.

#### Actions principales menées en 2017 :

GIP littoral « Etude Aménagement et Développement des Stations » dans les communes de Saint-Jean-de-Luz et Guéthary : association de l'EPFL à la réflexion générale portant sur le développement et la gestion de l'offre touristique,

Vallée des Aldudes : association de l'EPFL et du CAUE 64 aux réflexions portées sur les locaux vides (*vacants et secondaires*) dans la perspective du développement d'une offre résidentielle adaptée à la demande locale.

Commune d'Ascarrat : réflexions sur des interventions foncières potentielles,

Commune de Sare : réflexions portant sur l'opportunité d'une intervention foncière,

Osserain-Rivareyte : assistance méthodologique pour une intervention foncière relative à un projet habitat,

Lantabat : assistance méthodologique portant sur des actions foncières ciblées (*foncier communal et privé*)

Saint-Jean-de-Luz : assistance méthodologique portant sur l'identification des disponibilités foncières et l'identification de locaux vacants,

Ustaritz : réflexions portant sur l'identification et la qualification des locaux vacants.

### Préfiguration d'un Organisme de foncier solidaire (OFS)

Assisté par le bureau d'études ESPACITE, l'EPFL Pays Basque a travaillé en 2017 à la définition des points suivants :

- Quelle forme juridique pour abriter l'activité OFS ?
- Quelle modélisation financière de la structure hébergeante ?
- Quel volume d'activité prévisionnel ?
- A quels objectifs territoriaux répondre ?
- Quelles sont les catégories de ménages bénéficiaires de l'offre de logement ?

Pour rappel, l'EPFL Pays Basque cherche à répondre à la difficulté des ménages d'accéder à la propriété en territoire tendu et à proposer une offre en renouvellement urbain dans les territoires moins tendus.

Pour faire aboutir ces différentes réflexions, l'EPFL Pays Basque a été amené à mobiliser différents réseaux de partenaires et de décideurs susceptibles d'apporter des réponses aux questions posées. Parmi ceux-ci, l'Association Nationale des EPFL, les Ministères concernés, la Fédération des coopératives HLM, ont contribué à l'avancement du projet OFS de l'EPFL Pays Basque.

### Développement d'une base de données dédiée aux marchés fonciers et immobiliers

Dans la continuité des travaux engagés en 2016, le pôle CED a poursuivi la consolidation des données « Demande de Valeurs Foncières » en formalisant une base de données géographiques permettant aux agents de l'EPFL d'accéder à une meilleure connaissance des transactions immobilières et foncières.

### Engagement d'une réflexion sur la thématique du foncier environnemental

Les débats préparatoires à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 avaient pointé l'émergence de la thématique environnementale comme une composante de l'action foncière publique. Malgré l'inscription de cette thématique dans le PPI 2014-2018, l'EPFL Pays Basque n'a jamais été sollicité par les collectivités locales pour mener des interventions foncières spécifiques au foncier environnemental. Convaincu de la nécessité de développer une approche « publique » et anticipée sur cette thématique (*préservation du foncier, compensation...*), l'EPFL Pays Basque a démarré en 2017 une réflexion interne sur les questions inhérentes au foncier environnemental. Cette démarche, étroitement liée aux travaux de préfiguration du PPI 2019-2023, poursuit l'objectif de d'alimenter les débats sur les enjeux du foncier environnemental et de définir plus précisément le rôle potentiel de l'EPFL sur cette thématique.

### Lancement de la préfiguration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023

L'année 2017 a été marquée par l'engagement des travaux de préfiguration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023. Cheville ouvrière dans l'organisation et l'animation de ces travaux, le pôle « Conseil, Etudes et Développement » s'est mobilisé pour construire la phase préalable de concertation avec les acteurs du territoire et les membres du Bureau à travers l'organisation d'ateliers spécifiques. Les échanges issus de cette phase de concertation ont permis de spécifier l'évolution des problématiques et les attentes des collectivités locales en matière d'ingénierie et d'actions foncières publiques.

Ces séances dédiées furent également le moyen pour les représentants du Bureau de porter une réflexion de fond sur le rôle de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque au lendemain de ses dix premières années d'expérience.

Ainsi l'année 2017 a été mise à contribution pour définir les grands axes de la feuille de route de l'EPFL Pays Basque dans le respect des principes fondateurs suivants :

- Apporter toujours plus d'efficacité et de réciprocité au service d'un territoire multiple et contrasté ;
- Répondre aux différents temps de l'action foncière, de l'accompagnement des projets de court terme à la régulation des marchés à long terme ;
- Conventionner des objectifs adaptés aux attentes des collectivités locales.

## Communication

---

Compte tenu de l'importance des moyens humains et financiers à mobiliser pour assurer une communication adaptée aux enjeux, un plan spécifique de communication a été présenté et validé lors de l'assemblée générale du 7 juillet 2017.

Ce plan de communication a pour objectif de diffuser une image de l'institution valorisant l'action foncière des collectivités locales et l'utilité publique de leurs projets, et de faciliter les partenariats institutionnels autour de projets portés par l'EPFL.

Les informations, qui sont accessibles et régulièrement diffusées, devront s'appuyer sur les vecteurs suivants:

- Un site WEB qui a fait l'objet d'une totale restructuration au cours de l'année 2017 avec pour objectif de proposer moins de textes et plus d'images. Ce site développe un centre de ressources destiné aux élus (notes documentaires, veille foncière et juridique, vidéothèque...). L'EPFL Pays Basque recherche une appropriation de ce site par les élus locaux.
- Une chaîne YouTube permettant de renvoyer des internautes sur le Site Web de l'EPFL pays Basque
- Des films vidéos qui rendent compte de l'activité de l'EPFL et des collectivités avec notamment la mise en exergue de certains montages opérationnels ou encore le suivi dans le temps d'importants projets structurants
- L'organisation plus régulière d'évènements (colloque, conférences de presse)
- L'installation de panneaux d'information sur les propriétés portées par l'EPFL, en lien plus étroit avec le projet concerné et positionnés dans des endroits stratégiques.

Pour l'exercice 2017, les dépenses prévisionnelles affectées par l'EPFL pays Basque à ce Plan de communication étaient les suivantes :

REFONTE SITE INTERNET	5000 €
REALISATION FILMS VIDEOS	10000 €

Les réalisations 2017 :

- **Site Internet** : modélisation d'un nouveau site internet avec le concours d'une structure spécialisée, REZO 21.
- **Films Vidéo** : en 2017, un film vidéo portant sur la première opération de démolition/dépollution d'un bien bâti porté par l'EPFL Pays Basque a été réalisé. Par ailleurs, une seconde vidéo présentant l'EPFL PB par son président a été produite en 2017 pour être intégrée au site internet. Enfin, un motion design (film d'animation) a également été réalisé dans le but de présenter de manière très synthétique et accessible l'EPFL PB au plus grand nombre.
- **Evènement** : organisation d'une conférence de presse et projection d'un film vidéo présentant le partenariat engageant l'EPFL et trois associations d'insertion en juillet 2017.

## L'animation des partenariats

---

De par sa volonté de situer l'action foncière le plus en amont possible des projets portés par les collectivités locales, l'EPFL Pays Basque s'attache à mettre en œuvre et à développer des partenariats.

**SAFER Aquitaine Atlantique** : ce partenariat a permis de travailler à la fois aux niveaux local, régional et national afin de mobiliser les collectivités et d'alerter les instances publiques sur les contraintes auxquelles les deux partenaires sont confrontés dans l'exercice de leurs missions respectives.

Ainsi au niveau local, le travail réalisé dans le cadre de l'étude foncière agricole sur les territoires des Pays d'Hasparren et de Bidache a permis de servir de socle à une réflexion menée à l'échelle de la nouvelle agglomération Pays Basque. Concrètement, le nouvel EPCI a répondu à un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Etat et piloté par la Caisse des dépôts et consignations dont le thème était l'innovation en l'orientant sur la thématique agricole.

Parmi les nombreuses autres collaborations de l'EPFL Pays Basque, il convient de souligner la réflexion engagée avec le **SCOT du Pays Basque et du Seignanx**. Celle-ci a pour objectif d'apporter une contribution rationnelle et équilibrée au projet de territoire que devra construire la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

**Communauté d'Agglomération Pays Basque** : sa création en janvier 2017 doit conduire l'EPFL Pays Basque à adapter ses modalités d'intervention dans le but de répondre aux objectifs communautaires. En outre, il s'agit également de construire des modalités relationnelles visant à assurer une complémentarité des actions au service du territoire et de l'action foncière publique.

**CAUE 64**. Ce partenariat formalisé par une convention cadre en 2016 s'est principalement traduit en 2017 par la poursuite des actions de conseil menées conjointement par les deux structures auprès de communes engagées dans l'élaboration de projets urbains.

**Conseil Départemental 64**. Engagé dans la démarche FENICS (*Filière économique nouvelle pour l'innovation dans la construction et le social*) visant à relever le défi de la revitalisation des bâtis anciens et des centres bourgs via l'élaboration de méthodologies de travail innovantes, le Conseil Départemental a souhaité associer l'EPFL Pays Basque au réseau d'acteurs participant à cette réflexion collective. Outre la participation aux différents comités de pilotage, l'EPFL a animé des travaux spécifiques dédiés au repérage et à la qualification des locaux vacants.

## Les marchés publics

---

En 2017, le pôle CED a développé une ingénierie liée à la mise en œuvre de marchés publics. En effet, compte tenu des perspectives d'évolution de l'activité générale de l'EPFL, il est apparu nécessaire de structurer une cellule spécifique, transversale aux différents pôles, et chargée d'accompagner la passation et l'exécution des futurs marchés.

Dans le cadre de l'exercice 2017, les marchés suivants ont été préparés et affermés :

- Etude de préfiguration d'un OFS.  
Lauréats : ESPACITE + DELSOL Avocats  
Août 2017.
  
- Plan de communication – Réalisation de vidéos et de motion design  
Lauréat : COMEDIA  
Novembre 2017.

## Demandes d'intervention

---

Les demandes d'intervention ont pour vocation de définir les conditions d'intervention de l'EPFL dans une opération préalablement à l'engagement de la phase « négociations foncières ». Cette étape préalable permet notamment de déterminer le périmètre, les modalités de portage, les outils fonciers et réglementaires mobilisés mais également de dresser les éléments de contexte spécifique à l'opération envisagée.

En 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé 22 demandes d'intervention. Ce rythme correspond à la moyenne des exercices précédents.

L'origine des sollicitations (*établie sur la base du découpage retenu lors de la mise en œuvre du Projet de Territoire Pays Basque 2010*) témoigne du haut niveau de sollicitation des communes de l'intérieur préoccupées tant par la valorisation du patrimoine bâti que par la constitution de réserves foncières en centre bourg. Les demandes d'intervention dans les communes périurbaines se sont davantage concentrées sur des fonciers à urbaniser propices à la réalisation d'opération d'aménagement résidentielle à moyen/long terme. Dans la frange littorale, les sollicitations de l'année 2017 se sont concentrées sur des biens bâtis intégrés dans des opérations de restructurations urbaines ou des secteurs urbains de redynamisation commerciale.

- Zone littorale : 7 demandes d'intervention soit 32 % des DI
- Zone intermédiaire : 7 demandes d'intervention soit 32 % des DI
- Zone intérieure : 8 demandes d'intervention soit 36 % des DI

Demandes d'intervention par thématique :

- Habitat et mixité sociale : 18
- Développement économique : 3
- Stocks de long terme : 0
- Equipements publics : 1
- Espaces naturels et agricoles : 0

Encore une fois, l'exercice 2017 reflète une très forte orientation des collectivités locales sur des projets liés à l'habitat et la mixité sociale. L'absence totale de sollicitations relatives à la constitution de stocks fonciers est préoccupante dans la mesure où ces derniers semblent être indispensables pour réguler les marchés fonciers à long terme.

Nom du dossier	Thématique PPI	Typologie de foncier
MAULEON-LICHARRE : « Centre-ville »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
GABAT : « Centre bourg – Maison Ertorania »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
URCUIT : « Bercetche »	Habitat et mixité sociale	Foncier nu
MOUGUERRE : « Galharet »	Habitat et mixité sociale	Foncier mixte
HENDAYE : « Quai de la Floride »	Développement économique	Foncier bâti
ARHANSUS : « Maison Solaquia »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
CAME : « Centre Bourg »	Habitat et mixité sociale	Foncier mixte
ARMENDARITS : « Centre bourg »	Habitat et mixité sociale	Foncier nu
SOURAIDE : « Etxenika »	Habitat et mixité sociale	Foncier nu
LARCEVEAU : « Centre Bourg - La Poste »	Equipements publics	Foncier bâti
BIARRITZ : « Laroche foucauld – Marne »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
AICIRITS CAMOU SUHAST : « Centre bourg »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
ARBONNE : « La Place Nord – Boulangerie »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
BIARRITZ : « Iraty – Geltokia »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
BEHASQUE LAPISTE : « Centre Bourg »	Habitat et mixité sociale	Foncier mixte
BAYONNE : « 3 et 5 Rue Sainte Catherine – Local commercial »	Développement économique	Foncier bâti
CIBOURE « ZAD de l'ENCAN : DUP « réserve foncière »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti
ASCAIN : « ANSORLUA »	Habitat et mixité sociale	Foncier nu
GUICHE : « Bourraton »	Habitat et mixité sociale	Foncier nu
ARRAUTE-CHARRITTE : « Centre-Bourg »	Habitat et mixité sociale	Foncier mixte
BAYONNE : « 42 rue Bourgneuf - Local commercial »	Développement économique	Foncier bâti
BIARRITZ : « 9 rue Loustau »	Habitat et mixité sociale	Foncier bâti

## Les Acquisitions 2017

- Nombre d'Assemblée Générale : 5
- Nombre de Conseil d'Administration : 8
- Nombre de délibérations en CA : 140 dont :
  - o Portée générale (*administratives, suivi de portage, budgétaires...*) : 39
  - o Demandes d'intervention : 24
  - o Etat des procédures (*préemptions, expro, FJP...*) : 28
  - o Décisions d'acquisition : 38
  - o Décisions de rétrocession : 11
- Nombre d'arrêtés de préemption : 12

### Chiffres 2017 :

- Décisions acquisition/indemnisation : 38
  - o Amiable : 29
  - o Délégation de DPU ou de Priorité : 9
    - o *Dont DPU* : 8
    - o *Dont DPZAD* : 1
    - o *Dont en FJP* : 0
  - o Expropriation : 0
  - o Adjudication : 0
- Montant d'acquisition/indemnisation validé (valeur vénale) : 7.730.360,39 €
- Thématiques PPI 2014-2018 :
  - o Habitat et Mixité sociale : 6.076.860,39 € (soit 78,61 %)
  - o Développement économique : 1.473.000,00 € (soit 19,05 %)
  - o Constitution de stocks fonciers de long terme : 0,00 € (soit 0,00 %)
  - o Equipements et services publics : 180.500,00 € (soit 2,33 %)
  - o Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels : 0,00 € (soit 0,00%)
- Actes d'acquisition/indemnisation :
  - o Nb d'actes signés : 45
  - o Montant des actes signés (valeur vénale) : 13.190.957,78 €
  - o Montant des frais d'acte : 199.100,80 €

<i>Capital porté :</i>	13.390.058,58 €
o Montant des frais annexes :	64.464,08 €
<i>Capital stocké :</i>	13.454.522,66 €
- **CAPITAL STOCKE NET au 31.12.2017 :** 68.403.304,75 €
- **VARIATION DU CAPITAL en 2017 :** + 8.623.630,97 €

**NB :**

<i>Capital stocké cumulé depuis création EPFL Pays Basque :</i>	<b>99.714.998,81 €</b>
<i>Capital rétrocédé cumulé depuis création EPFL Pays Basque :</i>	<b>31.311.694,06 €</b>
<i>Capital stocké cumulé pendant PPI 2014-2018 :</i>	<b>41.865.217,55 €</b>
<i>Capital rétrocédé cumulé pendant PPI 2014-2018 :</i>	<b>17.251.008,35 €</b>
<i>Variation du capital stocké pendant le PPI 2014-2018 :</i>	<b>+ 24.614.209,20 €</b>

## **1/. Les acquisitions :**

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été nombreuses en 2017.

L'analyse des acquisitions distinguera :

- les décisions d'acquisition : délibération par lesquelles le Conseil d'Administration accepte les modalités et conditions d'une acquisition du bien et autorise la signature de l'acte authentique. C'est cette décision qui rattache l'acquisition au PPI en cours ;
- les signatures d'actes authentiques : étapes par lesquelles l'EPFL Pays Basque devient propriétaire du bien, paie le prix et prend possession.

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 2017 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

### **1.1/. Les décisions d'acquisition**

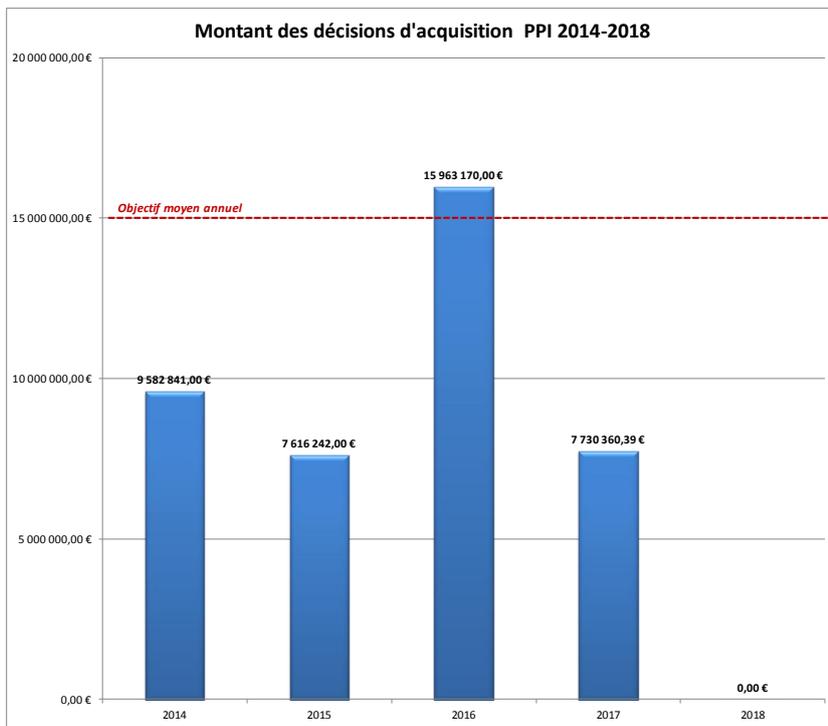
#### **1.1.1/. Analyse globale :**

Au cours de l'exercice 2017, 38 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 ;
- indemniser des cessations d'activités et libération de locaux commerciaux/professionnels ;

pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de **7.730.360,39 €**. Ce montant est très inférieur à celui de l'exercice précédent, en volume financier, mais également en nombre de décisions (52 décisions d'acquisition en 2016).



Si 2017 est une année où l'EPFL Pays Basque s'est encore fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres, le PPI 2014-2018 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a provisionné une dépense totale 75 M€ soit 15 M€/an. Les décisions d'acquisition votées en 2017 n'atteignent pas cet objectif.

**Les décisions d'acquisition 2017 :**

PPI	Thème	Commune	Opération	Nom du dossier	Décisions d'acquisition validées par le C.A.			
					Date du C.A.	Mode acquisition	N° délib	Montant / €
2014-2018	Thème 1	GUICHE	Centre Bourg	Contremoulin	17/02/2017	amiable	13	190 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	7 rue Sauveur Narbaitz	29/09/2017	amiable /s DUP	9	310 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	7 rue Sauveur Narbaitz (Indem FC)	10/11/2017	amiable /s DUP	15	175 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Centre-Ville	11B rue Paul Biremont (Indem FC)	07/07/2017	amiable	15	100 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 7 (Cts CHABAGNO)	07/07/2017	DP Urbain	10	98 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lots 5 et 6 (Cts LOSSE)	10/11/2017	amiable	11	110 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 1 (Mme HALKIN)	10/11/2017	amiable	12	90 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 1 (Indem FC)	15/12/2017	amiable	20	38 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lots 3 et 8 (Cts BERGOS)	10/11/2017	amiable	13	90 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lots 4 et 10 (Mme GARNUNG)	10/11/2017	amiable	14	90 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 45 - 12 quai CHAHO - lot 4 (LOUSTAU)	29/09/2017	amiable	11	50 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 45 - 6 rue Pannecau	17/02/2017	amiable	11	450 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	4 rue Maubec (lot 1)	23/09/2017	amiable	17	133 860,39 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	ilot 3 - 20 rue Turnaco - Lot 2 (Ind. BOULIN)	07/04/2017	amiable	20	162 000,00 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	ilot 3 - 20 rue Turnaco - Lot 4 (LEIZAGOYEN)	07/07/2017	amiable	14	185 000,00 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	ilot 7 - Copro Marinela garages - Lot 40 (AUDOUIN)	07/04/2017	DP ZAD	21	15 000,00 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	ilot 3 - 28 rue Turnaco (DE OCAMICA)	29/09/2017	amiable	3	280 000,00 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	ilot 7 - 4 rue Delaunay - Lot 6 (Succ. BERROTARAN)	15/12/2017	amiable	19	38 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Ilôt Sépard	4 Place Sépard (Prop. TESTEMALE)	02/06/2017	DP Urbain	14	180 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Ilôt Sépard	6 Place Sépard (Prop. Ind. BOURDILLON/MAJESTE)	10/11/2017	amiable	20	800 000,00 €
2014-2018	Thème 1	ISPOURE	Secteur Mitchadoy	Ind. APALATEGUI	02/06/2017	amiable	18	183 000,00 €
2014-2018	Thème 1	MAULEON-LICHARRE	Centre-Ville	Elissa Onoa (Prop. ETCHEGOYHEN)	02/06/2017	amiable	19	20 000,00 €
2014-2018	Thème 1	GABAT	Le Bourg	Maison Ertorania	07/07/2017	amiable	13	150 000,00 €
2014-2018	Thème 1	ARHANSUS	Maison Solaquia	Maison Solaquia	07/07/2017	amiable	12	155 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BIARRITZ	Secteur Marme-Larochefoucauld	Prop. SCI CASITA	10/11/2017	amiable	18	1 050 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 14 - 11 rue Port de Castets (Cts JORAJURIA)	07/04/2017	DP Urbain	15	182 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 14 - 11 rue Port de Castets (Indem FC)	29/09/2017	amiable	12	52 000,00 €
2014-2018	Thème 1	AHETZE	Secteur Berhardia	Prop. BOUSTOURRE	29/09/2017	DP Urbain	5	470 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BIARRITZ	ZAD Iraty	55 Allée du Moura - Lot 1 (SCI MTG)	10/11/2017	DP Urbain	19	230 000,00 €
2014-2018	Thème 2	ANGLLET	Arknova	Prop DULAU (CX 578)	17/02/2017	DP Urbain	12	400 000,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Centre-Ville - SDCA	19 rue Bourgneuf (lot 1)	07/04/2017	DP Urbain	22	50 000,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	3 rue Ste-Catherine - lots 1, 3, 11 à 14 (SCI LYAZIDI)	10/11/2017	amiable	16	240 000,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	3 rue Ste-Catherine - lots 20 et 21 (MAFIOLETTI)	15/12/2017	amiable	18	120 000,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	5 rue Ste-Catherine - lot 1 (ROSNOBLET)	29/09/2017	amiable	7	80 000,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	5 rue Ste-Catherine - lot 1 (Indem FC)	29/09/2017	amiable	8	15 000,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	34 Place de la République - lots 4 et 12 (MORA)	29/09/2017	DP Urbain	6	70 000,00 €
2014-2018	Thème 2	ANGLLET	Secteur Cazalis	9 rue Cazalis (Mme REMY)	15/12/2017	amiable	16	498 000,00 €
2014-2018	Thème 4	ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY	Secteur Borciritte	Ind. OLCOMENDY	02/06/2017	amiable	16	70 500,00 €
2014-2018	Thème 4	UHART-MIXE	Centre-Bourg	Maison Diocésaine	02/06/2017	amiable	17	70 000,00 €
2014-2018	Thème 4	LARCEVEAU-ARROS-CIBITS	Centre-Bourg	La Poste	29/09/2017	amiable	4	40 000,00 €
<b>TOTAL 2017</b>								<b>7 730 360,39 €</b>

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2017, concernant notamment des décisions de préemption.

## 1.1.2/. Analyse détaillée :

### 1.1.2.1/. Les modes d'acquisition :

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

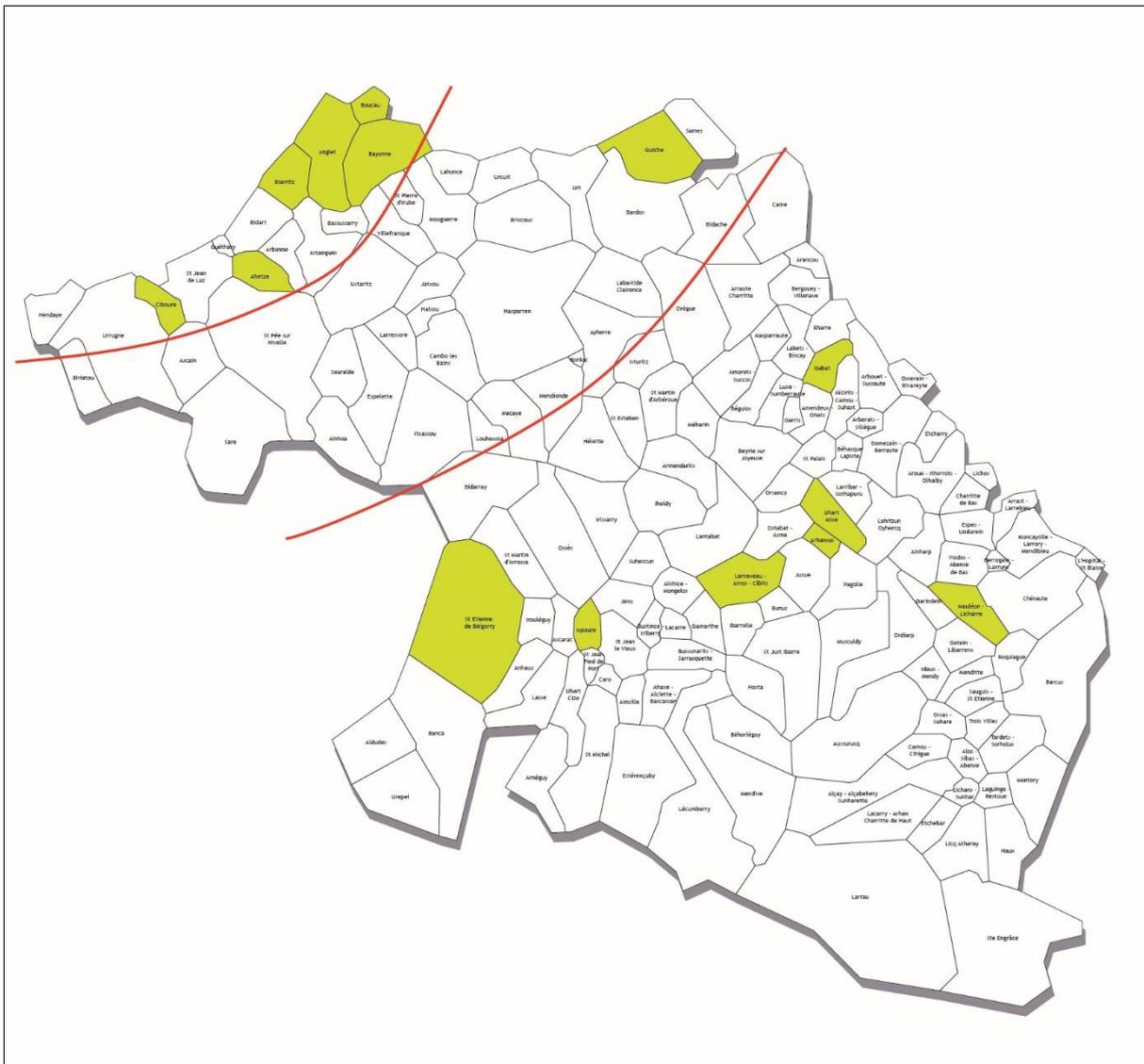
Ainsi, en 2017, sur les 38 acquisitions acceptées :

- 29 ont été conclues amialement ;
- 9 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD).

### 1.1.2.2/. 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.



- Zone littorale : 32 décisions d'acquisitions (6.851.860,39 € soit 88,6 %).
- Zone intermédiaire : 1 décision d'acquisition (190.000,00 € soit 2,5 %).
- Zone intérieure : 7 décisions d'acquisitions (688.500,00 € soit 8,9 %)

10 d'entre elles concernent la seule opération dite de BAYONNE PNRQAD.

5 d'entre elles concernent la seule opération dite de BAYONNE Secteur Maubec-Citadelle

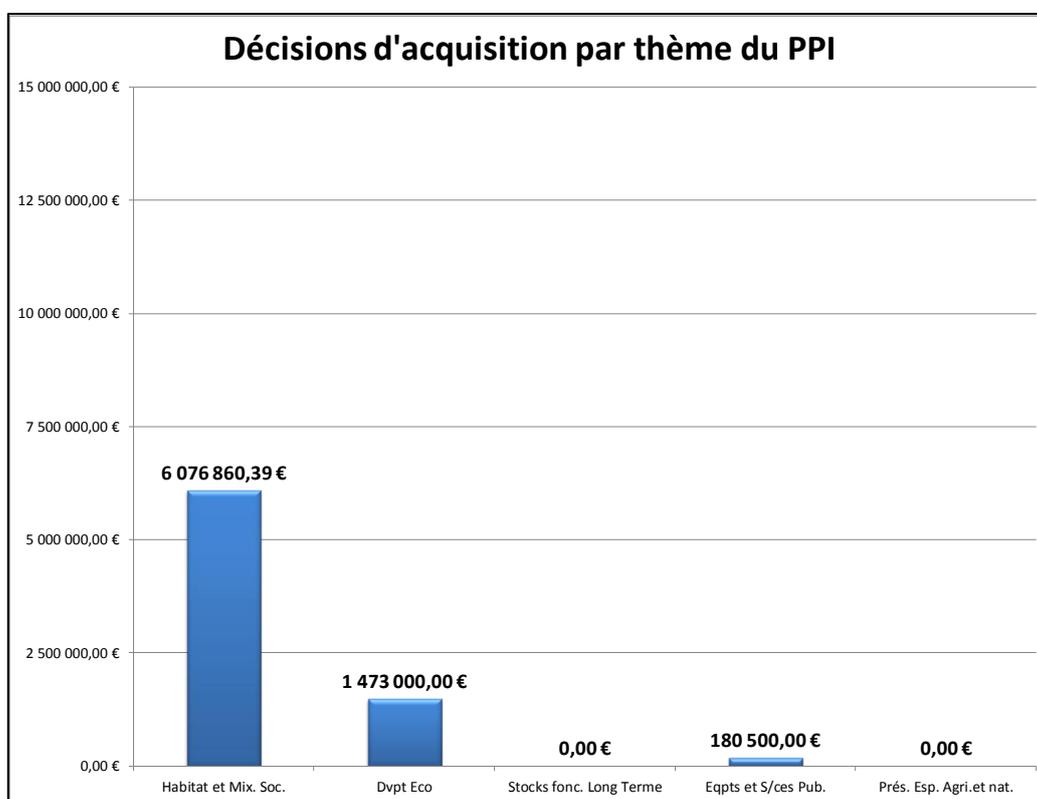
5 d'entre elles concernent la seule opération dite de CIBOURE ZAD de l'Encan

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.

### 1.1.2.3/. Les thématiques :

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 financière, 78,61 % des montants d'acquisitions votés par le Conseil d'Administration (soit 6,08 M€) concernent des opérations d'habitat contre 19,05 % (soit 1,47 M€) pour le développement économique et 2,33 % (soit 0,18 M€) pour les équipements et services publics.

## 1.2/. Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2017, 45 signatures d'actes authentiques, valablement et préalablement autorisées par les décisions du Conseil d'Administration, ont été réalisées pour un montant global (prix de biens) de 13.190.957,78 €. Tous les actes sont notariés.

PPI	Thème	Commune	Opération	Nom du dossier	Date	Valeur vénale	Signatures d'actes d'acquisition			
							Frais acte	Capital porté	Frais annexes	Capital stocké
2014-2018	Thème 1	MOUGIERRE	ZAC de Hiribarnea	Terrain Galbert	01/03/2017	898 870,80 €	11 095,98 €	909 966,78 €	0,00 €	909 966,78 €
2014-2018	Thème 1	GUICHE	Centre Bourg	Contremoulin	07/11/2017	190 000,00 €	3 297,77 €	193 297,77 €	1 140,00 €	194 437,77 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Centre-Ville	118 rue Paul Biremont (Indem FC)	04/09/2017	109 222,58 €	1 200,00 €	110 422,58 €	0,00 €	110 422,58 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Centre-Ville	1 rue Paul Biremont (Cts Gerposain)	10/03/2017	28 000,00 €	1 584,54 €	29 584,54 €	216,00 €	29 800,54 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Centre-Ville	21 rue Paul Biremont (Mme COURTAU)	31/03/2017	400 000,00 €	5 608,04 €	405 608,04 €	0,00 €	405 608,04 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 7 (Cts CHABAGNO)	08/08/2017	98 000,00 €	2 553,98 €	100 553,98 €	0,00 €	100 553,98 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 1 (Mme HALKIN)	21/12/2017	90 000,00 €	2 318,27 €	92 318,27 €	0,00 €	92 318,27 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 1 (Indem FC)	21/12/2017	38 000,00 €	1 925,00 €	39 925,00 €	0,00 €	39 925,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lots 3 et 8 (Cts BERGOS)	21/12/2017	90 000,00 €	2 394,56 €	92 394,56 €	2 700,00 €	95 094,56 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lots 4 et 10 (Mme GARNUNG)	21/12/2017	90 000,00 €	2 385,75 €	92 385,75 €	0,00 €	92 385,75 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 28 rue V. Hugo (lots 1 à 6 - SCI du 28 rue V.Hugo)	23/03/2017	150 000,00 €	3 136,08 €	153 136,08 €	0,00 €	153 136,08 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 28 rue V. Hugo (lots 1 à 6 - INDEMI FC)	29/03/2017	175 220,00 €	1 525,00 €	176 745,00 €	0,00 €	176 745,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - 28 rue V. Hugo - lot 7, 9, 11, 13 et 16-VILLE DE BAYO	01/09/2017	86 369,40 €	2 352,55 €	88 721,95 €	10 264,80 €	98 986,75 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 45 - 12 qual CHAHO - lot 4 (LOUSTAU)	30/11/2017	50 000,00 €	1 849,65 €	51 849,65 €	0,00 €	51 849,65 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 45 - 6 rue Pannecau	04/05/2017	450 000,00 €	6 398,68 €	456 398,68 €	234,74 €	456 633,42 €
2014-2018	Thème 1	BIRIATOU		Maison des Religieuses	10/02/2017	171 600,00 €	3 064,30 €	174 664,30 €	0,00 €	174 664,30 €
2014-2018	Thème 1	ARBONNE	La Place Sud	Ind. UHART	10/02/2017	180 000,00 €	3 123,20 €	183 123,20 €	6 284,80 €	189 408,00 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Secteur La Lèbe	SEPA (ex Daudignon)	21/03/2017	556 520,00 €	7 287,14 €	573 807,14 €	7 390,97 €	581 198,11 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	Ilot 3 - 20 rue Turnaco - Lot 3 (GRANGE)	09/03/2017	180 000,00 €	3 471,36 €	183 471,36 €	1 900,00 €	185 371,36 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	Ilot 3 - 20 rue Turnaco - Lot 2 (Ind. BOULIN)	27/06/2017	162 000,00 €	3 125,48 €	165 125,48 €	216,00 €	165 341,48 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	Ilot 3 - 20 rue Turnaco - Lot 4 (LEIZAGOYEN)	21/12/2017	185 000,00 €	3 300,25 €	188 300,25 €	268,00 €	188 568,25 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	Ilot 2 - 21 rue A. Bourousse (Mme ELISSALDE)	01/03/2017	440 000,00 €	6 018,93 €	446 018,93 €	0,00 €	446 018,93 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	Ilot 7 - Copro Marinales garages - Lot 40 (AUDOUIN)	11/12/2017	15 000,00 €	1 306,16 €	16 306,16 €	0,00 €	16 306,16 €
2014-2018	Thème 1	CIBOURE	ZAD de l'Encan	Ilot 3 - 28 rue Turnaco (DE OCAMICA)	22/11/2017	280 000,00 €	4 469,13 €	284 469,13 €	0,00 €	284 469,13 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	Ilot Sémard	4 Place Sémard (Prop. TESTEMALE)	10/08/2017	180 000,00 €	3 186,05 €	183 186,05 €	0,00 €	183 186,05 €
2014-2018	Thème 1	ISPOURE	Secteur Mittheadoy	Ind. APALATEGUI	08/11/2017	183 000,00 €	2 809,26 €	185 809,26 €	950,00 €	186 759,26 €
2014-2018	Thème 1	ST-JEAN-DE-LUZ	Avenue Ithurralde (RD 810)	Trikalidi	22/12/2017	5 640 000,00 €	59 866,38 €	5 699 866,38 €	0,00 €	5 699 866,38 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Centre Ancien	25 rue des Tonneliers (Prop. BEDEREDE)	27/02/2017	180 000,00 €	3 303,98 €	183 303,98 €	0,00 €	183 303,98 €
2014-2018	Thème 1	MAULEON-LICHARRE	Centre-Ville	Elissa Onoa (Prop. ETCHEGOYHEN)	07/12/2017	20 000,00 €	1 291,90 €	21 291,90 €	0,00 €	21 291,90 €
2014-2018	Thème 1	GABAT	Le Bourg	Maison Ertorania	04/12/2017	150 000,00 €	3 154,33 €	153 154,33 €	0,00 €	153 154,33 €
2014-2018	Thème 1	ARHANSUS	Maison Sotakua	Maison Sotakua	13/09/2017	195 000,00 €	3 013,30 €	198 013,30 €	0,00 €	198 013,30 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	PNRQAD	Ilot 14 - 11 rue Port de Castets (Cts JORAJURIA)	02/06/2017	182 000,00 €	3 136,39 €	185 136,39 €	15 230,77 €	200 367,16 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	Ilot 14 - 11 rue Port de Castets (Indem FC)	02/10/2017	52 000,00 €	2 115,53 €	54 115,53 €	0,00 €	54 115,53 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Petit et Grand Deyris	Etchegaray	23/02/2017	388 455,00 €	6 035,04 €	394 490,04 €	0,00 €	394 490,04 €
2014-2018	Thème 2	DOMEZAIN-BERRAUTE	Centre-Bourg	Restaurant Argia	16/11/2017	299 000,00 €	4 426,38 €	303 426,38 €	1 200,00 €	304 626,38 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Centre-Ville - SDCA	19 rue Bourgneuf (lot 1)	09/06/2017	50 000,00 €	1 950,89 €	51 950,89 €	0,00 €	51 950,89 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	5 rue Ste-Catherine - lot 1 (ROSHOBLET)	01/12/2017	80 000,00 €	2 236,51 €	82 236,51 €	9 000,00 €	91 236,51 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	5 rue Ste-Catherine - lot 1 (Indem FC)	15/12/2017	15 000,00 €	1 825,00 €	16 825,00 €	7 170,00 €	23 995,00 €
2014-2018	Thème 2	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	34 Place de la République - lots 4 et 12 (MORA)	17/11/2017	70 000,00 €	2 256,95 €	72 256,95 €	0,00 €	72 256,95 €
2014-2018	Thème 3	LABASTIDE CLAIRENCE	Qu. Pessarou Nord	Ind. SALLABERRY	10/05/2017	180 000,00 €	4 457,02 €	184 457,02 €	0,00 €	184 457,02 €
2014-2018	Thème 4	ORDIARP	Centre-Bourg	Elzetxeva	11/07/2017	32 200,00 €	2 080,84 €	34 280,84 €	0,00 €	34 280,84 €
2014-2018	Thème 4	ST-ETIENNE-DE-BAIGORRY	Secteur Borciette	Ind. OLCOMENDY	21/11/2017	70 500,00 €	1 945,50 €	72 445,50 €	0,00 €	72 445,50 €
2014-2018	Thème 4	UHART-MIXE	Centre-Bourg	Maison Diocésaine	09/11/2017	70 000,00 €	1 974,94 €	71 974,94 €	0,00 €	71 974,94 €
2014-2018	Thème 4	LARCEVEAU-ARROS-CIBITS	Centre-Bourg	La Poste	30/11/2017	40 000,00 €	1 781,91 €	41 781,91 €	0,00 €	41 781,91 €
2014-2018	Thème 5	ST-JEAN-LE-VIEUX	Lieu-dit Iriberry	Prop. ARBELBIDE	28/03/2017	30 000,00 €	1 460,90 €	31 460,90 €	0,00 €	31 460,90 €
<b>TOTAL 2017</b>						<b>13 190 957,78 €</b>	<b>199 100,80 €</b>	<b>13 390 058,58 €</b>	<b>64 166,08 €</b>	<b>13 454 224,66 €</b>

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.

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

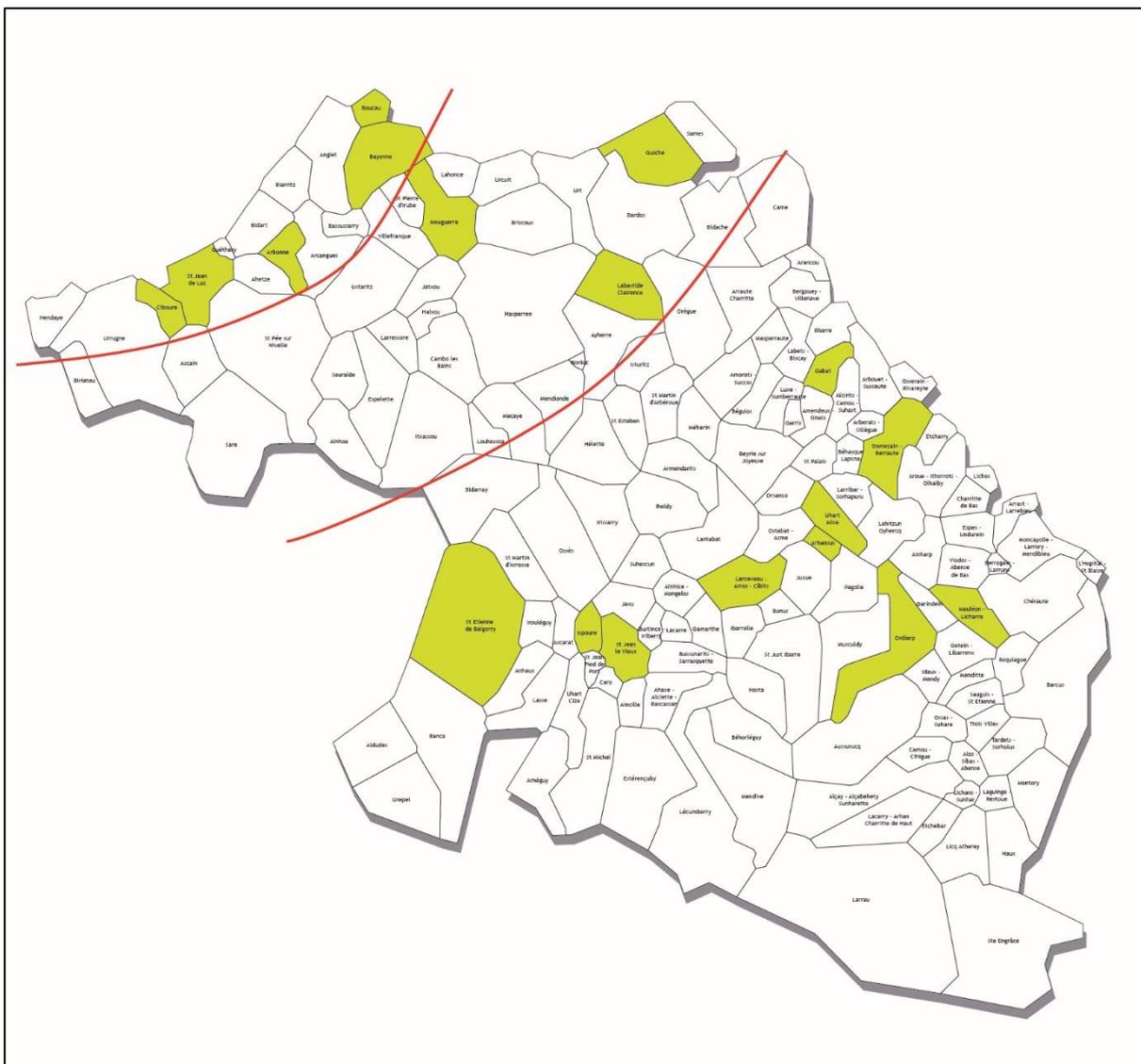
- Le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2017 ;
- Le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2017.

Par rappel en 2016, Mr le Directeur avait signé 42 actes pour un montant global de 9.122.820,00 €.

Ces signatures d'actes ont également conduit l'EPFL Pays Basque à supporter des frais induits tels que :

- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 199.100,80 € ;
- Frais annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 64.464,08 €.

L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque.



Au cours de l'exercice 2017, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :

- **+ 13.454.522,66 €.**

(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

Ce montant est à analyser par rapport au montant de la TSE collectée au titre de ce même exercice 2017 d'un montant de 6.165.240,00 € (Cf. délib. n°1 de l'Assemblée Générale du 16 déc. 2016).

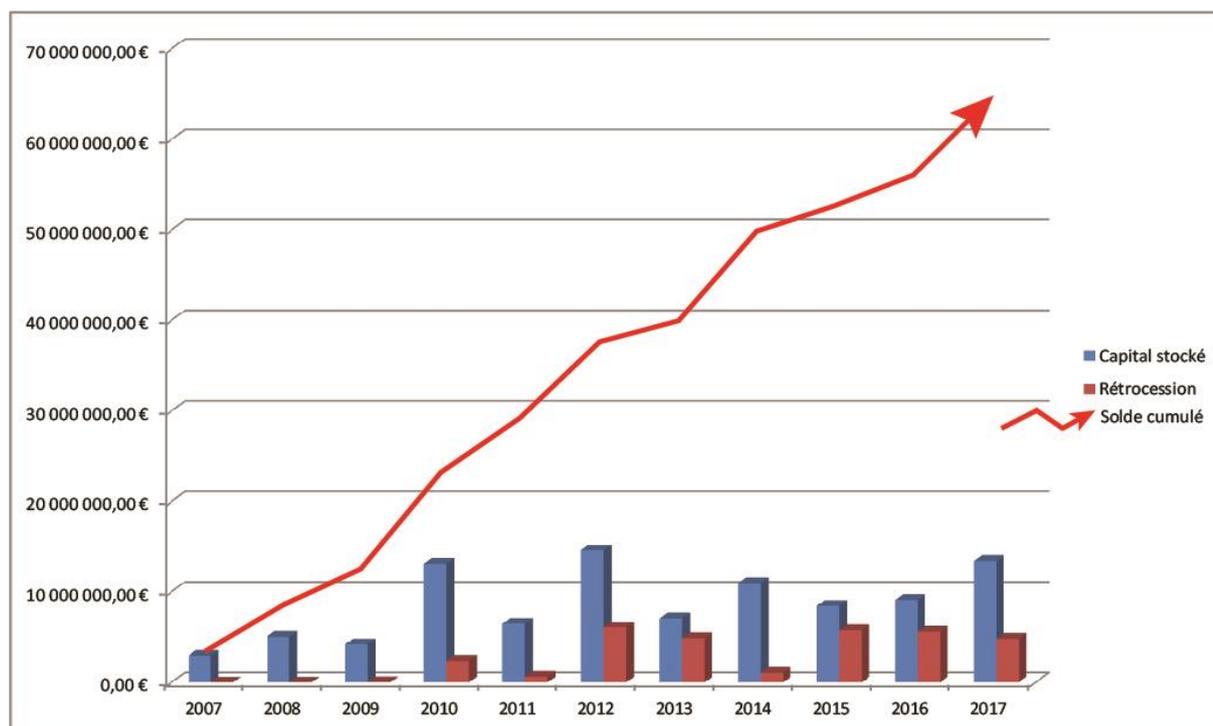
Au cours de l'exercice 2017, le stock réel foncier (capital stocké déduit des rétrocessions réalisées) a augmenté de :

- **+ 8.623.630,97 €,**

portant le stock réel foncier total de l'EPFL Pays Basque, au 31 déc. 2017, à la somme de :

- **+ 68.403.304,75 €.**

Les acquisitions restant encore, tant en volume financier qu'en nombre, très supérieures aux rétrocessions, le stock foncier de l'EPFL Pays Basque ne cesse de croître.



## 2/. 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 ;

					<b>RETRAIT</b>
PPI	Thème	EPCI / Pôle	Commune	Nom du dossier	Décisions de retrait
					Date du C.A.
2014-2018	Thème 1	C.A. COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	ilot 12 - 44 rue Victor Hugo (lot 1)	07/07/2017 (délib. 11)
2014-2018	Thème 1	C.A. SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	Ilot 2 - Copro Villa des Pêcheurs - Lot 1 (BEGUE)	17/02/2017 (délib. 10)
2014-2018	Thème 1	C.A. SUD PAYS BASQUE	ST-JEAN-DE-LUZ	23-25 rue Veyrin (SOLABERRIETA)	17/02/2017 (délib. 09)
2014-2018	Thème 1	C.C. NIVE ADOUR	LAHONCE	273 rte de la Gare (SCI JLG)	10/11/2017 (délib. 10)

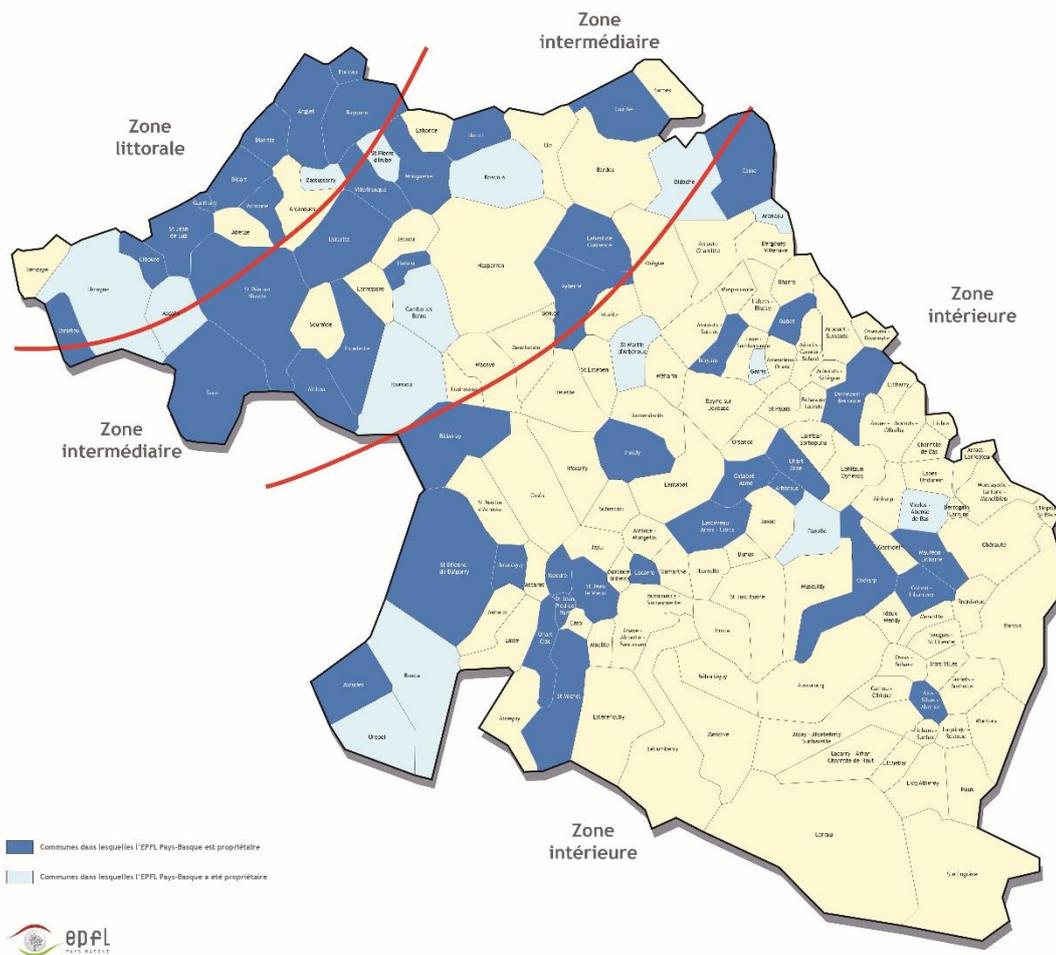
En 2017, le Conseil d'Administration a constaté 4 non-réalisations et a pris acte du retrait d'opérations concernées du PPI 2014-2018. Plus précisément, il s'agit de :

- BAYONNE PNRQAD ilot 12 – 44 rue V.Hugo (lot 1) : l'EPFL Pays Basque, à la demande de la commune de BAYONNE et par délégation de la CAPB, est intervenu par préemption en révision de prix. A la vue de la proposition d'acquisition ainsi formulée, le propriétaire a décidé de retirer le bien de la vente, mettant un terme à la procédure de préemption ;
- CIBOURE ZAD de l'Encan – Copro Villa des Pêcheurs (lot 1) : l'EPFL Pays Basque, à la demande et par délégation de la commune de CIBOURE, est intervenu par préemption ZAD en révision de prix. A la vue de la proposition d'acquisition ainsi formulée, le propriétaire a décidé de retirer le bien de la vente, mettant un terme à la procédure de préemption ;
- ST-JEAN-DE-LUZ Secteur Fargeot – prop. SOLABERRIETA : l'EPFL Pays Basque, à la demande et par délégation de la commune de ST-JEAN-DE-LUZ, est intervenu par préemption urbain en révision de prix. Au cours de la procédure de fixation judiciaire du prix, le Juge a constaté l'abandon par l'EPFL Pays Basque de son droit de préemption, ce dernier ayant incorrectement procédé à la consignation exigée en application de l'art. L. 213-4 et S ; du Code de l'urbanisme ;
- LAHONCE – 373 route de la Gare : l'EPFL Pays Basque, à la demande de la commune de LAHONCE et par délégation de la CAPB, a sollicité l'avis des Domaines sur une DIA. La commune a finalement décidé, au vu de l'avis des Domaines, de ne pas poursuivre l'acquisition.

D'autres retraits pourraient être décidés en 2018, tant sur des demandes d'intervention que sur des décisions d'acquisition, notamment celles faisant l'objet de contentieux.

\*\_\*\_\*

# Géographie des propriétés de l'EPFL Pays-Basque (au 31 déc. 2017)



## La Gestion du Patrimoine

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque a géré en 2017, un ensemble foncier (bâti et non bâti) représentant :

- 158(+ 19,70 %) propriétés bâties :
  - 197 logements (appartements, maisons ou immeubles indiv.) ;
  - 80 locaux industriels, commerciaux, hospitaliers...
  
- 69 ha 12 a 89 ca [-4,18 %]
  - 22 ha 69 a 32 ca ont fait l'objet de CMD SAFER.
  - 23 ha 96 a 40 ca Bail Agricole ou mise à disposition gratuite.
  - 22 ha 47 a 17 ca autres (entretien EPFL/Bois et taillis).

### Recettes

Le montant des loyers et fermages appelés en 2017 par l'EPFL Pays Basque est de 296.940,31 €

Le montant des loyers impayés pour l'année 2017 : 46.570,56 € (dont 25.500,00 € pour le dossier Bidart Camping ERREKA)

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

### Dépenses

L'EPFL Pays Basque a engagé, au titre de la gestion des biens, la somme de 471.801,16 €

Rappel :

2014 : 247.392,11 €

2015 : 391.833,65 €

2016 : 442.747,33 €

POSTE	DEPENSE 2016	DEPENSE 2017	VARIATION
Assurances	67 580,84 €	86 929,32 €	(+) 28,63%
Travaux d'entretien, de rénovation et de sécurisation	38 833,14 €	151 067,33 €*	(+) 289,02%
Charges de copropriété	17 869,73 €	21 452,51 €	(+) 20,05%
Huissiers et Avocats	14 413,22 €	15 394,08 €	(+) 6,81%
Alarmes/Gardiennage	2 005,96 €	0,00 €	(-) 100,00%
Eaux/Electricité	10 492,27 €	6 611,95 €	(-) 36,98%
Taxes Foncières	290 927,17 €	190 345,97 €	(-) 34,57%
Taxes sur les logement vacants	625,00 €	0,00 €	(-) 100,00%
	442 747,33 €	471 801,16 €	(+) 6,56%

\*Compris la démolition de l'immeuble sis 13 av. R. DE MARTRES à Bayonne pour un montant de 69.798,00 €.

## Les rétrocessions 2017

Les rétrocessions contribuent au « re-financement » de l'EPFL Pays Basque qui mobilise ainsi de nouveaux moyens financiers, réduisant d'autant l'appel à l'emprunt pour les acquisitions à venir.

L'année 2017 a donné lieu à 8 rétrocessions pour un montant global de 4.836.983,41 € (remboursement capital porté + frais d'acquisition + frais annexes) :

COMMUNE	DOSSIER	NATURE RETRO	N° CADASTRE	Montant	DATE SIGNATURE
LABASTIDE CLAIRENCE	ZAD DE BISCARROTE - TREIL	T	A n° 278	142.682,92 €	09/03/2017
USTARITZ	HALTYA	T	AE n° 49 à 51, 53, 54, 179, 456 et 455	1.720.092,79 €	19/04/2017
ANGLET	SUTAR - MARTINEZ	T	DE n° 361 et 363	319.668,64 €	20/07/2017
ESPELETTE	SCI CIRCE - MAÏSADOUR	T	AW n° 12	451.727,60€	29/08/2017
AYHERRE	CENTRE-BOURG - ETCHEVERRY/DEZEST NORD	T	B n°960 et 1055	304.485,78 €	04/09/2017
BAYONNE	PEM RDA - ETCHEVERRY	T	Bl n° 231	136.607,38 €	28/09/2017
ANGLET	SUTAR DUMAI	P	DE n° 551	1.759.463,25 €	07/11/2017
AYHERRE	CENTRE-BOURG - ELIZALDE	T	B n° 776 et 780	2.255,05 €	13/12/2017

## Les événements marquants en 2017

### 1. Fin du relogement des locataires de l'immeuble du 4 rue Maubec à Bayonne (logements indignes) :

Le dernier locataire de l'immeuble du 4 rue Maubec a été relogé en date du 23 novembre 2017. Ce relogement a mis un terme à l'engagement de la responsabilité de l'EPFL Pays Basque envers les locataires de cet immeuble, dont les conditions d'occupations étaient jugées indignes voir dangereuses. L'immeuble a été muré afin d'éviter de nouveaux squats.

Il aura fallu deux ans afin de reloger les 24 locataires de cet immeuble. Nous sommes intervenus, avec la Police Municipale de Bayonne, à six reprises afin de faire libérer des appartements squattés.

### 2. La sécurisation des biens :

Le patrimoine bâti de l'EPFL Pays Basque a fait l'objet d'une recrudescence des problèmes liés aux squats et ce malgré la sécurisation des biens.

### 3. Partenariat EPFL Pays Basque avec les associations d'insertion par l'activité économique :

Comme lui permet l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 (article 36-II) et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (articles 13 et 28) relatifs aux marchés publics, l'EPFL Pays Basque a souhaité mettre en place un marché public réservé aux Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE).

Ces démarches ont pu aboutir à la signature, le 07 juillet 2017, d'une convention partenariale entre les 3 associations (MIFEN ADELI et LAGUN) et l'EPFL Pays Basque pour une période de deux ans.

Dans le cadre de cette convention, c'est 35 chantiers d'entretien qui ont été réalisés, représentant pas moins de 116 jours de travail pour les associations en 2017.

La nature des travaux consiste en l'entretien des espaces verts, taillage des haies, mise en décharge des encombrants susceptibles d'être présents sur les biens acquis par l'EPFL.

Conclusion (rappel):

L'EPFL Pays Basque intervient de plus en plus sur du patrimoine bâti dans un état moyen voir dégradé. Ce patrimoine ne pouvant être occupé reste très sensible à la problématique des squats et ce malgré sa sécurisation systématique.

Pour l'année 2017 nous sommes intervenus une vingtaine de fois afin de mettre fin aux occupations illégales sur la commune de Bayonne.

Lors des ateliers 2018 pour mettre en place notre nouveau PPI, nous avons abordé les problématiques liées à la gestion du patrimoine, l'engagement de notre responsabilité de propriétaire, la difficulté à reloger les occupants de logements indignes, la difficulté de sécuriser efficacement les biens bâtis...

De nombreuses pistes d'évolution sont envisagées comme par exemple, de disposer de logements temporaires, d'engager la démolition des biens lorsque cela est possible.

## **C/. Les Perspectives pour 2018**

Au-delà de la poursuite de l'ensemble des démarches engagées au cours de l'exercice 2017, voir même au cours des précédents, le sujet principal qui va nous animer dans les mois à venir, est comment l'EPFL Pays Basque réussi son adaptation dans le contexte réglementaire qui se met en place.

En effet, nous sommes concernés par deux évolutions territoriales conséquentes. La fusion des régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes, avec l'extension du périmètre de l'EPF Poitou-Charentes et la mise en action de l'Agglomération Pays Basque.

Ces évolutions ne sont pas sans impact sur notre structure. Comment maintenir le cap, voir même profiter de cette situation pour mieux assoir notre structure.

C'est un enjeu de taille qui se propose à nous et qui nécessitera la participation de toutes les bonnes volontés désireuses de maintenir et renforcer notre EPFL.

**M. PORTIER** présente le bilan administratif et financier de l'EPFL Pays Basque.

**M. FIEUX** présente le rapport d'activité du pôle Conseil, Etudes et Développement.

**M. FAUT** présente le rapport d'activité du pôle Négociations & Acquisitions Foncières.

**M. MAILLEY** présente le rapport d'activité du pôle Gestion du Patrimoine.

Le Président propose d'approuver le rapport d'activité de l'exercice 2017 tel que ci-dessus présenté.

L'ASSEMBLEE GENERALE DELIBERE et DECIDE :

- **D'approuver le bilan d'activité de l'exercice 2017 tel que ci-dessus présenté.**

→ A la fin de la présentation du bilan de l'exercice 2017, plusieurs discussions s'instaurent :

- **M. HIRIGOYEN** précise qu'il a présenté le projet OFS à M. ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
- Au sujet du foncier agricole, **M. BUSSIRON** intervient en soulignant la baisse inquiétante du nombre d'exploitations agricoles.

**M. IRIART** fait part de la difficulté des collectivités locales à acquérir des terres agricoles.

**M. PENACQ**, Directeur Départemental SAFER Aquitaine-Atlantique (Département 64), précise alors qu'il n'y a pas de priorité établie entre les collectivités et les agriculteurs ; seul le projet agricole compte dans l'attribution des fonciers portés.

- Se pose ensuite la question des stocks fonciers de long terme qu'un certains nombres de maires considèrent comme impossible à réaliser notamment au regard de la destination agricole ou urbaine.

**M. BERARD** intervient alors en soulignant l'importance de ces stocks fonciers, qui, aujourd'hui, n'existent pas ce qui condamnent les collectivités locales à subir ces marchés. Il conclue en appelant les communes à se positionner comme acteur de leur développement et non pas comme spectateur.

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,  
LA SEANCE EST LEVEE A 11h00**

**LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EST PREVUE LE :**

**VENDREDI 14 DECEMBRE 2018 à 9h30**