



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

Rapport d'Activités 2008



P

RÉAMBULE

Chers Membres,
Chers Elus,
Chers Amis,

L'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays-Basque, a été créé à l'initiative des élus et des forces vives de ce territoire pour répondre aux problématiques foncières liées principalement aux besoins en production de logements en mixité sociale et en accueil/implantation d'entreprises.

En activité depuis 2006, l'EPFL Pays-Basque a réalisé ses premières acquisitions foncières au cours de l'année 2007.

L'année 2008 a été marquée par la tenue d'élections locales (municipales et cantonales) qui ont emporté d'importantes modifications dans les représentations au sein des instances décisionnelles de l'organisme. Ces nouveaux élus ont engagé une forte mobilisation de l'EPFL Pays-Basque pour assister ses membres dans la réalisation de ses projets, au premier rang desquels se trouve la question foncière.

Le présent rapport d'activités a pour objet de synthétiser les actes et interventions de l'EPFL Pays-Basque au cours de l'année 2008.

Conformément à nos statuts, tel qu'il vous l'est rappelé ci-après, le Conseil d'Administration a dressé le bilan qu'il soumet au vote de l'Assemblée Générale.

Je demande à tous de lire attentivement ce rapport d'activités et chacun pourra se rendre compte de l'essor de notre outil et de la qualité de ses interventions notamment sur les missions d'assistance préalable. Mais un important travail reste à faire. Comme il est souvent répété, l'EPFL Pays-Basque sera ce que les élus veulent en faire. Alors, je compte sur chacun d'entre vous pour poursuivre les efforts qui nous permettront de mettre en œuvre une véritable politique foncière sur notre territoire d'intervention.

Bonne lecture.

Le Président de l'EPFL PB,



Ph. JUZAN

NB : il est ici précisé qu'au regard de sa « jeunesse », il est encore trop tôt pour dresser une véritable analyse de l'action de l'EPFL Pays-Basque sur le marché foncier local.

RAPPEL DE L'ARTICLE 10 DES STATUTS DE L'EPFL PAYS BASQUE CONCERNANT LES POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

L'Assemblée Générale élit en son sein le Conseil d'Administration dans les trois mois suivant son installation.

Elle délibère sur les modifications statutaires proposées par le Conseil d'Administration, hors article 7 et 8.

Elle approuve chaque année le rapport d'activité et le rapport financier de l'établissement, élaborés par le Conseil d'Administration .

[...]





SOMMAIRE

- ➔ 1 - L'évolution du périmètre
- ➔ 2 - Le renouvellement des instances de décisions
- ➔ 3 - Bilan de l'activité
- ➔ 4 - L'évolution du personnel



2008

L'EPFL Pays Basque en quelques chiffres...

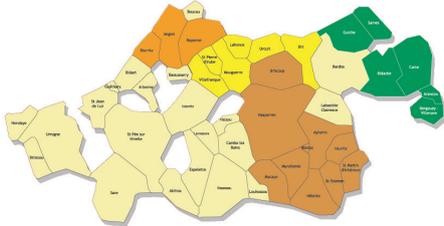


22	Adhérents
257.671	Habitants
83	Membres
3	Assemblées Générales
7	Conseils d'Administration
7	Bureaux
57	Délibérations
25	Décisions d'interventions
17,16 M €	Montant des interventions
24	Actes signés en 2008
6,30 M €	Montant des acquisitions
5	Ateliers thématiques



L'évolution du périmètre

Territoire d'origine



- CABAB ;
- C.C. Nive Adour ;
- C.C. Pays de Bidache ;
- C.C. Pays de Hasparren ;
- 21 communes isolées.

- Nombre de communes : 46
- Nombre d'habitants : 210.000

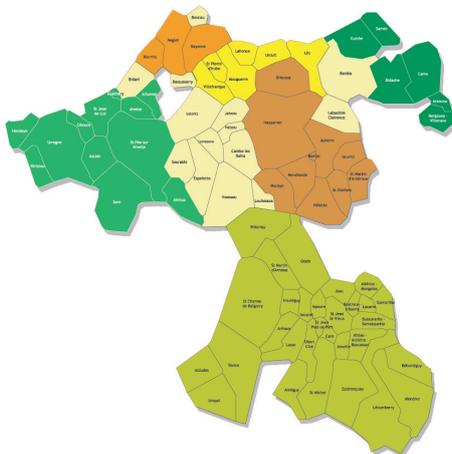
1ère extension du territoire : C.C. Garazi-Baïgorri, Jatxou, Souraide



- CABAB ;
- C.C. Nive Adour ;
- C.C. Pays de Bidache ;
- C.C. Pays de Hasparren ;
- C.C. Garazi-Baïgorri ;
- 23 communes isolées.

- Demande d'adhésion : 23/11/07
- Décision du CA : 04/02/08
- Arrêté préfectoral : 03/07/08
- Nombre de communes : 78
- Nombre d'habitants : 239.622

2nde extension du territoire : C.C. Sud Pays Basque



- CABAB ;
- C.C. Nive Adour ;
- C.C. Pays de Bidache ;
- C.C. Pays de Hasparren ;
- C.C. Garazi-Baïgorri ;
- C.C. Sud-Pays-Basque ;
- 14 communes isolées.

- Demande d'adhésion : 09/09/08
- Décision du CA : 30/10/08
- Arrêté préfectoral : 24/02/09
- Nombre de communes : 81
- Nombre d'habitants : 254.902

Le renouvellement des instances de décisions

Les membres de l'Assemblée Générale sont désignés par chacun des adhérents à l'EPFL.

RAPPEL DE L'ARTICLE 9 DES STATUTS DE L'EPFL CONCERNANT LA COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :
Chaque EPCI est représenté à l'Assemblée Générale par des délégués en fonction de leur population :

▪ 0 - 5.000 habitants	2 Titulaires	2 Suppléants
▪ 5 - 10.000 habitants	3 Titulaires	3 Suppléants
▪ 10 - 20.000 habitants	4 Titulaires	4 Suppléants
▪ 20 - 40.000 habitants	5 Titulaires	5 Suppléants
▪ 40 - 80.000 habitants	6 Titulaires	6 Suppléants
▪ 80 - 100.000 habitants	7 Titulaires	7 Suppléants
▪ 100 - 130.000 habitants	8 Titulaires	8 Suppléants

Les communes non membres d'un EPCI sont représentés à l'Assemblée Générale par des délégués, à raison d'un titulaire et d'un suppléant par commune.

Le Département est représenté par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants.

La Région est représentée par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants.

Assemblée Générale du 5 Juin 2008 : élection des membres du Conseil d'Administration.

RAPPEL L'ARTICLE 12 DES STATUTS DE L'EPFL CONCERNANT LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

Les EPCI de moins de 40 000 habitants sont représentés chacun par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).

Les EPCI de plus de 40 000 habitants bénéficient d'1 délégué supplémentaire (1 titulaire et 1 suppléant) par tranche de 30 000 habitants.

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

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

Le Département est représenté par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).

La Région 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.



	Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
		Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
	Communauté d'Agglomération du B. A. B.	M. GRENET	Mme BISAUTA		
		M. ETCHEGARAY	M. GOUFFRANT	M. ABEBERRY	M. GRENADE
		M. LOZANO	M. VEUNAC J.	M. VOISIN	Mme GETTEN-PORCHE
		M. VOISIN	M. LAFITE	M. ROUX	M. VEUNAC J.
		M. ESPILONDO	Mme GETTEN-PORCHE	M. ETCHEGARAY	Mme BISAUTA
		M. ROUX	M. POUYETS	M. LOZANO	M. GOUFFRANT
		M. VEUNAC M.	M. GRENADE		
		M. ABEBERRY	M. BRISSON		

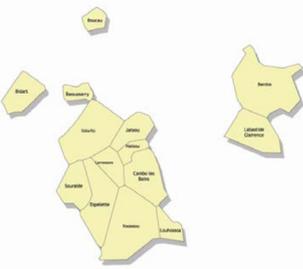
	Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
		Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
	Communauté de Communes Nive-Adour				
		M. DESRAUX	M. GUILLEMOTONIA		
		M. HIRIGOYEN	Mme ROMEO	M. HIRIGOYEN	M. DESRAUX
		M. BIDEGARAY	M. DUFOURCQ	M. BIDEGARAY	M. LARROQUE
		M. LARROQUE	M. LATAILLADE		

	Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
		Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
	Communauté de Communes de Hasparren				
		M. HAICAGUERRE	M. FIESCHI		
		M. DUBOIS	M. ETCHEPARE	M. HAICAGUERRE	M. DONAPETRY
		M. DONAPETRY	Mme AGUERRE	M. JOCOU	M. DUBOIS
		M. JOCOU	Mme ETCHEPARE		

	Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
		Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
	Communauté de Communes de Bidache				
		M. MALOU	M. COHERE	M. MALOU	M. COHERE
		M. BUSSIRON	M. LARRODE	M. BUSSIRON	M. LARRODE

Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
	Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
 Communauté de Communes de Garazi-Baigorri	M. ERNAGA	M. EYHERABIDE		
	M. GALANT	M. M. IDIART	M. GALANT	M. M. IDIART
	M. ARRABIT	M. ETCHANDY	M. ARRABIT	M. ETCHANDY
	M. A. IDIART	M. DELPECH		

Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
	Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
 Communauté de Communes Sud Pays Basque	Mme MIALOCQ	M. DUHART		
	M. LARROUSSET	M. DUTOURNIER	Mme MIALOCQ	M. DUHART
	Mme BESSONART	M. CHENUT	Mme BESSONART	M. MARIN
	M. MARIN	M. DELBEE	M. LARROUSSET	M. LADUCHE
	M. LADUCHE	Mme GUICHARD		
	M. BERRA	M. DAGUERRE		

Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION		
	Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants	
	BARDOS	Mme BEHOTEGUY	M. DIRIBARNE		
	BASSUSSARRY	M. UHALDEBORDE	M. BAUDRY		
	BIDART	M. BERARD	M. ALZURI		
	BOUCAU	Mme ESPIAUBE	M. FAVRAUD		
	CAMBO LES BAINS	Mme TROTOT	Mme HERNANDORENA		
	ESPELETTE	M. HARGAIN	M. DOSPITAL		
	HALSOU	M. CARPENTIER	M. HARRETICHE	Mme BEHOTEGUY	M. BERARD
	ITXASSOU	M. GAMOY	M. IRIQUIN	M. HARGAIN	Mme ESPIAUBE
	JATXOU	M. CASTAING	M. DIONÉ		
	LA BASTIDE CLAIRENCE	M. DARRITCHON	M. FRACHOU		
	LARRESSORE	M. VASSEUR	M. GOYETCHE		
	LOUHOSSOA	M. HARRIET	M. JAUREGUIBERRY		
	SOURAIDE	M. GENIN	Mme ITHURRY		
	USTARITZ	M. DUPEROU JF.	M. DUPEROU M.		

Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
	Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
 Département des Pyrénées-Atlantiques	M. JUZAN	M. INCHAUSPE	M. JUZAN	M. INCHAUSPE
	M. MARTIN	M. ECENARRO	M. MARTIN	M. ECENARRO

Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
	Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
 Région Aquitaine	M. LABAZEE	M. LISSAR	M. LABAZEE	M. LISSAR
	Mme ALAUX		Mme ALAUX	

Membres	ASSEMBLEE GENERALE		CONSEIL D'ADMINISTRATION	
	Titulaires	Suppléants	Titulaires	Suppléants
SAFER	M. SAINT JEAN	M. POUGET	M. SAINT JEAN	M. POUGET
C.E.P.B.	M. LASSERRE		M. LASSERRE	
C.D.P.B.	M. ETCHETO	M. BOLOQUY	M. ETCHETO	M. BOLOQUY

Bilan d'activités

3 activités principales :

- ▶ l'assistance juridique et pré-opérationnelle
- ▶ la négociation / acquisition
- ▶ la gestion immobilière

3.1 - L'assistance juridique et pré-opérationnelle

La maîtrise foncière n'exige pas forcément l'acquisition.

Elle peut s'obtenir par la mise en oeuvre de nombreux outils d'urbanisme existants :

- ZAD,
- ZAC,
- Emplacements réservés...

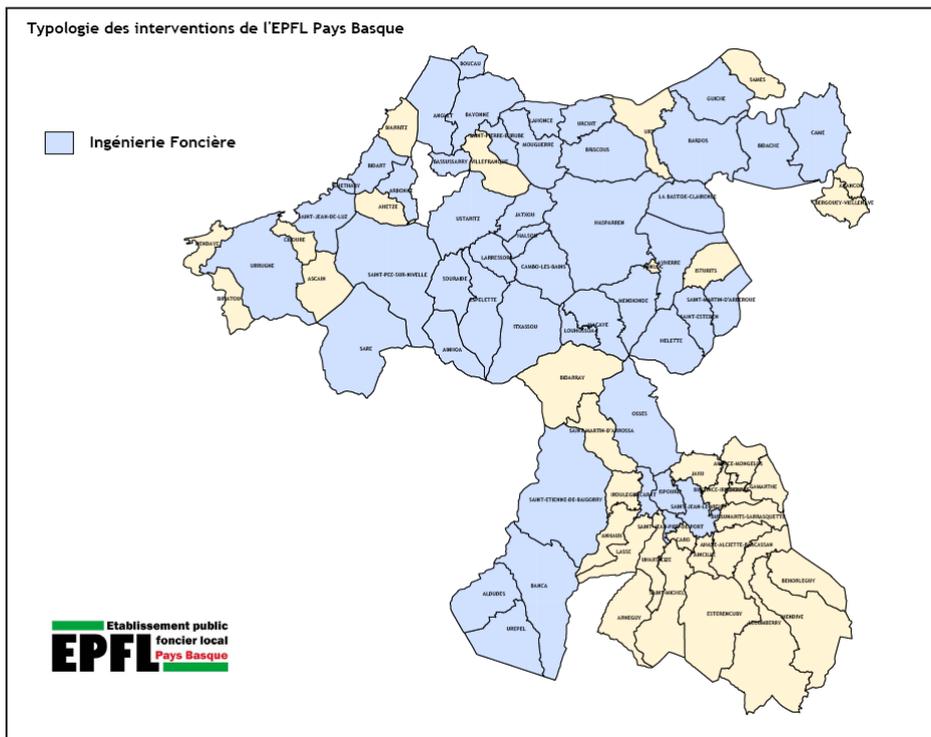
Mais ces outils ne peuvent que traduire une anticipation, une réflexion, une stratégie foncière des élus. Pour cela, l'EPFL peut accompagner dans leurs réflexions les collectivités qui le sollicitent.

L'EPFL Pays Basque, en partenariat avec le PUL et l'AUDAP, accompagne des communes membres dans la définition du pré-programme d'aménagement urbain, comme à :

Mouguerre, Bidart, Saint-Pée-Sur-Nivelle, Bidache...

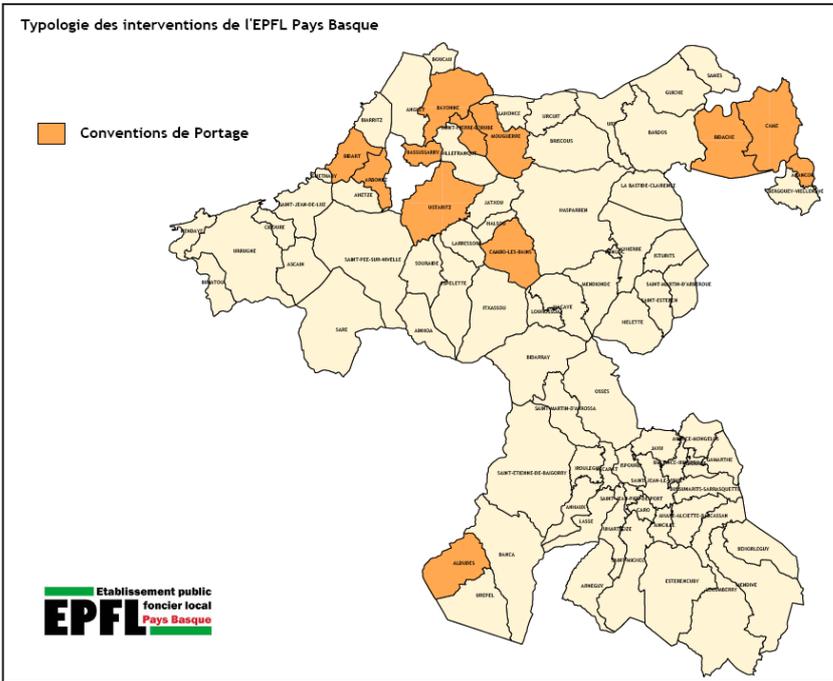
L'EPFL Pays Basque assiste les communes dans la définition de stratégies foncières et la mise en oeuvre d'outils d'action foncière tels que la ZAD, comme à :

Lahonce, Boucau, Ispoure...



3.2 - La négociation / acquisition

Typologie des interventions de l'EPFL Pays Basque



- Montant des interventions : 17,16 M€
- Montant des acquisitions : 6,30 M€
- Nombre de m² de terrain : 253.295



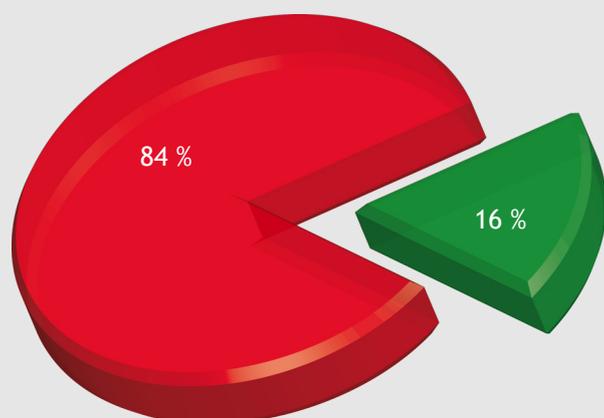
Suivi des interventions de l'EPFL Pays-Basque : EXERCICE 2008

	PPI au 04-12-2006		Bâti	Non-Bâti	Superficie en m ²	Interventions validées par le CA en 2008 :		Promesses de vente obtenues en 2008 :		Actes signés en 2008 :		Interventions	
	Mini / Maxi	%				Montant / €	%	Montant / €	%	Montant / €	%		
						Actes signés en 2007 :		Actes signés en 2007 :		Actes signés en 2007 :			
LOGEMENTS Opérations mixtes comprenant de l'habitat social	7 350 K€ minimum jusqu'à 13 500 K€ maximum	50%	X		1 entilquet	290 000,00 €		290 000,00 €		290 000,00 €		2 512 584,20 Bayonne-27 rue Maubec (Pakschwer) Cambo-Laborde Bayonne-Hôtel Adour Bayonne-27 rue Maubec (Momas) Bayonne-Bellecave Les Aldudes-Miguelena Arbonne-Azkenean Arbonne-Mestelenia Bidart-ZAD du Centre Bidart-Atchoarena Ainhoa-Bachtsemborda Jatxou-La Place Sare-EHPAD St Pee s/ Nivelle-Centre-bourg Bayonne-Dravasa Bayonne-27 rue Maubec (Jurkowski)	
			X		Dabochouar	320 000,00 €		320 000,00 €		320 000,00 €			
			X			122	925 000,00 €		925 000,00 €		925 000,00 €		
			X			261	460 000,00 €		460 000,00 €		460 000,00 €		
			X		X	25 740	1 015 150,86 €		1 015 150,86 €		1 015 150,86 €		
			X			456	181 000,00 €		181 000,00 €		181 000,00 €		
			X			805	290 000,00 €		290 000,00 €		290 000,00 €		
			X		X	11 413	200 000,00 €	77%	200 000,00 €	75%	200 000,00 €		70%
			X			23 320	1 900 000,00 €						
			X			14 880	900 000,00 €		900 000,00 €		900 000,00 €		
			X			8 693	550 000,00 €						
			X			6 059	447 000,00 €						
			X		X	8 396	3 820 000,00 €						
X			888	500 937,00 €		500 937,00 €		500 937,00 €					
X			261	1 320 000,00 €		1 320 000,00 €		1 320 000,00 €					
X				100 000,00 €									
ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES	3 150 K€ minimum jusqu'à 7 350 K€ maximum	35%	X		24 333	450 000,00 €		450 000,00 €		450 000,00 €		214 940,00 Bayonne-Laversanne Came-ZA des Hauts de la Bidouze Bidart-Izarbel 1 (Mangin) Bidart-Izarbel 2 (Laborde) La Bastide Clairence-Trinquet Ustaritz-La Gare	
			X		X	3 225	776 792,00 €		776 792,00 €		656 412,00 €		
			X			14 603	161 000,00 €	12%	161 000,00 €	24%	161 000,00 €		29%
			X			777	280 000,00 €		280 000,00 €		280 000,00 €		
			X			2 543	250 000,00 €		250 000,00 €		250 000,00 €		
			X				102 500,00 €		87 200,00 €				
AUTRES RESERVES FONCIERES	1 050 K€ minimum jusqu'à 2 100 K€ maximum	15%		X	878	122 920,00 €		122 920,00 €		122 920,00 €		160 440,00 Bassussarry-Gassuan Bidart-Les Ecoles	
				X	19 514	1 800 000,00 €	11%		1%		2%		
						17 162 299,86 €	100%	8 529 999,86 €	100%	6 301 482,86 €	100%		

TOTAL des interventions validées en C.A. sur le PPI 06-08 : 30 416 583,86 €
 TOTAL des promesses de vente obtenues sur le PPI 06-08 : 11 113 483,86 €
 TOTAL des actes signés sur le PPI 06-08 : 9 189 447,06 €

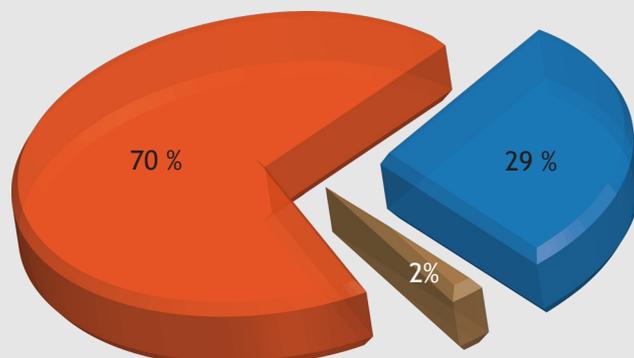


Répartition des actes signés par mode d'acquisition :



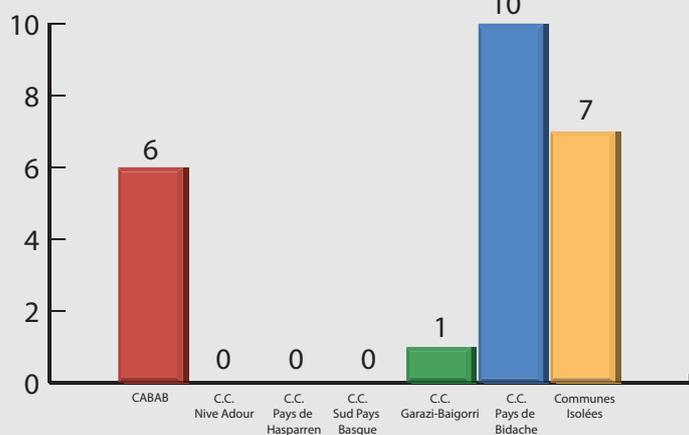
- Amiable
- Prémption
- Expropriation

Volume d'acquisition par thématique

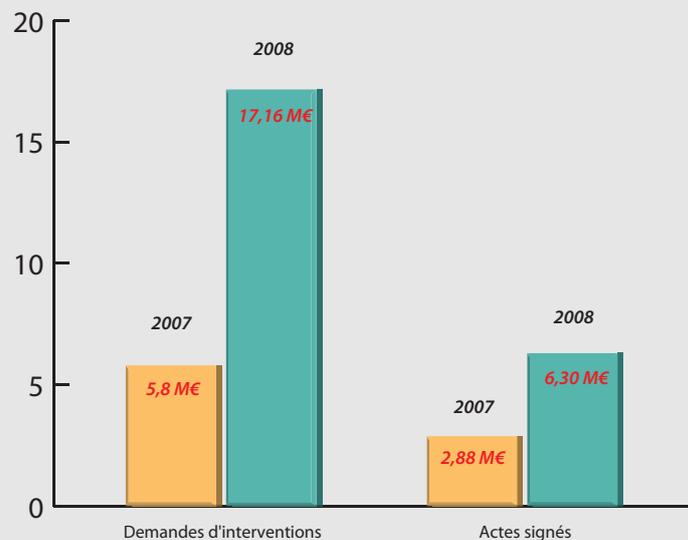


- Habitat
- Développement économique
- Autres

Répartition des acquisitions par territoire



Evolution de l'activité



3.3 - La gestion immobilière en 2008

Nombre de concessions temporaires	5
Nombre de loyers encaissés	33
Montant total des loyers perçus	16.987,88 €
Montant total des dépenses effectuées	18.631,43 €

Evolution du personnel

1 RECRUTEMENT EN 2008 :

- **Identité** : M. Jean-Marie Faut
- **Poste** : Chargé de missions foncières

- **Fiche de poste** :

Sa première mission est de réaliser des réserves foncières pour le compte de ses membres. Il intervient de façon globale :

- *des négociations foncières jusqu'à l'achat de biens bâtis et non bâtis (appartements, maisons, terrains nus),*
- *de la gestion de ces biens sur une durée donnée jusqu'à leur intégration dans le patrimoine de la collectivité ayant demandé le portage.*
- *de la gestion des procédures administratives à la maîtrise logistique du projet.*

Sa seconde mission consiste à accompagner et soutenir le développement équilibré et pérenne du territoire de ses membres. Partenaire à part entière des élus, l'EPFL consacre du temps en mission de conseil et d'assistance.

- **Date d'entrée** : 1er Avril 2008
- **Nature du contrat** : Contrat à durée indéterminée

CONCLUSION

Au terme de cet exercice 2008, nous ne pouvons que constater l'engouement suscité par notre EPFL. En effet, cette année passée aura été riche en demande d'adhésion de nouvelles collectivités, en sollicitations d'intervention, en investissement de nos équipes auprès de nos membres en ingénierie foncière et surtout en nombre de biens acquis et mis en gestion.

2008 est très certainement notre première vraie pleine année d'activité, et celle-ci nous montre l'intérêt porté par les collectivités à notre outil. En quelques années il est devenu le partenaire indispensable dans la mise en œuvre de nos politiques foncières. Sa souplesse, sa rapidité d'intervention, son adaptabilité en font le correspondant idéal des collectivités en matière de politique de développement.

Ce succès ne va pas sans mettre en évidence les limites de nos capacités d'interventions. C'est en effet près de 30 millions d'euros d'intervention qui ont été portés devant notre Conseil d'Administration alors que notre PPI estimait à 21 millions nos capacités totales d'intervention. C'est à la suite de ce constat que j'ai proposé de mettre en place des ateliers thématiques regroupant l'ensemble des élus siégeant à l'Assemblée Générale, ceci afin de mettre en place notre nouveau PPI pour la période 2009/2013.

Ce travail d'une grande richesse nous a permis de structurer le nouveau cadre de nos interventions. Plus précis, plus proche des besoins de nos territoires, mieux adapté à la diversité de nos adhérents et leurs projets, notre nouveau PPI va nous permettre d'encore mieux construire l'avenir de nos collectivités. Les membres de notre EPFL en ont bien pris conscience et c'est pour cela qu'ils ont décidé en fin d'année 2008 de porter le montant de la TSE à 8 €/hab./an. Ce signe politique fort va nous permettre d'accompagner au plus près le développement de notre territoire en répondant de manière plus précise dans un cadre d'intervention partagé.

L'avenir de cet outil sera comme je vous le dis souvent à l'image de ce que vous voudrez en faire, et je pense qu'à la vue de cette année 2008 passée et à la façon dont commence 2009, notre avenir est plein de promesses.

Le Président de l'EPFL PB,



Ph. JUZAN

ANNEXES



Quelques illustrations des acquisitions réalisées (*actes signés*)



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

BAYONNE

27 rue Maubec

850.000,00 €

8 ans / ann. constantes

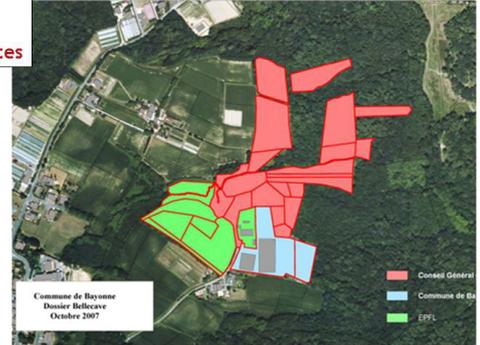


BAYONNE

Bellecave

1.015.150,86 €

8 ans / ann. constantes



CAMBO-LES-BAINS

Maison LABORDE

320.000,00 €

4 ans / ann. constantes



LES ALDUDES

Miguelenia

181.000,00 €

4 ans à terme



BAYONNE

Hôtel Adour

925.000,00 €

8 ans / ann. constantes



ARBONNE

Maison Azkenean

290.000,00 €

4 ans / ann. constantes



BAYONNE

Laversanne

450.000,00 €

8 ans / ann. constantes



BIDART

Izarbel 2

280.000,00 €

8 ans / ann. constantes



CAME

ZA des Hauts de la Bidouze

656.412,00 €

4 ans à terme



LA BASTIDE CL.

Le Trinquet

250.000,00 €

8 ans / ann. constantes



BIDART

Izarbel 1

161.000,00 €

8 ans / ann. constantes



USTARITZ

La Gare

102.500,00 €

4 ans / ann. constantes





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

Rapport d'Activités 2008

