



Rapport d'Activité **2013**



Anticipons...

Préparons aujourd'hui
le Pays Basque de demain

2013

L'EPFL Pays Basque en quelques chiffres...

12	Adhérents
158	Communes
298.383	Habitants
2	Assemblées Générales
6	Conseils d'Administration
6	Bureaux
106	Délibérations
20	Demandes d'intervention
27	Décisions d'acquisition
16	Rétrocessions
21	Actes signés en 2013
6,536 M	Montant des acquisitions

SOMMAIRE

LE MOT DU PRÉSIDENT	P. 4
---------------------------	------

1 BILAN ADMINISTRATIF ET FINANCIER

P. 7

1.1 - Modification de la composition du Conseil d'Administration.....	p. 8
1.2 - Mise en place du nouveau Bureau.....	p. 10
1.3 - Conséquences de l'assujettissement à la TVA.....	p. 11
1.4 - Débats sur les orientations PPI 2014-2018.....	p. 12
1.5 - Modification du Règlement Intérieur.....	p. 14
1.6 - Débats sur le vote de la TSE	p. 15
1.7 - Eléments financiers de l'année 2013	p. 16
1.8 - Evolution du personnel	p. 17

2 BILAN DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE 2013

P. 19

2.1 - Ingénierie foncière, les missions amont.....	p. 20
2.2 - Les acquisitions foncières.....	p. 22
2.3 - La gestion immobilière.....	p. 34
2.4 - Les rétrocessions.....	p. 37
2.5 - Mise en place de nouveaux outils	p. 38

3 PERSPECTIVES ENGAGÉES POUR 2014

P. 41

3.1 - La signature des 10 Programmes d'Action Foncière.....	p. 42
3.2 - Installation et pilotage du Programme Pluriannuel d'Intervention.....	p. 43
3.3 - Développement des outils de suivi du foncier dans l'ensemble de notre territoire.....	p. 44
3.4 - Le renforcement des relations partenariales	p. 45

4 LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2013

P. 47

CONCLUSION	P. 53
------------------	-------

LE MOT DU PRÉSIDENT



Roland HIRIGOYEN,
Président de l'EPFL Pays Basque,
Président de la Communauté de
Communes Nive Adour,
Maire de Mouguerre.

*Chers membres, chers élus,
l'année 2013 restera comme
une année « charnière » pour
l'EPFL Pays Basque.*

Tout d'abord, cet exercice conclut notre premier « vrai » Programme Pluriannuel d'Intervention (2009-2013). En effet, si les premières années d'activité de notre outil nous ont permis d'étalonner nos actions et nos modes de fonctionnement, les cinq années qui viennent de s'écouler nous ont fait prendre toute la mesure de la difficulté et de la complexité de la question foncière dans notre territoire. 2013 n'a pas dérogé à ce constat même si le marché immobilier semble s'être apaisé dans l'intérieur du Pays Basque. La pression foncière reste très forte sur le littoral et la problématique du logement social reste loin d'être résolue. Tout cela malgré un arsenal de textes législatifs en perpétuelle évolution, de manière contradictoire bien souvent, et une activité de plus en plus soutenue de notre EPFL.

Notre volonté de respecter les réglementations mises en place nous a amené au cours de l'année de 2013, à nous questionner sur notre situation vis-à-vis de l'assujettissement à la T.V.A. Depuis le 09 mars 2010, date de la loi de finances rectificative décidant d'assujettir les collectivités locales à la TVA immobilière sur les cessions de foncier, nous nous interrogeons sur notre statut, assujettis ou non ? Un travail approfondi avec l'administration fiscale départementale et le cabinet Francis Lefebvre (*spécialiste des questions fiscales*) a confirmé l'assujettissement de notre structure à la T.V.A. Les conséquences de cette évolution ne se sont pas faites attendre, et grâce à l'implication de certains administrateurs, nous avons réussi à proposer et faire valider par le Conseil d'Administration, notre nouveau cadre d'intervention mis en application dès le 1er janvier 2014.

Ces dispositions marquent un véritable changement pour le fonctionnement de notre outil, baisse des frais de portage, gestion du patrimoine totalement financée par le budget propre de l'EPFL Pays Basque, ouverture à de nouvelles thématiques d'intervention, allongement des durées de portage, augmentation de 50% des capacités financières d'intervention. Tout ceci étant rendu possible par la validation de l'Assemblée Générale du 06 décembre, d'une augmentation significative des recettes de la Taxe Spéciale d'Équipement, attendues en 2014.

C'est aussi dans ce contexte de « flou » réglementaire, avec des évolutions sur l'imposition des plus-values immobilières, la promesse d'une loi ALUR ou DUFLOT se voulant novatrice sur des thématiques très larges mais au final vidée de sa substance au gré des pressions exercées par les différents lobbyings (*agents immobiliers, promoteurs privés, lotisseurs ...*), que nous avons œuvré à la défense et à la reconnaissance de notre outil. En effet, au cours de cet exercice, nous n'avons eu de cesse de communiquer sur nos atouts, et sur notre opposition à être « absorbé » par un outil d'État à l'échelle de la région Aquitaine. Les Assises Nationales du Foncier de Bordeaux en Octobre furent sans doute le point d'orgue de ce travail, auquel chacun d'entre vous a participé activement (*conférence de presse, débats, motion transmise à Mme la Ministre...*). Soyez-en ici remerciés, au nom de notre équipe et de l'ensemble des administrateurs.

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

Bonne lecture.

Le Président de l'EPFL Pays Basque
Roland HIRIGOYEN



1

Bilan administratif et financier

1.1

Modification de la composition du Conseil d'Administration

(AG du 28/06/2013 – délibération n°1)

Suite à son élection en tant que Député des Pyrénées Atlantiques, Mme ALAUX a décidé de démissionner de ses fonctions de Conseiller Régional. Par conséquent, elle ne pouvait plus être désignée comme représentant le Conseil Régional d'Aquitaine au sein de notre Assemblée Générale ainsi que de notre Conseil d'Administration.

Afin de pallier à cette situation, le Conseil Régional a validé, dans sa délibération du 26 novembre 2012, la liste de ses représentants au sein de notre Assemblée Générale et de notre Conseil d'Administration, définie comme suit :

Titulaires : M. MAITIA et Mme SALABERTS - Suppléants : M. BERGE et Mme LEICIAGUECAHAR

De plus, depuis le 1er janvier 2013, la commune de La Bastide Clairence est devenue membre de la Communauté de Communes du Pays d'Hasparren, adhérente à notre EPFL.

Cette modification de périmètre de la Communauté de Communes ne change pas son nombre de représentants au sein de nos instances. D'autre part, la Communauté de Communes ne nous a pas fait savoir qu'elle souhaitait modifier la liste de ses représentants désignés.

Par conséquent, nous n'avons qu'à prendre acte de l'adhésion de la commune de La Bastide Clairence à la Communauté de Communes du Pays d'Hasparren et de son retrait du collège des communes liolées au sein de nos instances.

La nouvelle représentation de la Région Aquitaine et l'adhésion de la commune de La Bastide Clairence n'ont modifié ni le périmètre d'intervention de l'EPFL Pays-Basque, ni le nombre d'habitants. Cependant, la représentation des adhérents au sein de nos instances de décision a été modifiée.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque compte à ce jour 158 communes pour une population globale estimée à 296.080 habitants.

Les adhérents sont :

- la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour ;
- la Communauté d'Agglomération Sud Pays-Basque ;
- la Communauté de Communes Nive-Adour ;
- la Communauté de Communes du Pays de Hasparren ;
- la Communauté de Communes du Pays de Bidache ;
- la Communauté de Communes de Garazi-Baïgorri ;
- la Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre ;
- la Communauté de Communes Soule-Xiberoa ;
- la Communauté de Communes Amikuze ;
- la Communauté de Communes Errobi ;
- le Département des Pyrénées-Atlantiques ;
- la Région Aquitaine.

Suite à ces évolutions, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque est désormais constitué par :

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

NB : le Conseil d'Administration sera amené à être de nouveau modifié au cours de l'année 2014 pour prendre en considération la désignation des nouveaux représentants des EPCI au sein de nos instances suite aux élections municipales du mois de Mars 2014.

1.2

Mise en place du nouveau Bureau

(CA du 28/06/2013 – délibération n°1)

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

- délibérer sur les orientations de l'Etablissement Public Foncier Local et sur le Programme Pluriannuel d'Intervention,
- arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du Code Général des Impôts,
- voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.

Lors de la mise en place du nouveau Conseil d'Administration le 14 déc. 2011, il a été décidé de composer le Bureau de l'EPFL Pays Basque de la manière suivante :

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

La démission de Mme ALAUX de son poste de Conseiller Régional entraîna une modification des représentants de la Région Aquitaine au sein de nos instances. Par conséquent, il fut nécessaire de désigner le nouveau représentant du Conseil Régional. Suite à la proposition du Conseil Régional, M. MAITIA fut désigné pour siéger au Bureau de l'EPFL.

Ainsi la composition du nouveau bureau est la suivante :

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

NB : un nouveau bureau sera désigné en 2014 après mise en place du nouveau Conseil d'Administration suite aux élections municipales du mois de Mars 2014.

1.3

Conséquences de la mise en place de la TVA

(CA du 25/10/2013 – délibération n°2)

L'EPFL Pays Basque est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée depuis la loi n°2010-237 du 09 mars 2010.

Un groupe de travail composé d'élus et de nos techniciens a :

- réfléchi plusieurs mois à l'application, à notre activité, de cette TVA, dite immobilière ;
- analysé les conséquences de cette fiscalité sur nos opérations immobilières mais également sur les relations de l'EPFL Pays Basque à ses membres ;
- élaboré un projet de réforme de notre règlement intérieur et de nos conventions de portage intégrant les nouvelles modalités de rétrocession et de facturation.

Pour rappel, les modalités d'application de la TVA, sur le prix total ou sur la marge, sont fonction :

- **du statut du vendeur** (*assujetti ou non assujetti*),
- **du type de bien** (*TAB, TNAB, bâti <5ans, bâti >5ans*),
- **de l'ouverture éventuelle d'un droit à déduction par le vendeur.**

L'activité taxable à la TVA de EPFL Pays Basque, compte tenu de son activité et de ses objectifs, est essentiellement la rétrocession. **La TVA, au regard des critères susmentionnés, s'applique :**

- **soit sur le prix total**, c'est à dire la somme totale que l'acheteur doit verser en vertu des conventions passées entre les parties pour obtenir la livraison du bien ;
- **soit sur la marge**, c'est-à-dire la différence entre le prix total et le coût d'acquisition (*valeur vénale majorée des frais*).

Afin de minimiser l'impact de la TVA sur l'opération, le groupe de travail proposait de réduire au maximum le prix total ou la marge taxable en ne refacturant plus aux collectivités qui ont sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque, les frais de gestion normalement à la charge du propriétaire du bien.

Enfin, et suite à des entrevues avec la Trésorerie de Bayonne et la Direction Générale des Finances Publiques, le groupe de travail proposait :

- une simplification de la facturation des portages,
- l'application de la TVA aux opérations de l'EPFL Pays Basque au 1er janvier 2014,
- la non reprise d'antériorité.

L'acceptation de ces propositions du groupe de travail entraînait une modification du Règlement Intérieur et des conventions de portage (*avenants à signer*).

Après en avoir délibéré le 06/12/2013 (*délibération n°02*), le Conseil d'Administration décidait de :

- mettre en application la réforme à partir du 01 janvier 2014,
- prendre note de la non reprise d'antériorité,
- internaliser les charges et les recettes liées à la gestion du patrimoine de l'EPFL Pays-Basque,
- simplifier la facturation aux collectivités (*2 factures au lieu de 3*).

1.4

Débats sur le PPI 2014-2018

(CA du 25/10/2013 – délibération n°2)

Confronté à la nécessité de faire évoluer ses interventions dans le sens d'une plus grande efficacité et d'une réelle adaptation aux exigences des territoires, l'EPFL Pays Basque a mis en place en fin d'année 2012, un atelier de travail destiné à préparer le prochain PPI pour la période 2014-2018.

Réuni à 5 reprises, cet atelier s'est appuyé sur le travail prospectif engagé depuis 12 mois auprès des 158 communes qui a permis de faire émerger à la fois de futurs besoins fonciers ainsi que de nouvelles attentes.

Afin de répondre à ces dernières, le PPI 2014-2018 devait affirmer :

- les principes de réciprocité territoriale,
- l'adaptation de ses interventions aux enjeux des territoires,
- le conventionnement d'objectifs à travers la signature de Programmes d'Action Foncière avec chacun des 10 EPCI qui constituent le Pays Basque.

Un nouveau cadre a ainsi été défini autour d'une réorganisation des thématiques, des durées de portage proposées aux collectivités locales et des modalités générales d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

1.4.1 - Les thématiques d'intervention

5 grands chapitres déclinés en typologies d'opérations ont été définis.

> Habitat et mixité sociale

L'objectif est de favoriser la mixité sociale en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation des collectivités locales (*SCOT, PLH, PLU*) en participant à la rationalisation des consommations foncières.

Seront éligibles les opérations d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage publique (*neuf et renouvellement urbain*), les opérations de construction ou de réhabilitation de logements en mixité sociale et mixité d'usages, les opérations réalisées dans le cadre de baux à réhabilitation.

> Développement économique

L'objectif recherché est de favoriser l'attractivité des territoires.

Les opérations éligibles seront les opérations visant à créer, étendre, restructurer du foncier à vocation économique, à installer ou maintenir des services de proximité dans les centre bourgs ainsi que les opérations permettant de créer ou restructurer des infrastructures d'accueil touristique.

> Constitution de stocks fonciers de long terme

Un constat général soulève que l'EPFL Pays Basque a essentiellement permis d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs projets de développement à court et moyen termes.

L'objectif initial de régulation des marchés n'a pas fait l'objet d'interventions significatives de l'EPFL. Le PPI 2014-2018 doit donc proposer des modalités d'intervention permettant de reconstituer des réserves foncières de long terme destinées à réguler les marchés locaux lors de leur rétrocession.

> Equipements et services publics

L'objectif est de contribuer au développement ou au maintien de l'offre d'équipements et de services en fonction des dynamiques territoriales.

Tous les projets d'équipements publics, d'aménagement d'espaces publics, de cheminement piéton, de voies réservées aux TCSP pourront faire l'objet d'une intervention de l'EPFL Pays Basque.

> Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels

Les grands objectifs de cette thématique d'intervention sont d'apporter une complémentarité aux dispositifs et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conservatoire du littoral, Conseil Général), de répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles et des espaces naturels remarquables et enfin d'accompagner les mesures destinées à compenser l'extension urbaine.

Seront éligibles d'une manière générale, toutes les opérations pour lesquelles la SAFER préempte sans disposer toutefois de la possibilité réglementaire d'inscrire son intervention dans la durée, les opérations visant à acquérir des emprises foncières dans les trames vertes et bleues des SCoT/PLU et enfin les opérations permettant de constituer des stocks d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en oeuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.

1.4.2 - Des durées de portages adaptées aux nouveaux d'objectifs

Afin de répondre aux objectifs fixés, le PPI 2014-2018 propose des durées de portage auxquelles sont pré-affectées des typologies d'opération.

4 ans par annuités constantes

Opérations d'aménagement d'ensemble, opérations habitat, ZAE, équipements et services publics, installation d'activités commerciales et de services publics en centre bourg, hébergement touristique, équipements et espaces publics.

6 ou 8 ans par annuités constantes

Opérations d'aménagement d'ensemble, opérations habitat, ZAE, installation d'activités commerciales et de services publics en centre bourg, hébergement touristique, équipements et espaces publics.

10 ans, 12 ans par annuités constantes

Opérations d'aménagement d'ensemble, ZAE.

15 ans, 20 ans par annuités constantes

Baux à réhabilitation, stocks fonciers non affectés.

1.4.3 - Les frais de portage

La question des frais de portage s'est posée dans la perspective de recherche d'une meilleure efficacité de l'EPFL Pays Basque.

3 hypothèses de travail ont été développées :

- **maintien à 3%** : hypothèse considérée comme contraignante, notamment pour les opérations d'aménagement conséquentes, et particulièrement pour celles en renouvellement urbain.
- **baisse ciblée** : hypothèse irréaliste car chaque territoire ayant ses propres priorités il faudrait un règlement d'intervention par EPCI.
- **baisse généralisée** : hypothèse retenue car permet de répondre à tous les territoires en étant plus attractif.

La piste de travail évoquée porte sur un taux de portage général de 1%.

1.4.4 - Les conditions de portage

Afin de répondre aux objectifs précédents, le PPI 2014-2018 propose des durées de portage auxquelles sont pré-affectées des typologies d'opération.

Par rapport aux conditions de portage, il convient de rappeler que la suppression des remboursements « in fine » a été actée en 2012.

Par ailleurs, les possibilités de prorogation sont rendues exceptionnelles, une seule fois par dossier et au maximum pour une période de deux années supplémentaires.

Cette disposition a pour objectif d'amener les collectivités locales à bien maîtriser leurs stratégies opérationnelles (*planification, outils fonciers, études pré-opérationnelles*).

En synthèse, à la lumière des débats menés dans le cadre des ateliers, le PPI 2014-2018 va devoir :

- réaffirmer la priorité de ses interventions en faveur du logement social
- élargir son champ d'intervention à de nouvelles thématiques : équipements publics, développement/requalification d'infrastructures touristiques...
- peser significativement sur les marchés fonciers locaux par la reconstitution de stocks de long terme (*15 à 20 ans*)
- mettre en place les conditions d'une meilleure efficacité (*ou d'une meilleure attractivité*)

Pour parvenir à ces objectifs qualitatifs et quantitatifs, au-delà du travail d'animation des territoires et des Programmes d'Action Foncière signés avec chacun des 10 EPCI, l'EPFL devait alors :

- modifier sa structure financière pour devenir plus performant et plus incitatif par rapport aux objectifs posés (*baisse généralisée des frais de portage*),
- s'adapter aux contraintes d'assujettissement à la TVA, notamment par la modification des modalités de gestion des biens portés (*internalisation des recettes et des dépenses générées*).

1.5 Modification du Règlement Intérieur

Prenant en considération les nouvelles orientations proposées au cours des travaux menés par le Conseil d'Administration sur le PPI 2014-2018, il convenait d'apporter quelques précisions sur les modalités techniques et financières des portages afin de garantir la plus grande transparence et l'égalité de traitement des dossiers. Plus particulièrement, il a été proposé de :

- redéfinir avec précision conditions financières des conventions de portage des biens gérés par l'EPFL ;
- redéfinir avec précisions les termes utilisés dans les conventions de portage ;
- de procéder à des corrections d'erreurs matérielles subsistant dans la rédaction du règlement intérieur applicable jusqu'à présent.

Le Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque a donc été modifié par deux fois au cours de l'année 2013, le 19 avril 2013 et le 06 décembre 2013.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil d'Administration du 06 décembre 2013 :

- acceptait la baisse généralisée des frais de portage à 1% HT pour l'ensemble des portages en cours et à venir,
- autorisait le Directeur à transmettre à toutes les collectivités concernées, un avenant aux conventions de portage en cours, afin d'intégrer les modifications approuvées.

NB : le Conseil d'Administration sera amené à de nouveau modifier ce document, au cours de l'année 2014, pour prendre en considération les nouvelles dispositions définies par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, qui nous conduira à scinder le document en deux parties :

- le Règlement Intérieur ayant pour fonction de régler le mode fonctionnement de nos assemblées : Assemblée Générale, Conseil d'Administration et Bureau,
- le Règlement d'Intervention régissant l'activité de l'EPFL Pays Basque dans le cadre de ses missions foncières.

1.6

Débats sur le vote de la TSE 2014

(AG du 06/12/2013 – délibération n°1)

L'important travail d'animation réalisé par nos équipes auprès des territoires, dans le cadre de la construction avec chacun des 10 EPCI des Programmes d'Action Foncière, a permis de définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'action de l'EPFL Pays Basque.

Sur la base de ces éléments, différents groupes d'administrateurs ont étudié les évolutions nécessaires à mettre en place au sein de notre structure.

Cela nous a amené à conclure que l'EPFL Pays Basque devait :

- modifier sa structure financière actuelle pour devenir plus performant et plus incitatif par rapport aux objectifs posés (*baisse des frais de portage, allongement des durées de portage*),
- s'adapter aux contraintes d'assujettissement à la TVA, notamment par la modification des modalités de gestion des biens portés (*internalisation des recettes et des dépenses générées*),
- anticiper les demandes croissantes d'intervention foncière dans un contexte où le niveau encore élevé des prix du foncier nous oblige à doter notre organisme de ressources suffisantes pour satisfaire les sollicitations de nos membres et adhérents,
- anticiper les incidences générées par la tendance haussière des marchés financiers et leur impact sur nos capacités d'intervention.

Ces évolutions passent par des besoins nouveaux en financement, ceux-ci sont estimés pour 2014, au minimum à 7 Millions d'Euros.

Pour les années suivantes, ce montant sera amené à évoluer du fait de l'augmentation généralisée des coûts de gestion (*plus de patrimoine bâti entraînant naturellement plus de coûts de gestion*), de l'évolution du montant du stock porté par l'EPFL Pays Basque (*dont rappelons-le seulement 30% est financé sur nos fonds propres*), des taux d'intérêts des prêts contractés auprès des organismes financiers... .

Le montant de TSE collectée impacte directement nos capacités d'emprunt. Il paraît primordial de nous garantir un financement propre (*par la taxe*) suffisant pour répondre aux objectifs attendus.

En effet, l'appel à l'emprunt bancaire reste encore incertain, tant sur le plan du montant des disponibilités offertes par les organismes financiers que sur l'avenir des taux d'emprunt aujourd'hui considérés comme extrêmement bas et donc voués à être réévalués.

C'est ainsi que sur ces bases, l'Assemblée Générale, compétente pour arrêter le montant de TSE, conformément aux articles L. 324-4 du Code de l'Urbanisme (*modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre*) et 1607 bis du Code Général des Impôts, a décidé de maintenir la Taxe Spéciale d'Equipement et pour 2014 de porter le produit de T.S.E. attendu à 5.925.000 euros.

1.7 Eléments financiers de l'année 2013

Nous avons été beaucoup sollicité par les collectivités en 2013, ceci malgré ou peut-être à cause des échéances électorales du 1er trimestre 2014. En tout état de cause, ces sollicitations nous ont amenés à engager de nombreuses négociations. Celles-ci ne sont pas toutes terminées et n'ont par conséquent pas donné lieu à la signature d'actes authentiques d'acquisition.

C'est en effet, **21 actes d'acquisition qui ont été signés pour un montant global de 6.536.072,36 euros.**

Le financement de ces transactions étant réalisé grâce à :

- la TSE reçue en 2013 (2.35 M d'euros),
- les remboursements effectués par les collectivités (*annuités, frais de portage et rachat des biens*),
- la consolidation (*début janvier 2013*) des 2,3 M d'euros restant sur l'enveloppe de 10 M d'euros négociée auprès de DEXIA Crédit Local.

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

- **Montant total des acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque au 31/12/2013 : 53.251.036,54 euros**
- **Total du Stock Foncier porté par l'EPFL Pays Basque fin décembre 2013 : 39.200.920,33 euros**
- **Montant Total des Emprunts contracté par l'EPFL Pays Basque : 25.000.000 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

Nous avons réalisé en 2013 pour 15.298.393,52 euros de recettes principalement dues à :

- Montant de la TSE perçue : 2.207.708 euros,
- Montant perçu pénalité Art. 55 Loi SRU : 79.592,99 euros,
- Remboursements Anticipés des Collectivités : 4.381.043,90 euros,
- Reversement des 3% de frais de portage : 954.792,84 euros.

1.8

Evolution du personnel

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

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

Grâce à cela, nous pouvions décharger de certaines tâches de secrétariat Mlle Marina DACHARY afin de lui permettre d'assurer progressivement les fonctions d'assistante foncière en binôme avec M. Jean-Marie FAUT, le chargé de mission foncière (*négociation & procédures foncières*).

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

Au terme des deux années de son contrat de professionnalisation, Mlle LEBIGOT n'a pas souhaité poursuivre son engagement auprès de notre structure. Nous avons par conséquent procédé à son remplacement, au cours de l'été 2013, par le recrutement en C.D.D. d'une année, de Mlle Marilène GROCCQ depuis engagée en C.D.I.

Au 31/12/2013, l'équipe technique de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 7 personnes, dont 6 en C.D.I. et 1 en C.D.D. :

- un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- deux chargé de mission "ingénierie et stratégie foncière" : Yannick FIEUX et Bruno MOCORREA ;
- un chargé de mission "négociation & procédures foncières" : Jean-Marie FAUT ;
- un chargé de mission "gestion du patrimoine" : Stéphane MAILLEY ;
- une assistante opérationnelle : Marina DACHARY ;
- une assistante administrative : Marilène GROCCQ.



**Assises du foncier, Bordeaux.
17-18 Octobre 2013**

De gauche à droite : Marilène GROCCQ,
Jean-Marie FAUT, Arnaud PORTIER,
Roland HIRIGOYEN (Président), Yannick
FIEUX, Stéphane MAILLEY, Bruno
MOCORREA, Marina DACHARY.

- 2 -

Bilan de l'activité
opérationnelle 2013

2.1

Ingénierie foncière, les missions amont

2.1.1 - Planification urbaine

Conseil, participation aux comités de pilotage : inscription de la thématique foncière au cœur des stratégies locales.

Au cours de l'année 2013, l'EPFL Pays Basque a relativement été peu sollicité sur la question de la planification urbaine, les initiatives lancées antérieurement ayant pour la plupart abouti à la mise en œuvre de nouveaux documents.

- Participation à la révision du PLU de St Jean de Luz
- Séance d'information et rédaction du cahier des charges de consultation pour la désignation d'un bureau d'études (*révision PLU Bassussarry*)

2.1.2 - Assistance à la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière

Au cours de l'année 2013, l'EPFL a continué à être fortement associé à la mise en œuvre d'outils fonciers dont l'objectif est essentiellement tourné vers des sorties opérationnelles à court et moyen termes.

ZAD : assistance au montage des dossiers de création de ZAD

- Ahetze : travail en commune et élaboration du dossier de sollicitation du Préfet,
- Mendionde : travail en commune et élaboration du dossier de sollicitation du Préfet,
- Guiche : travail en commune et élaboration du dossier de sollicitation du Préfet,
- Briscous : travail en commune et élaboration du dossier de sollicitation du Préfet,
- Souraide : travail en commune et demande de prolongation de la ZAD existante,
- Guethary : travail en commune,
- CC Nive Adour : élaboration du dossier de sollicitation du Préfet.

DUP : assistance à la rédaction de notes argumentaires préalables et au montage du dossier

- St-Jean de Luz : animation d'un groupe de travail sur l'opportunité d'une DUP foncière (*quartier Fargeot*)
- Briscous : préparation d'une DUP travaux (*extension centre bourg*),
- Bidache : assistance à l'AMO chargée de la mise en œuvre d'une DUP travaux.

2.1.3 - Assistance amont à la définition de projets d'aménagement

L'année 2013 a confirmé la montée des préoccupations des communes sur la question du renouvellement urbain.

En matière opérationnelle toutefois, la demande en lotissements communaux et d'opération en secteurs d'extension urbaine reste le mode de développement le plus répandu. La demande d'assistance préalable à la définition de projets urbains traduit bien cette tendance :

- Lotissements communaux : Uhart-Cize, Guiche, Cheraute, Mendionde, Itxassou, Garris, La Bastide Clairence
- Opérations d'aménagement : assistance à la définition de stratégies de développement et participation aux travaux du comité de pilotage : Mouguerre, Briscous, Bidart, St Pierre d'Irube, Ustaritz, Ahetze, St Palais , Mendionde, Isturitz, Larceveau.
- Renouvellement urbain : St Jean de Luz, Bayonne (PNRQAD)

2.1.4 - Préparation du PPI 2014-2018 et des 10 Programmes d'action foncière

En 2013, le travail préparatoire du PPI 2014-2018 s'est nettement intensifié. La mise en place et l'animation d'ateliers thématiques spécifiques a permis d'expertiser l'activité antérieure et de proposer un certain nombre de modifications méthodologiques, financières et thématiques dans le but de préfigurer le nouveau PPI.

Parallèlement, la rencontre des 158 communes du Pays Basque s'est achevée et l'année 2013 a permis de synthétiser les besoins exprimés et de configurer les Programmes d'Action Foncière avec chacun des 10 EPCI du Pays Basque.

Ces Programmes d'Action Foncière seront des conventions d'objectifs précisant d'une part les modalités relationnelles à établir entre les territoires et l'EPFL Pays Basque et d'autre part les secteurs potentiels de sollicitation de la structure. Ces conventions seront évidemment évolutives afin de permettre aux collectivités d'adapter leurs stratégies opérationnelles. Ils seront néanmoins le cadre de référence obligatoire pour l'inscription de nouveaux secteurs d'intervention. Leur mise en oeuvre visera principalement à favoriser le développement de politiques foncières supra-communales et à encourager les élus locaux vers la définition de véritables projets de territoires appuyés par des stratégies foncières anticipées.

2.1.5 - Partenariats

Afin de générer le plus de synergie possible entre l'ensemble des acteurs concernés par la question foncière, l'EPFL Pays Basque a participé au cours de l'année 2013 à des groupes de travail aux niveaux régional et départemental (*Région Aquitaine*, *Conseil Général 64*). L'objectif recherché consiste à assurer le maximum de convergence entre les actions portées par les différentes institutions et de diffuser une culture générale sur les enjeux liés à la question foncière.

En matière opérationnelle, l'année 2013 a été marquée par le développement du partenariat entre l'EPFL et la SAFER mais également entre le CG64 et l'EPFL via la démarche de référentiel foncier.

"Partenariat EPFL/SAFER"

Le partenariat engagé depuis l'origine avec la SAFER a pris en 2013 une dimension supplémentaire avec la création d'un poste cofinancé par les 2 structures. La mission confiée à la personne concernée est de définir les meilleures complémentarités possibles entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER afin d'apporter les solutions techniques et financières les plus à même de répondre aux enjeux agricoles du territoire.

Après une phase de sensibilisation, ce travail mène aujourd'hui au développement des meilleures complémentarités possibles entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER. L'objectif est d'apporter les solutions techniques et financières les plus à même de répondre aux enjeux agricoles du territoire, et ce à partir des politiques foncières définies par les collectivités.



2.2

Les acquisitions foncières

2.2.1 - Les demandes d'intervention

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

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

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

Analyse globale

2013 en chiffres

Au cours de l'exercice 2013, 37 demandes d'intervention ont été présentées au Conseil d'Administration. Toutes n'ont pas abouti à une acquisition car :

- des négociations sont toujours en cours ;
- certaines d'entre elles ont fait l'objet d'un retrait (*sur décision de la collectivité ou sur décision du vendeur suite notamment à préemption avec révision du prix*).

Ce nombre de demandes d'intervention doit cependant être relativisé par rapport aux opérations réellement concernées. En effet à ce jour et depuis septembre 2008, chaque nouveau dossier (*ou terrier*) est soumis à l'avis du Conseil d'Administration même s'il participe d'une seule et même opération (*ex : BAYONNE Rive Droite Adour, BOUCAU Centre-ville, BAYONNE Rive Gauche Adour, BAYONNE PNRQAD...*).

Ainsi, les demandes d'intervention présentées par les collectivités membres de notre EPFL concernent 23 opérations d'aménagement.

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

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

(classement chronologique)

			INTERVENTIONS	
	PPI / 2013		Interventions	Demandes d'intervention validées par le CA
	Montant Total	%		
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	BAYONNE - La Feuillée	08/02/2013 (délib. 4)
			ST-JEAN-DE-LUZ - 25 rue Axular	08/02/2013 (délib. 5)
			BOUCAU - Duboy (X. Greciet)	08/02/2013 (délib. 6)
			BOUCAU - Duboy (X. Greciet)	08/02/2013 (délib. 6)
			BOUCAU - Duboy (E. GRECIET)	08/02/2013 (délib. 6)
			BOUCAU - Duboy (MJ SALLABERRY)	08/02/2013 (délib. 6)
			USTARITZ - 141 ch. Etxeberria (Celan)	08/02/2013 (délib. 7)
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 2 et 3)	08/02/2013 (délib. 8)
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (Indem FC Gruès)	08/02/2013 (délib. 9)
			GARRIS - ZAD du Bourg (propriété Ibarondo)	19/04/2013 (délib. 14)
			BOUCAU CENTRE VILLE - 5 rue Paul Biremont (Perret)	19/04/2013 (délib. 16)
			BRISCOUS - Propriété Etcheverry	19/04/2013 (délib. 17)
			MOUGUERRE - Oyhenartia 2 (Bonnet)	28/06/2013 (délib. 7)
			ST-JEAN-DE-LUZ - FARGEOT : 11 rue de La Rhune	28/06/2013 (délib. 11)
			BAYONNE PNRQAD - 26 rue de la Salie	13/09/2013 (délib. 3)
			BAYONNE PNRQAD - 28 rue de la Salie	13/09/2013 (délib. 4)
			BAYONNE - Secteur La Feuillée	13/09/2013 (délib. 6)
			BOUCAU CENTRE VILLE - 25 rue P. Biremont (lots n°2 et 3)	13/09/2013 (délib. 8)
			BOUCAU CENTRE VILLE - 21 rue P. Biremont	13/09/2013 (délib. 9)
			ST-JEAN-DE-LUZ - FARGEOT : 15 rue de la Gabarre	13/09/2013 (délib. 10)
			BAYONNE PNRQAD - 50 rue V. Hugo	13/09/2013 (délib. 11)
			OSTABAT - Le Village (Eyharts)	25/10/2013 (délib. 8)
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 14 et 16)	25/10/2013 (délib. 12)
			BOUCAU CENTRE VILLE - 13 rue Paul Biremont (lots 2 et 3)	25/10/2013 (délib. 16)
			BAYONNE PNRQAD - 20 rue V. Hugo	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE PNRQAD - 22 rue V. Hugo	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE PNRQAD - 24 rue V. Hugo (lots 20, 22, 30 à 33)	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE PNRQAD - 24 rue V. Hugo	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE PNRQAD - 46 rue V. Hugo	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE PNRQAD - 48 rue V. Hugo	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE PNRQAD - 50 rue V. Hugo	06/12/2013 (délib. 9)
			BAYONNE - ilot Montalibet (Hemmert)	06/12/2013 (délib. 18)
BAYONNE RGA - 34 Allées Marines	31/01/2014 (délib. 8)			
PEM BAYONNE - 15 Quai de Lesseps	31/01/2014 (délib. 10)			
AYHERRE - Centre-Bourg (Mme DEZEST-surplus)	31/01/2014 (délib. 15)			
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	HENDAYE - Moulexport	08/02/2013 (délib. 3)
			MAULEON-LICHARRE - Z.I. de Mauléon (ISPAC)	28/06/2013 (délib. 9)
			LES ALDUDES - ZA des Aldudes (Harriet)	25/10/2013 (délib. 9)
			IROULEGUY - Locaux Lagun	25/10/2013 (délib. 10)
			BAYONNE - Petit Deyris (De Gesnais de Bodinat)	06/12/2013 (délib. 15)
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%	ANGLET - TCSP "Chrono 1"	28/06/2013 (délib. 8)
			ANGLET TCSP - 5 av. d'Espagne (Durruty)	13/09/2013 (délib. 5)
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%	ST-PEE-S/-NIVELLE - Ibaron ER Equipements publics	13/09/2013 (délib. 7)
			HENDAYE - Ouristy	06/12/2013 (délib. 10)
			ST-JEAN-PIED-DE-PORT - Larreko Eyheraldia	06/12/2013 (délib. 11)
			ST-JEAN-PIED-DE-PORT - Propriété Harriet	06/12/2013 (délib. 12)
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%		
				37
	Habitat et Mix. Soc.		Demandes d'intervention 2013	26
	Dvpt Eco		Demandes d'intervention 2013	5
	Eq. Pub. Infrast.		Demandes d'intervention 2013	2
	Eq. Pub. Superst.		Demandes d'intervention 2013	4
	Rés. Fonc Opport.		Demandes d'intervention 2013	0

2013 par rapport au PPI 2009-2013

Pour rappel, le Conseil d'Administration a voté le cadre d'intervention de l'EPFL Pays Basque pour la période 2009-2013 :

- tant sur les typologies d'interventions,
- que leur volume et leur ventilation thématique.

Au 31 déc. 2013, l'EPFL Pays Basque a délibéré favorablement sur 156 demandes d'interventions dont :

- 2009 : 16 demandes (*soit 10,2 %*) ;
- 2010 : 29 demandes (*soit 18,6 %*) ;
- 2011 : 43 demandes (*soit 27,6 %*) ;
- 2012 : 31 demandes (*soit 19,9 %*) ;
- 2013 : 37 demandes (*soit 23,7%*).

2013 est donc une année où l'EPFL Pays Basque a connu encore de nombreuses demandes d'intervention. Reconnu comme un opérateur foncier de qualité, il est à ce titre de plus en plus sollicité par les collectivités. Il est également de plus en plus connu des partenaires et plus largement de la société civile par l'intermédiaire :

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

2014 sera certainement un exercice pendant lequel les demandes d'intervention seront quantitativement moins nombreuses de par sa caractéristique d'année électorale. Il est acquis que ce n'est pas cette année que les collectivités lanceront de nouvelles opérations.

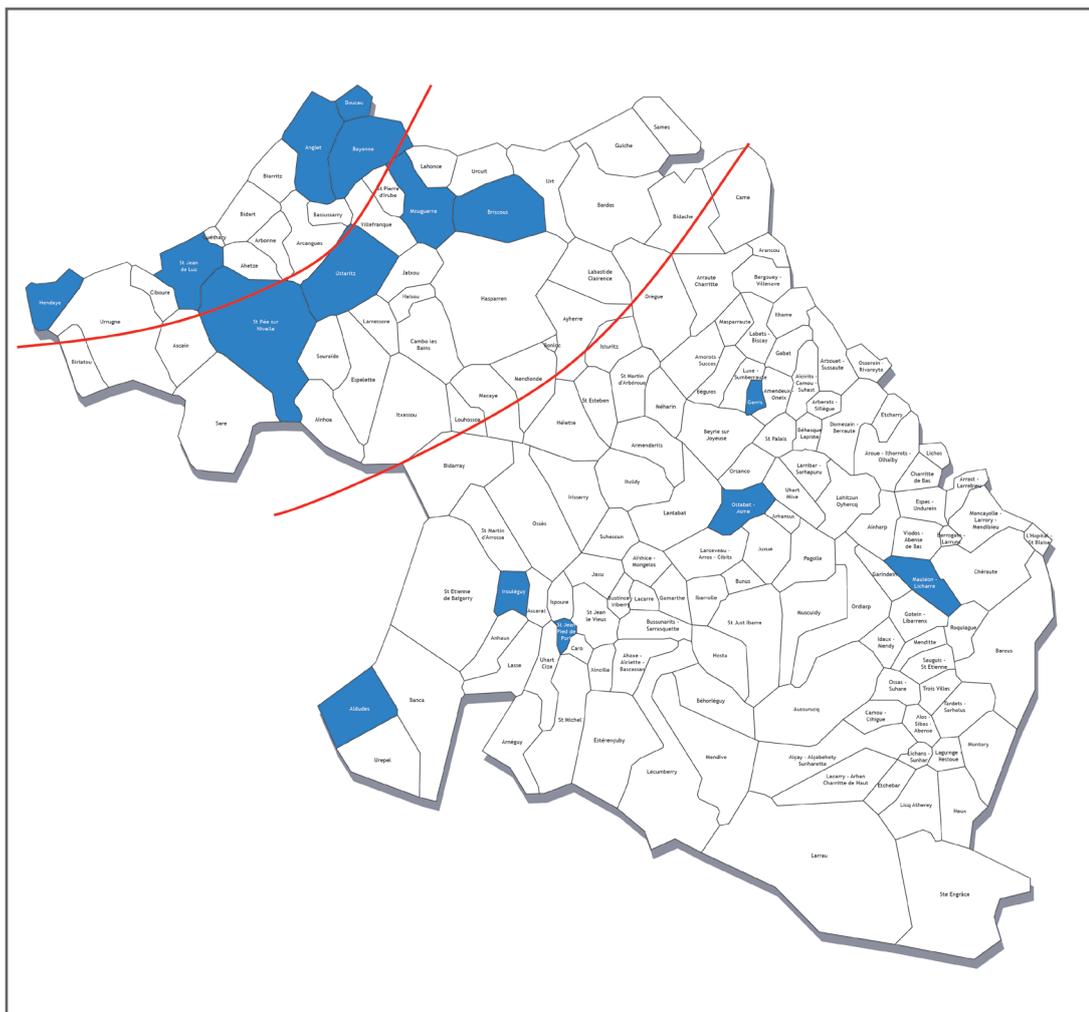
Ces demandes d'intervention sont variées tant sur la motivation que sur le secteur géographique, la nature du bien ou la procédure d'acquisition retenue.

Analyse détaillée

La répartition géographique des interventions

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

- zone littorale ;
- zone intermédiaire ;
- zone intérieure



- Zone littorale : 25 demandes (dont 20 sur l'Agglomération Côte Basque Adour),
- Zone intermédiaire : 5 demandes,
- Zone intérieure : 7 demandes.

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

- Zone littorale : 12 opérations (dont 9 sur l'Agglomération Côte Basque Adour),
- Zone intermédiaire : 5 opérations,
- Zone intérieure : 6 opérations.

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

3 raisons principales peuvent l'expliquer :

- la tension sur le marché immobilier y est plus forte qu'ailleurs et l'intervention publique plus nécessaire,
- les besoins notamment en termes d'habitat et de renouvellement urbain y sont également plus importants que sur le reste du territoire,
- ces territoires sont davantage « structurés » et disposent :
 - . de politiques foncières ou d'aménagement plus précises ;
 - . de documents d'urbanisme plus développés et détaillés (SCOT, PLU, PLH) ;
 - . d'une ingénierie technique interne plus importante ;

ce qui favorisent l'émergence de stratégies foncières et d'opérations.

Les motivations

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

- habitat et mixité sociale (60%) ;
- développement économique (35%) ;
- équipements publics d'infrastructure (7%) ;
- équipements publics de superstructure (5%) ;
- réserves foncières d'opportunité (3%).

La grande majorité des demandes d'intervention des membres de l'EPFL Pays Basque sont rattachées à la thématique 1 : Habitat et mixité sociale. Les autres interventions sont quant à elle rattachées aux thématiques 2 et 3, à savoir « développement économique » et « équipements publics d'infrastructure ». Pour la première fois, l'EPFL Pays Basque a accepté des demandes d'intervention au titre de la thématique « équipements publics de superstructure ». Il s'agit plus précisément de l'acquisition de terrains en vue de la constitution de réserves foncières destinées à l'implantation ou le développement :

- de groupes scolaires ;
- de services à la personne.

Cette répartition est toujours en décalage par rapport aux objectifs assignés par le PPI. Certaines des demandes d'intervention, pour lesquelles le projet poursuivi est transversal ou multi fonctionnel, sont difficilement rattachables plus particulièrement à l'une ou l'autre des thématiques définies dans le PPI.

Ce constat qui est identique aux 4 premiers exercices du PPI justifie les réflexions qui ont été engagées lors de l'élaboration du prochain PPI (2014-2018) :

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

2.2.2 - Les acquisitions

Les acquisitions de biens immobiliers (*bâtis et non bâtis*) par l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque, ont été nombreuses en 2013.

L'analyse des acquisitions distinguera :

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

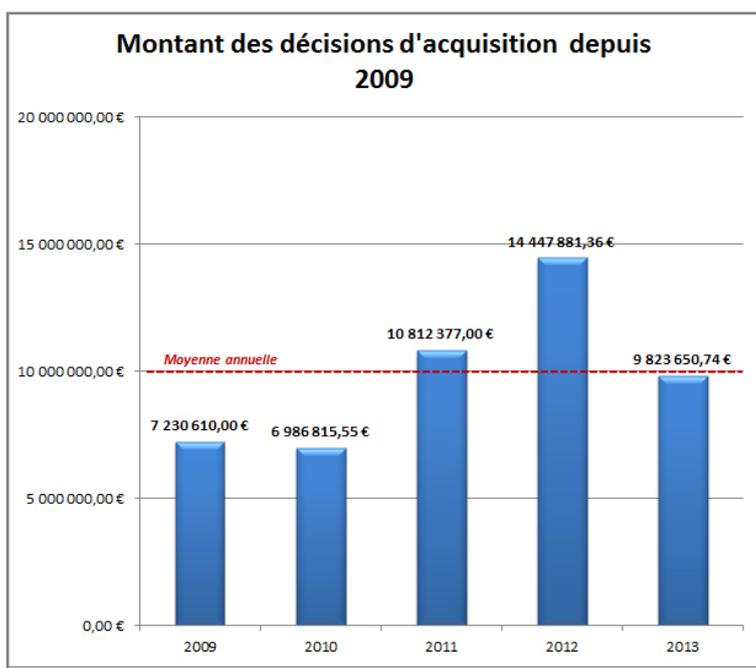
Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays-Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2013 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

Les décisions d'acquisition

Analyse globale

Au cours de l'exercice 2013, 34 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (*y compris indemnisation de fonds de commerce*).

Ainsi, l'EPFL Pays Basque s'est engagé à acquérir des biens immobiliers et des fonds de commerce pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de 9.823.650,74 euros. Ce montant est comparable à la moyenne des montants votés lors des exercices précédents (*cf. figure 1*) et comprend les valeurs vénales des biens ainsi que des indemnités complémentaires, notamment de emploi pour les biens dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique.



2013 est donc une année où l'EPFL Pays Basque s'est encore fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres.

Comparativement à 2012, année exceptionnelle, l'exercice 2013 semble plus conforme à un régime d'activité « normal » ou « moyen » de l'EPFL Pays Basque.

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2013, tous concernant des décisions de préemption, illustrant une nouvelle fois le risque et la fragilité de cette procédure d'acquisition ou tout au moins, la nécessaire anticipation de la collectivité dans l'étude et la validation d'un projet justifiant son intervention.

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

ACQUISITIONS							
	PPI / 2013		Interventions	Décisions d'acquisition validées par le C.A.			
	Montant Total	%		Date du C.A.	Mode acquisition	Montant / €	%
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	AYHERRE - Centre-Bourg (Mme DEZEST)	31/01/2014 (délib. 14)	expro	71 400,00 €	88%
			AYHERRE - Centre-Bourg (Consorts Etcheverry/Dezest)	31/01/2014 (délib. 13)	expro	402 500,00 €	
			BAYONNE RGA - 14 av. Dubrocq	06/12/2013 (délib. 13)	amiable	199 700,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lot 8)	28/06/2013 (délib. 10)	amiable	298 000,00 €	
			ST-JEAN-DE-LUZ - 25 rue Axular	08/02/2013 (délib. 5)	DP Urbain	300 000,00 €	
			BOUCAU - Duboy (X. Greciet)	08/02/2013 (délib. 6)	DP Urbain	163 000,00 €	
			BOUCAU - Duboy (X. Greciet)	06/12/2013 (délib. 14)	amiable	210 000,00 €	
			BOUCAU - Duboy (E. GRECIET)	19/04/2013 (délib. 18)	Amiable	290 000,00 €	
			BOUCAU - Duboy (MJ SALLABERRY)	31/01/2014 (délib. 9)	amiable	980 000,00 €	
			USTARITZ - 141 ch. Etxeberria (Celan)	08/02/2013 (délib. 7)	DP Urbain	250 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 2 et 3)	08/02/2013 (délib. 8)	amiable	310 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (Indem FC Gruès)	08/02/2013 (délib. 9)	amiable	65 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 5 rue Paul Biremont (Perret)	19/04/2013 (délib. 16)	Amiable	44 000,00 €	
			BRISCOUS - Propriété Etcheverry	19/04/2013 (délib. 17)	DP Urbain	255 000,00 €	
			MOUGUERRE - Oyhenartia 2 (Bonnet)	25/10/2013 (délib. 15)	amiable	508 734,74 €	
			ST-JEAN-DE-LUZ - FARGEOT : 11 rue de La Rhune	28/06/2013 (délib. 11)	DP Urbain	210 000,00 €	
			BAYONNE PNRQAD - 26 rue de la Salie	31/01/2014 (délib. 12)	amiable	370 000,00 €	
			BAYONNE PNRQAD - 28 rue de la Salie	25/10/2013 (délib. 14)	amiable	315 000,00 €	
			BAYONNE - Secteur La Feuillée	25/10/2013 (délib. 11)	amiable	420 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 25 rue P. Biremont (lots n°2 et 3)	13/09/2013 (délib. 8)	amiable	294 800,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 21 rue P. Biremont	31/01/2014 (délib. 17)	amiable	60 000,00 €	
			ST-JEAN-DE-LUZ - FARGEOT : 15 rue de la Gabarre	13/09/2013 (délib. 10)	DP Urbain	220 000,00 €	
			OSTABAT - Le Village (Eyhart)	06/12/2013 (délib. 19)	amiable	80 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 14 et 16)	25/10/2013 (délib. 12)	amiable	585 430,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 13 rue Paul Biremont (lots 2 et 3)	25/10/2013 (délib. 16)	amiable	365 000,00 €	
			BAYONNE PNRQAD - 24 rue V. Hugo (lots 20, 22, 30 à 33)	31/01/2014 (délib. 11)	amiable	185 000,00 €	
BAYONNE - ilot Montalibet (Hemmer)	06/12/2013 (délib. 18)	amiable	457 000,00 €				
BAYONNE RGA - 34 Allées Marines	31/01/2014 (délib. 8)	amiable	500 000,00 €				
PEM BAYONNE - 15 Quai de Lesseps	31/01/2014 (délib. 10)	amiable	212 200,00 €				
AYHERRE - Centre-Bourg (Mme DEZEST-surplus)	31/01/2014 (délib. 15)	amiable	1,00 €				
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	MAULEON-LICHARRE - Z.I. de Mauléon (ISPAC)	25/10/2013 (délib. 13)	amiable	400 000,00 €	9%
			IROULEGUY - Locaux Lagun	06/12/2013 (délib. 17)	amiable	105 000,00 €	
			BAYONNE - Petit Deyris (De Gesnais de Bodinat)	06/12/2013 (délib. 15)	amiable	360 522,00 €	
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%					0%
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%	ST-PEE-S/-NIVELLE - Ibarron ER Equipements publics	06/12/2013 (délib. 16)	amiable	336 363,00 €	3%
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%					0%
				34		9 823 650,74 €	
Habitat et Mix. Soc.				Déc. d'acq. 2013 (30)	22 A + 6 DDP + 2 OEx	8 621 765,74 €	
Dvpt Eco				Déc. d'acq. 2013 (3)	3 A + 0 DDP	865 522,00 €	
Eq. Pub. Infrast.				Déc. d'acq. 2013 (0)	0 A + 0 DDP	0,00 €	
Eq. Pub. Superst.				Déc. d'acq. 2013 (1)	1 A + 0 DDP	336 363,00 €	
Res. Fonc Opport.				Déc. d'acq. 2013 (0)	0 A + 0 DDP	0,00 €	

Ce montant de 9.823.650,74 euros est à corroborer avec les projections d'acquisition telles que définies en 2009 par le PPI.

Sans compter les rétrocessions partielles ou anticipées qui ont pu avoir lieu depuis 2009, le montant total des décisions d'acquisition de l'EPFL, au titre du PPI 2009-2013 s'élève, au 31 déc. 2013, à 49.301.334,65 euros.

Analyse détaillée

Les modes d'acquisition

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

Ainsi, en 201, sur les très nombreuses acquisitions acceptées :

- 26 ont été conclues amiablement,
- 6 sont le résultat de préemptions.

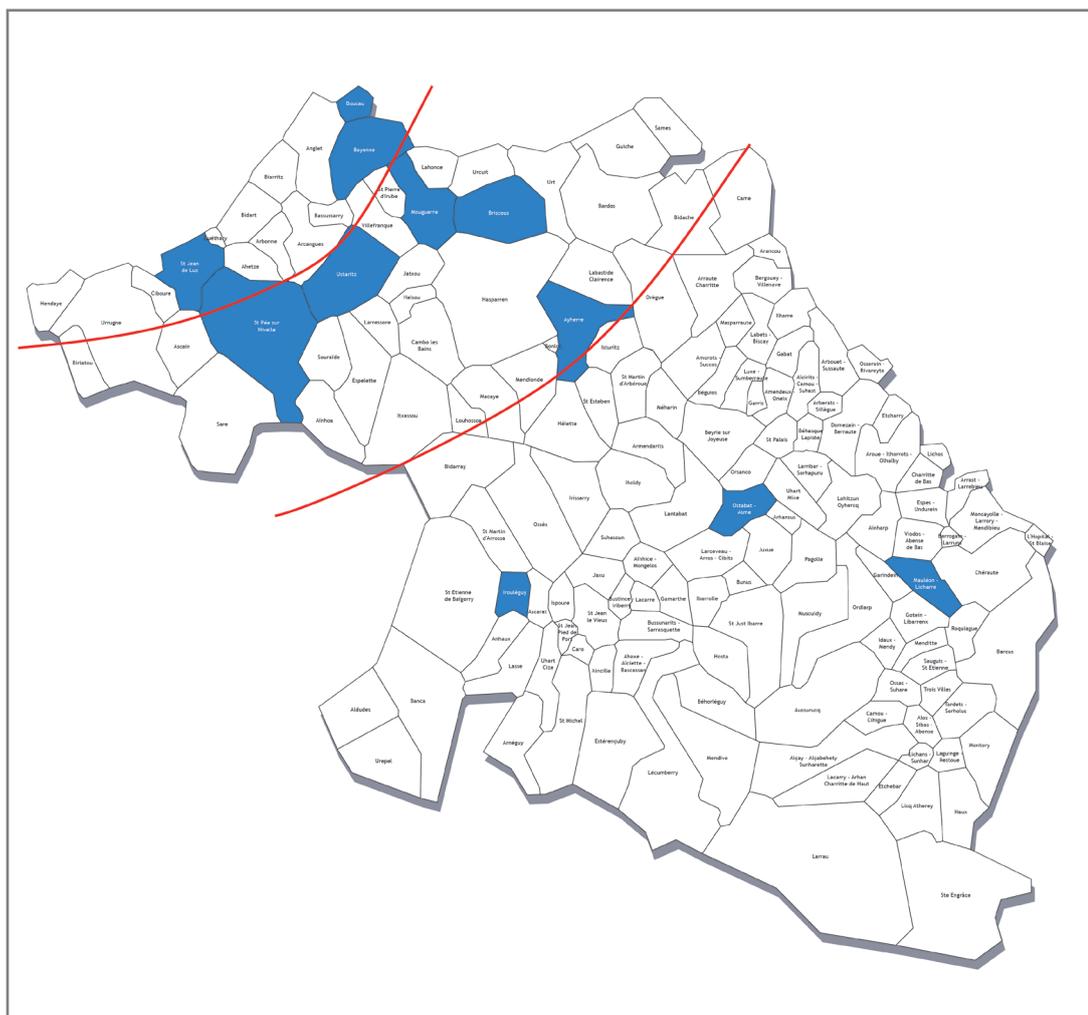
Le nombre d'acquisition par préemption reste constant sur la période 2009-2013 (5 à 6 en moyenne par an).

Mais pour la 1ère fois, l'EPFL Pays Basque est aussi devenu propriétaire de terrains ou immeubles, par expropriation (*opération Centre-Bourg à AYHERRE*). L'ordonnance d'expropriation a été rendue par jugement du 24 oct. 2013. Le Conseil d'Administration a pris acte de cette ordonnance par délibération du 31 janv. 2014.

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 : 24 décisions d'acquisitions (7.414.562,00 euros soit 75,5 %).
- Zone intermédiaire : 7 décisions d'acquisitions (1.823.998,74 euros soit 18,6 %).
- Zone intérieure : 3 décisions d'acquisitions (585.000,00 euros soit 5,9 %)

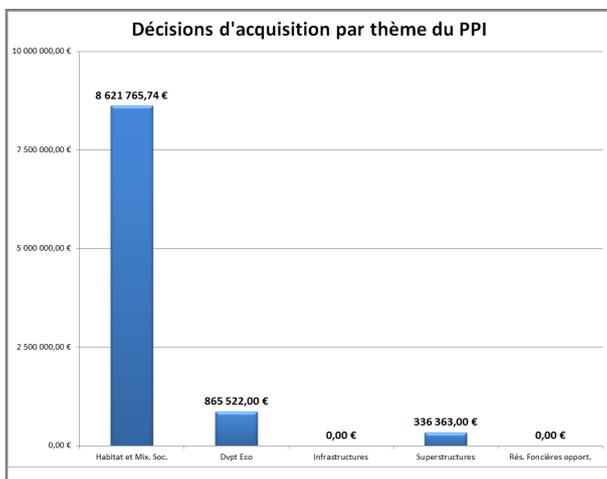
5 d'entre elles concernent la seule opération dite du PEM Bayonne et 4 autres d'entre elles concernent la seule opération dite du Boucau centre ville.

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

- de dimension d'opération (*périmètre*),
- de nature de biens acquis (*nombreux biens bâtis en renouvellement urbain sur la zone littorale*),
- de valeurs foncières entre les secteurs et territoires.

Les thématiques

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



En proportion, 88,0 % des montants d'acquisitions votés par le Conseil d'Administration (soit 8,62 M d'euros) concernent des opérations d'habitat contre seulement 9,0 % (soit 0,95 M d'euros) pour le développement économique.

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

2.2.3 - Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2013, le Directeur de l'EPFL Pays Basque, valablement autorisé par les décisions du Conseil d'Administration, a signé 21 actes authentiques pour un montant global de 6.536.072,36 d'euros. Tous les actes sont notariés.

SUIVI DES ACTES AUTHENTIQUES SIGNES PAR L'EPFL PAYS BASQUE						
			ACQUISITIONS			
	PPI / 2013		Interventions	Signatures d'actes d'acquisition		
	Montant Total	%		Date	Montant / €	%
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	PEM BAYONNE - 14 Quai de Lesseps	04/01/2013	886 500,00 €	97%
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lot 8)	19/12/2013	298 000,00 €	
			LARCEVEAU -ZAD Elizathia	05/02/2013	569 405,30 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 11B rue P. Biremont	28/02/2013	210 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 25 rue P. Biremont (lot n°1)	11/01/2013	260 000,00 €	
			ST-JEAN-DE-LUZ - 25 rue Axular	22/03/2013	300 000,00 €	
			BOUCAU - Duboy (X. Greciet)	20/03/2013	163 000,00 €	
			BOUCAU - Duboy (E. GRECIET)	31/05/2013	290 000,00 €	
			USTARITZ - 141 ch. Etxeberria (Celan)	18/02/2013	250 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 2 et 3)	18/07/2013	310 000,00 €	
			PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (Indem FC Gruès)	23/12/2013	65 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 5 rue Paul Biremont (Perret)	01/10/2013	44 000,00 €	
			BRISCOUS - Propriété Etcheverry	22/05/2013	255 000,00 €	
			ST-JEAN-DE-LUZ - FARGEOT : 11 rue de La Rhune	15/07/2013	210 000,00 €	
			BAYONNE PNRQAD - 28 rue de la Salie	12/12/2013	315 000,00 €	
			BAYONNE - Secteur La Feuillée	17/12/2013	420 000,00 €	
			BOUCAU CENTRE VILLE - 25 rue P. Biremont (lots n°2 et 3)	05/12/2013	294 800,00 €	
ST-JEAN-DE-LUZ - FARGEOT : 15 rue de la Gabarre	29/11/2013	220 000,00 €				
PEM BAYONNE - 7/8 Quai de Lesseps (lots 14 et 16)	20/12/2013	585 430,00 €				
BOUCAU CENTRE VILLE - 13 rue Paul Biremont (lots 2 et 3)	13/12/2013	365 000,00 €				
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	CC IHOLDI OZTIBARRE - Larceveau ZAD Ithurbelce	05/02/2013	224 937,06 €	3%
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%				0%
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%				0%
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%				0%
				21	6 536 072,36 €	
Habitat et Mix. Soc.			Actes 2013 (20)		6 311 135,30 €	
Dvpt Eco			Actes 2013 (1)		224 937,06 €	
Eq. Pub. Infrast.			Actes 2013 (0)		0,00 €	
Eq. Pub. Superst.			Actes 2013 (0)		0,00 €	
Rés. Fonc Opport.			Actes 2013 (0)		0,00 €	

Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents ainsi que dans le cadre d'interventions acceptées plusieurs années auparavant.

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- le montant engagé par décisions du Conseil d' Administration au cours de l'année 2013 ;
- le montant dépensé (*valeurs vénales hors frais d'actes*) au cours de l'année 2013.

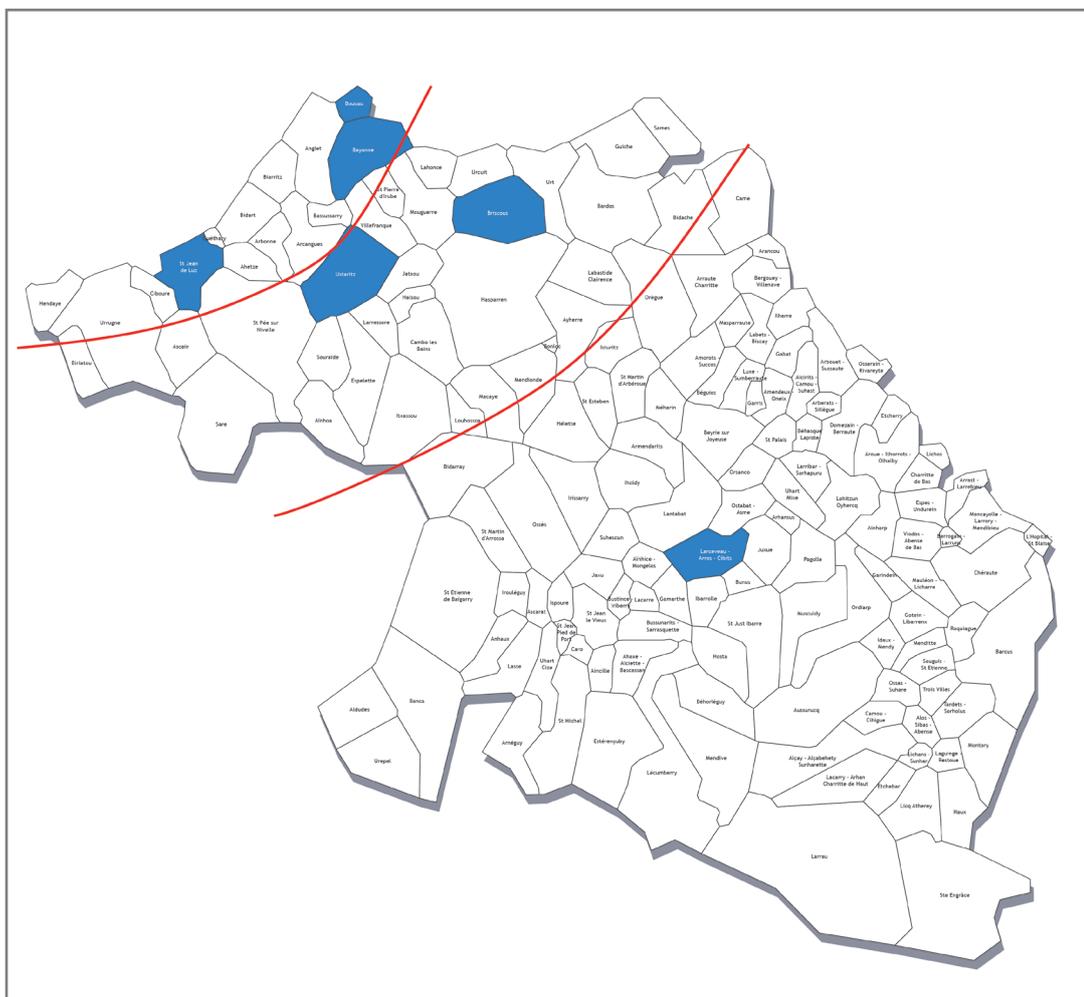
Par rappel en 2012, M. le Directeur avait signé 26 actes pour un montant global de 11.704.434,00 euros.

Ainsi, en 2013, le montant moyen des actes est très largement supérieur à celui de 2012.

L'évènement le plus marquant est le faible montant investi dans l'acquisition de terrains destinés au développement économique.

Plusieurs questions se posent :

- le développement économique est-il le « parent pauvre » des politiques publiques en Pays Basque ?
- la compétence étant intercommunale, les intercommunalités réalisent-elles elles-mêmes ces acquisitions ?
- un budget dédié à l'EPFL Pays Basque doit-il être maintenu ? Dans l'affirmative, à quelle proportion ?



Au cours de l'exercice 2013, la signature des actes authentiques a augmenté le stock et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque (*valeur vénale des biens*) de 6.536.072,36 euros.

Ce montant est à analyser par rapport au montant de la TSE collectée au titre de ce même exercice 2013 d'un montant de 2.350.000,00 euros (*Cf. délib. n°3 de l'Assemblée Générale du 12 déc. 2012*). Comme pour les exercices précédents, l'EPFL Pays Basque a recouru à l'emprunt pour financer ces acquisitions.

2.2.4 - Les retraits

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

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

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

Plusieurs raisons peuvent justifier ces non réalisations dont entre autres :

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

SUIVI DES DECISIONS DE RETRAIT PAR L'EPFL PAYS-BASQUE			
			RETRAIT
PPI / 2013			Décisions de retrait
	Montant Total	%	Date du C.A.
HABITAT ET MIXITE SOCIALE	6 000 000 €	60%	ANGLET - RD 812 (Local Partarrieu)
			ARCANGUES - Propriété Lacan
			BAYONNE - La Feuillée
			BAYONNE PNRQAD - 50 rue V. Hugo
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	2 500 000 €	25%	CC PAYS DE HASPARREN - Briscous ZA Mendiko Borda (Fanton)
			HENDAYE - Moulexport
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	700 000 €	7%	
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	500 000 €	5%	
RESERVES FONCIERES D'OPPORTUNITE	300 000 €	3%	
			6

En 2013, le Conseil d'Administration a constaté 6 non-réalisations et a décidé de retirer les opérations concernées du PPI 2009-2013. Plus précisément, il s'agit de :

- ANGLET – RD 810 Local Partarrieu : il s'agit de l'acquisition d'un seul lot dans une copropriété. Le promoteur chargé de réaliser l'opération s'est finalement substitué à l'EPFL Pays Basque et a acquis directement ce lot ;

- ARCANGUES – Propriété Lacan : l'EPFL Pays Basque, à la demande et par délégation de la commune d'Arcangues, est intervenu par préemption en révision de prix. A la suite d'un recours formé par les vendeurs contre l'arrêté de préemption, le juge administratif a annulé la décision, la déclarant illégale. Le bien a donc été vendu à l'acquéreur initial ;

- BAYONNE – La Feuillée : l'EPFL Pays Basque, à la demande et par délégation de la commune de Bayonne, 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 (*nb : comme il peut être constaté dans le paragraphe « acquisition », le bien a finalement été acquis amiablement par l'EPFL Pays Basque*) ;

- BAYONNE PNRQAD – 50 rue Victor Hugo : l'EPFL Pays Basque, à la demande et par délégation de la commune de Bayonne, 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 ;

- C.C. PAYS DE HASPARREN – Briscous ZA de Mendiko Borda (*Fanton*) : l'EPFL Pays Basque, à la demande de la Communauté de Communes et par délégation de la commune de Briscous, est intervenu par préemption en révision de prix. A la vue de la proposition d'acquisition ainsi formulée, la propriétaire a décidé de retirer le bien de la vente, mettant un terme à la procédure de préemption ;

- C.A SUD PAYS BASQUE – Hendaye Moulexport : la vente de ce bien a été ordonnée par adjudication après enchères publique. L'EPFL Pays Basque, qui a participé aux enchères, n'a pas été adjudicataire.

D'autres retraits pourraient être décidés en 2014, tant sur des demandes d'intervention que sur des décisions d'acquisition, notamment celles faisant l'objet de contentieux.

2.3

La gestion immobilière

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque a géré en 2013, un ensemble immobilier (*bâti et non bâti*) représentant un montant global d'acquisition de 39.200.920,33 euros.

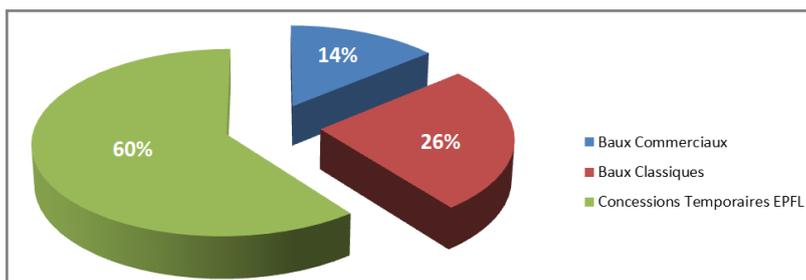
La gestion des biens bâtis

Durant l'année 2013, l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 76 (+ 24,6 %) propriétés bâties comprenant :

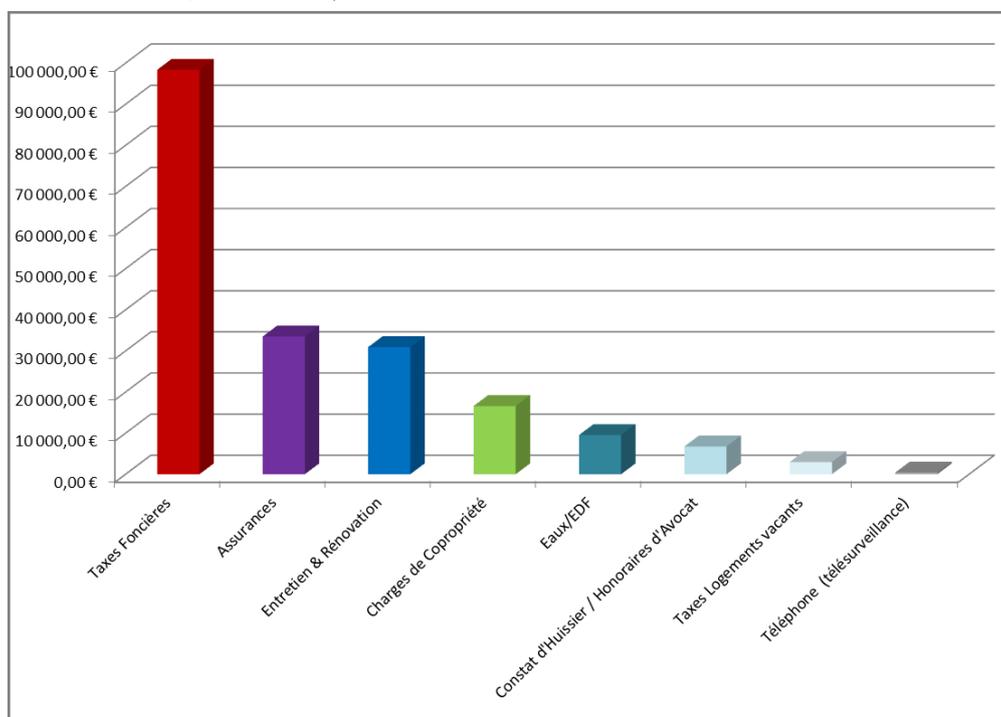
- 68 logements (54 appartements et 14 maisons individuelles) ;
- 29 locaux industriels et commerciaux (18 commerciaux, 9 à usage d'entrepôts et 2 à usage d'accueil).

43 biens font l'objet d'une gestion locative, pour un montant total de loyer appelé de 325.343,70 euros pour un montant perçu de 307.099,95 euros, soit un restant à percevoir en fin d'année de 18.243,75 euros.

NB : le Trésorier Payeur Général est en charge du recouvrement.



L'EPFL Pays Basque a engagé, au titre de la gestion des biens, la somme de 198.994,30 euros (*contre 217.529,84 euros en 2012*) se décomposant comme suit :

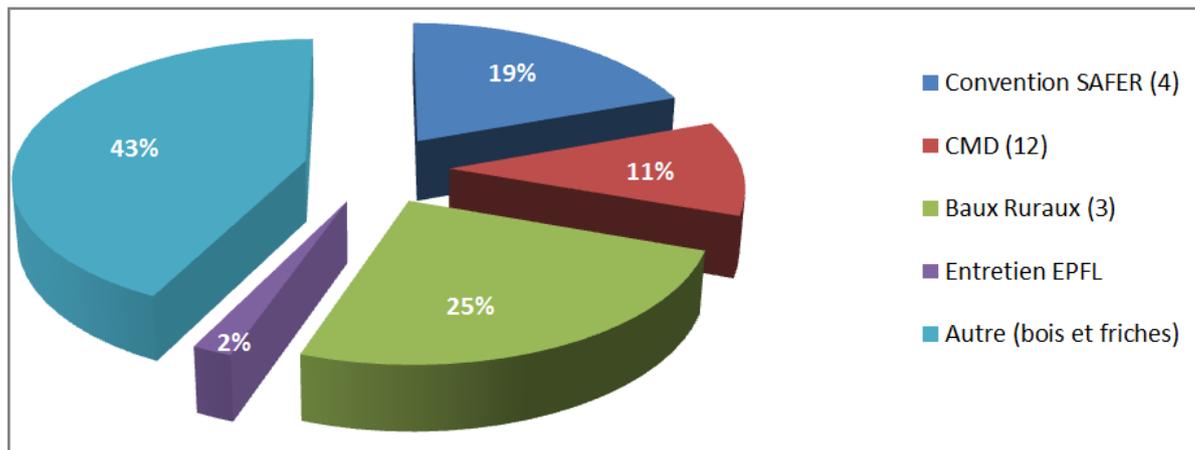


Poste de dépenses	Montant
Assurances	33.492,64 euros
Travaux d'entretien, de rénovation	30.903,93 euros
Charges de copropriété	16.578,00 euros
Constats d'huissier/ Honoraires d'avocat	6.753,70 euros
Eaux/EDF	9.515,26 euros
Téléphone (alarme)	405,22 euros
Taxes Foncières	98.378,55 euros
Taxes logements vacants	2.967,00 euros

La gestion des biens non bâtis

Durant l'année 2013 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 149 ha 79 a 35 ca :

- Conventions SAFER (4) : 29 ha 10 a 67 ca
- Concessions de mise à disposition (12) : 16 ha 41 a 92 ca
- Baux ruraux (3) : 37 ha 47 a 90 ca
- Entretien fait réaliser par l'EPFL Pays Basque : 2 ha 90 a 86 ca
- Autres (bois) : 63 ha 88 a 00 ca



Le montant total des loyers perçus par l'EPFL Pays Basque pour l'année 2013 est de 3.359,01 euros, il reste à percevoir 2.853,15 euros soit un total de 6.212,16 euros.

Les événements marquant en 2013

Le relogement des locataires

L'EPFL Pays Basque, dans le cadre de la gestion des biens situés dans le périmètre de projet du PEM Rive Droite Adour, a engagé avec l'ACBA et le PACT-HD Pays Basque, le relogement des locataires de dix logements (*baux classiques*).

Afin d'organiser ces relogements, l'EPFL Pays Basque a travaillé à la rédaction d'une charte, définissant les différentes prises en charge ainsi que leur organisation générale (*signée le 05/03/2014*).

Au 31 décembre 2013, deux locataires ont été relogés suite aux propositions de logements faites par les bailleurs sociaux.

La sécurisation des biens

Le patrimoine bâti de l'EPFL Pays Basque a fait l'objet d'une recrudescence des problèmes liés aux squats (*6 interventions avec la police municipale*). Lorsque que cela est possible, l'EPFL Pays Basque procède à la sécurisation des locaux libres ne pouvant pas faire l'objet d'une gestion locative.

Les actions en justice

Dans le cadre de la gestion des biens, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a autorisé son Directeur à ester en justice par deux fois :

- Pour non paiement de loyers, délibération du 06/12/2013, à l'encontre de M.et Mme DELENTE locataires au 10 bis Quai de Lesseps.
- Pour non respect d'une servitude de passage, délibération du 06/12/2013, à l'encontre du gérant de la cidrerie « SAGARIMUIN », M. COME.

Dans le cadre du portage, l'EPFL Pays Basque assume désormais l'ensemble des responsabilités liées à son statut de propriétaire.

Au fur et à mesure de l'accroissement de son patrimoine, l'EPFL Pays Basque se trouve de plus en plus confronté à des problématiques liées à sa gestion, notamment en matière de sécurisation des biens voire des occupants.

Lorsque cela est possible et que le projet porté par la collectivité le permet, les biens font l'objet d'une gestion locative, permettant non seulement pour l'EPFL Pays Basque de compenser une partie des charges liées au portage des biens, mais aussi de réduire leur exposition aux actes délictueux.

Une bonne gestion du patrimoine ne peut se faire sans une bonne connaissance des projets portés par les collectivités. L'ensemble des procédures nécessaires à la mise en œuvre des projets nécessite parfois des délais importants (*libération des lieux, relogement, rétrocession...*) c'est pourquoi **le maître mot de la gestion est l'anticipation.**



2.4 Les rétrocessions

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 2013 a donné lieu à 17 rétrocessions pour un montant global de 4.894.576,91 euros (*remboursement capital porté + frais d'acquisition*) :

EPCI	Bien	Réf. cadastrales	Surface en m ²	Montant en euros	Date de rétrocession
ARANCOU	Bonnat	B n° 250 et 251	1.510	172.897,23	17/06/2013
ST PEE/ NIVELLE	Dokhelar	AE n°474, 572 et 574	6.703	405.582,45	09/04/2013
UREPEL	Etxexurria	B n° 309, 310, 311 et 314	1.104	129.863,28	17/04/2013
C.C PAYS DE BIDACHE	Duhalde	An° 48	22.820	93.332,37	15/05/2013
C.C PAYS DE BIDACHE	SAFER	An° 52	900	4.101,88	15/05/2013
AGGLO. SUD PAYS BASQUE	Lizardia 2	AB n° 162,0163, 164, 165, 349, 351, 355, 357 et 566	52.418	531.943,17	09/07/2013
ST PIERRE D'IRUBE	Larran	AE n° 17	893	374.525,07	18/07/2013
ST MARTIN D'ARBEROUE	De Courcy	An° 723	20.000	71.850,25	17/07/2013
GUICHE	Darrigan	YB n° 200	10.328	253.653,05	16/10/2013
URRUGNE	Banque Inchauspe	AL n°114	113	284.196,15	07/11/2013
ITXASSOU	Gomez	An°3110, 3115 et 2357	18.593	395.381,35	26/11/2013
VILLE DE BAYONNE	Bellecave	AO n° 190	563	617.047,79	26/11/2013
ASCAIN	Saumard	BA n° 374	56.968	476.055,72	10/12/2013
ASCAIN	De Gromard	AK n° 43	2.622	142.822,00	10/12/2013
SARE	EHPAD	G n° 2217, 2402, 2403, 2404, 2406, 2408, 2410 et 2413	3.259	755.161,41	17/12/2013
ST JEAN LE VIEUX	Michelenia	B n°191 et 192	1.370	137.271,36	18/12/2013
C.C SOULE XIBEROA	Fromagerie le Chaumes	ZC n°49	7.978	48.892,38	19/12/2013

2.5

Mise en place de nouveaux outils

Les outils de communication

Par le passé, l'EPFL Pays Basque ne communiquait pas sur son activité et ses missions. Le Président avait souhaité dès le début de son mandat qu'un effort particulier soit fait sur ce sujet. C'est dans cet objectif et pour donner à notre structure une meilleure lisibilité et reconnaissance que les actions suivantes ont été réalisées en 2013 :

- mise en ligne du nouveau site internet, avec un travail particulier sur la facilité d'utilisation et la capacité à être un lieu ressource pour le grand public, comme pour nos adhérents, consultable à l'adresse **www.epfl-pb.fr** (NB : une mise à jour intégrant nos nouvelles dispositions de fonctionnement est en cours).
- réalisation de newsletter, permettant d'informer les élus et le grand public, de l'actualité du foncier et de l'EPFL Pays Basque ;
- réalisation de petits reportages vidéos (2 à 3 minutes), sur des sujets ponctuels d'actualité (*Assises du Foncier à Bordeaux, travail partenarial avec le PACT PB sur Bayonne...*) ;
- participation aux Assises Nationales du Foncier à Bordeaux, les 17 et 18 octobre 2013 (*mise en place d'un stand de communication*).

Les outils de développement

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

Pour répondre à ces besoins, nous avons dès 2011 lancé un travail de définition et d'identification des besoins et des outils adaptés pour y répondre. C'est dans cet objectif que nous avons en 2013 :

- poursuivi le développement de notre SIG intégré, ainsi que le déploiement, auprès de nos adhérents, d'un logiciel de saisie et de suivi des D.I.A., en collaboration avec la SAFER Aquitaine Atlantique et son outil Vigifoncier ;
- travaillé à la mise en œuvre d'un logiciel métier, véritable outil de suivi de notre activité, de l'étude d'un dossier à sa rétrocession, en passant par les phases de gestion administratives et techniques. Après des consultations réglementaires, le choix de la solution retenue (Progisem) a été validé par le Conseil d'Administration du 31 janvier 2014.

- 3 -

Perspectives
engagées pour 2014

3.1

La signature des 10 Programmes d'Action Foncière

Après deux années d'explication, de définition et de formalisation, les 10 Programmes d'Action Foncière sont enfin aboutis et prêts à être validés et signés par chacun des EPCI composant notre territoire d'intervention. Cette démarche qui vise à mettre l'intercommunalité au centre de nos relations et de nos réflexions, va déboucher sur une structuration plus efficace et élargie de nos interventions dans le cadre d'un nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018.

S'ils déterminent les axes prioritaires d'actions, ces programmes se veulent flexibles afin de permettre leur adaptations aux réalités des besoins des collectivités adhérentes. Vous l'aurez compris, il s'agit d'un cadre de travail dans lequel nous cherchons à proposer à l'ensemble de nos membres, une action adaptée, organisée et répondant au mieux à leurs attentes. Car l'EPFL Pays Basque n'est qu'un outil technique au service de ses adhérents.

Ces Programmes d'Action Foncière, réalisés avec les EPCI adhérents à l'EPFL Pays Basque, se veulent le véritable fil conducteur de notre partenariat. Présenté sous la forme d'une convention d'objectifs partagés, les PAF sont loin d'être des documents figés, ils devront faire l'objet d'un pilotage constant permettant d'assurer les ajustements nécessaires, au bénéfice des politiques que les collectivités souhaitent mettre en œuvre

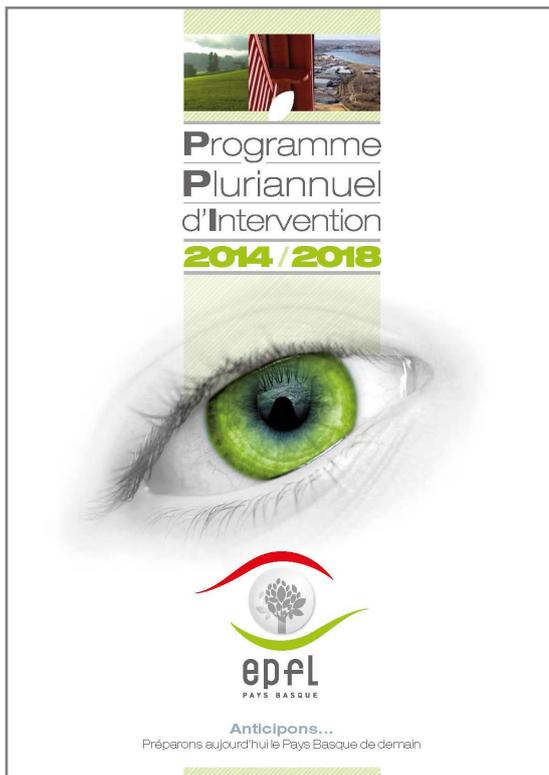
Enfin, il est important de souligner, que les Programmes d'Action Foncière ne seront pas des contrats mais des convention d'objectifs partagés entre les collectivités locales et l'EPFL Pays Basque. Il n'est pas question d'engagements financiers mais d'un cadre à l'intérieur duquel doit se construire notre collaboration, pour encourager les collectivités à appréhender et anticiper la question foncière à l'échelle de l'intercommunalité, qui reste, à notre sens, la plus pertinente pour la mise en œuvre de stratégies foncières rationnelles. La validation par l'exécutif de chaque EPCI aura par ailleurs pour objectif de donner un poids certain à cette convention et donc à notre partenariat (*l'ensemble des Programmes d'Action Foncière sera validé et signé fin septembre 2014*).



3.2

Installation et pilotage du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 impose aux Etablissements Publics Fonciers Locaux la réalisation d'un Programme Pluriannuel d'Intervention qui définit les orientations, les objectifs et les méthodes ainsi que les moyens financiers à mobiliser pour en permettre la réalisation. Ce PPI est spécifique à chaque établissement qui en détermine le contenu selon ses priorités et les spécificités de son territoire.



Véritable fil conducteur de l'EPFL, le PPI fixe les objectifs à atteindre tout en hiérarchisant les différentes thématiques d'intervention qui composent le projet porté par le territoire. Construit sur le principe de son adaptabilité aux mutations que rencontre le Pays Basque, le PPI 2014-2018 a été élaboré à travers une méthode territorialisée fondée sur la rencontre individuelle des 158 communes via les relais intercommunaux. Les échanges qui en ont découlé ont permis d'évaluer les besoins d'acquisition foncière mais également d'identifier les besoins spécifiques en matière d'accompagnement à la mise en place d'outils et de stratégies foncières.

Ce travail d'estimation des moyens à mobiliser par notre structure au cours de la période 2014-2018 n'est pas la somme des estimations, très aléatoires voire impossible à faire, des secteurs d'intervention potentiels évoqués avec chacune des collectivités dans le cadre de l'élaboration des PAF. Il s'agit d'une analyse basée sur la prise en considération des exercices passés et de l'évolution de la nature des demandes qui nous sont faites. Ainsi le montant de 75M d'euros est construit sur des réalités opérationnelles de court et moyen terme et reflète donc une réalité des besoins d'intervention de maîtrise publique.

Pour en assurer le pilotage, le Conseil d'Administration est informé de la situation du PPI à chaque séance afin d'y apporter les ajustements nécessaires et cela jusqu'au terme du PPI, soit le 31/12/2018. Au-delà des séances du Conseil d'Administration, un comité de pilotage du PPI réunissant un élu et un technicien de chaque EPCI sera créé dans la perspective de faire remonter en temps réel les attentes des collectivités et de soumettre en conséquence au Conseil d'Administration des propositions d'adaptation des modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 et sa déclinaison en Programmes d'Action Foncière représentent donc une nouvelle étape dans les pratiques et l'ambition de l'EPFL Pays Basque : **apporter toujours plus d'efficacité et de réciprocité au service d'un territoire multiple et contrasté.**

De toute évidence, **la compétition d'accès au foncier bien situé et correctement desservi ne cessera de renforcer les tensions si celui-ci n'est pas suffisamment anticipé et régulé par la puissance publique.** En parallèle, la maîtrise publique du développement par les collectivités doit permettre d'accompagner l'évolution des pratiques en matière d'aménagement du territoire en privilégiant la restructuration urbaine à l'extension, l'intensification à l'étalement urbain.

C'est à ce difficile, mais si passionnant, chantier que nos équipes vont notamment se consacrer dans les années à venir.

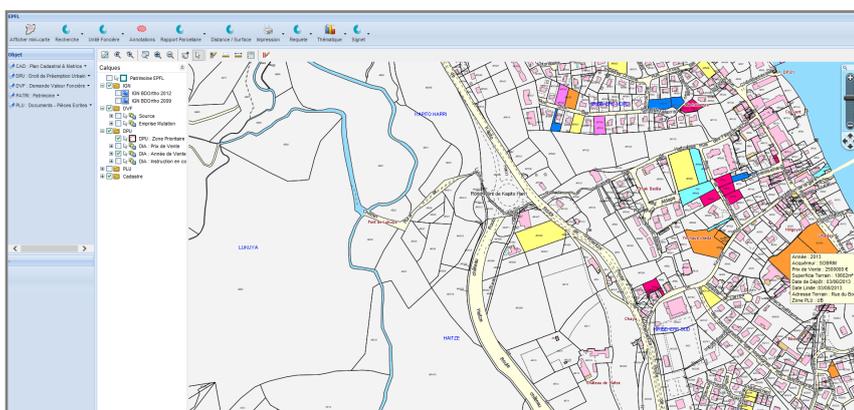
3.3

Développement des outils de suivi du foncier sur l'ensemble de notre territoire

Développer des politiques et des actions foncières requièrent à la fois des éléments de connaissance mais également la fluidification des modes de relation entre l'EPFL et les collectivités. Pour favoriser la connaissance des marchés fonciers et optimiser la réactivité des interventions publiques, deux outils sont développés :

Les DIA « U ».

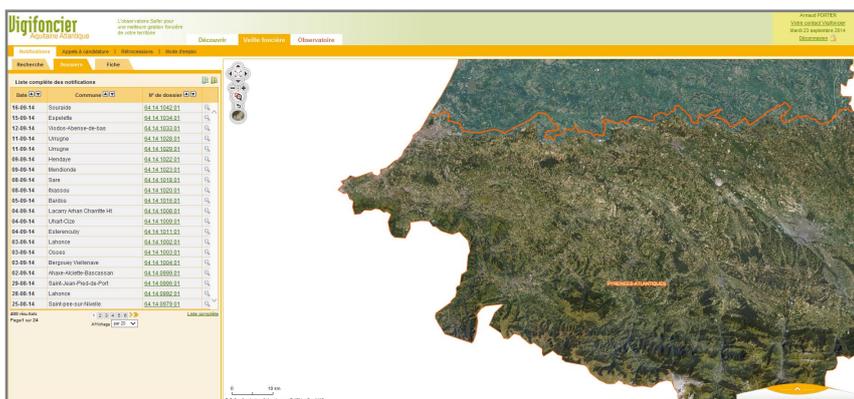
Dans la perspective d'accroître l'efficacité des interventions publiques à travers une meilleure réactivité face aux Déclarations d'Intention d'Aliéner, l'EPFL met à disposition des collectivités un logiciel de saisie des DIA (*WGeoDIA*). Cet outil partagé entre l'EPFL et les collectivités adhérentes doit permettre l'optimisation des délais de traitement et de partage des informations en vue de définir le plus tôt possible les démarches à entreprendre au regard de l'intervention foncière souhaitée (*exemple d'utilisation : toute DIA saisie dans un des secteurs cibles d'un Programme d'Action Foncière fera l'objet d'une alerte spécifique*).



Au-delà de l'aspect opérationnel, la saisie informatique des DIA vise également la constitution d'une base de données « foncières » permettant à terme d'alimenter la production d'analyses territorialisées propres aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers.

Les DIA SAFER.

En outre, dans le cadre de son partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique, l'EPFL Pays Basque permet l'accès des collectivités aux DIA portant sur les biens agricoles et ruraux dans leur territoire par le biais du site d'informations



en ligne "Vigifoncier" (<https://aquitaine-atlantique.vigifoncier.fr>).

À la différence des DIA « U » qui nécessitent un traitement par les communes, les DIA SAFER sont directement consultables en ligne.

En parallèle de ces outils techniques, le développement de complémentarités avec les partenaires de l'ingénierie publique territoriale sera recherché pour accroître la connaissance des marchés fonciers et immobiliers et renforcer les capacités d'expertise.

3.4

Le renforcement des relations avec nos partenaires

Depuis longtemps convaincu que sa mission ne peut être efficace que si elle s'appuie sur un partenariat actif et de qualité avec les autres acteurs du territoire, l'EPFL Pays Basque a toujours été favorable à la mise en œuvre de relations privilégiées avec l'ensemble de ces acteurs.

Est-il nécessaire de rappeler, les relations plus que partenariales qui lient notre outil avec la SAFER Aquitaine Atlantique allant jusqu'à partager l'emploi d'une personne en CDD. Convaincus de l'intérêt de notre rapprochement, récemment suggéré aux autres territoires dans la Loi ALUR, nous travaillons au renforcement de nos actions communes, toujours au service des collectivités.

Egalement et conformément aux orientations décrites dans la convention liant l'association des EPFL et la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme signée le 17 octobre 2013, nous allons réfléchir en partenariat avec l'AUDAP, à un principe de collaboration locale s'inscrivant dans une logique de mutualisation des moyens de l'ingénierie publique pour accompagner les collectivités dans l'analyse de leur territoire et la définition de leurs stratégies. Il s'agira par ailleurs de permettre à l'EPFL Pays Basque de solliciter l'appui de l'AUDAP sur des jours d'études dans le cadre de son activité propre.

La coopération entre l'EPFL Pays Basque et l'AUDAP a notamment vocation à promouvoir, développer et valoriser les démarches favorisant le renouvellement urbain et une utilisation économe des espaces naturels et agricoles :

- l'observation foncière partenariale et la mutualisation des informations,
- l'analyse des dynamiques foncières,
- la prise en compte des enjeux fonciers dans les documents d'urbanisme SCOT et PLU,
- les stratégies foncières facilitant les démarches d'anticipation,
- les démarches amont à l'action opérationnelle pour faciliter les projets de collectivités,
- éventuellement l'organisation d'événementiels communs.

Ces exemples de collaboration sont une première étape aux volontés de rapprochement et de travail en partenariat que notre EPFL cherche à construire avec les acteurs du territoire désireux d'unir leurs forces, leurs savoir-faire, leurs compétences, dans un même but, répondre aux besoins des collectivités locales dans le difficile exercice qu'est la construction et la mise en œuvre des politiques publiques de développement.

Des réflexions sont en cours avec des partenaires tels que le PACT Pays Basque, la Région Aquitaine, le Conseil Général des Pyrénées Atlantiques... D'autres tentatives de collaboration sont à ce jour arrêtées, la cause à des relations que nous jugeons unilatérales et par conséquent inintéressantes pour notre structure et de fait pour les collectivités de notre territoire.

C'est bien dans la recherche de partenariats réciproques, actifs, durables et efficaces que nous axons nos démarches et non pas pour servir de faire valoir, surtout dans cette période où la mise en œuvre des politiques publiques semble être la seule alternative durable à un développement maîtrisé et structuré du territoire.

- 4 -

Les acquisitions
réalisées en 2013

BAYONNE



PEMRDA, 14 Quai de Lesseps - 886.500 euros
8 ans / ann. constantes

BOUCAU



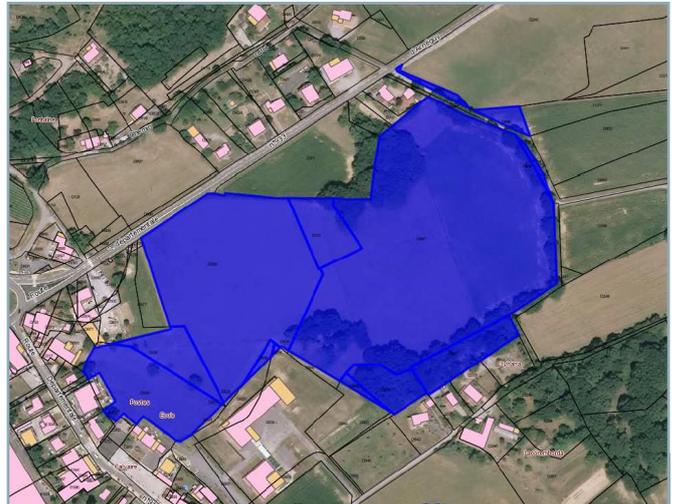
Centre ville - 210.000 euros
12 ans / ann. constantes

USTARITZ



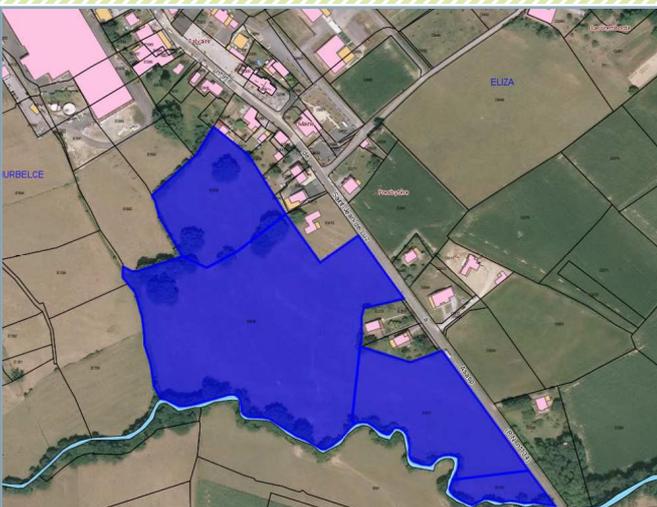
141 ch. Etxeberria - 250.000 euros
8 ans / ann. constantes

LARCEVEAU



ZAD Elizathia - 569.405,30 euros
12 ans / ann. constantes

LARCEVEAU



ZAD Ithurbelce - 224.937,06 euros
12 ans / ann. constantes

BOUCAU



Duboy - 163.000 euros
4 ans / ann. constantes

ST-JEAN-DE-LUZ



Fargeot - 300.000 euros
12 ans / ann. constantes

BRISCOUS



Centre bourg - 255.000 euros
4 ans / ann. constantes

BOUCAU



Duboy - 290.000 euros
4 ans / ann. constantes

ST-JEAN-DE-LUZ



Fargeot - 210.000 euros
12 ans / ann. constantes

BAYONNE



PEM RDA (7 Quai de Lesseps, lots 2-3) - 310.000 euros +
65.000 euros (indemn. FC.) - 8 ans / ann. constantes

BOUCAU



Centre ville - 44.000 euros
12 ans / ann. constantes

ST-JEAN-DE-LUZ



Fargeot - 220.000 euros
12 ans / ann. constantes

BAYONNE



PEMRDA (7 Quai de Lesseps, lots 14-16) - 585.430 euros
8 ans / ann. constantes

BAYONNE



PEMRDA (7 Quai de Lesseps, lot 8) - 298.000 euros
8 ans / ann. constantes

BOUCAU



Centre ville - 365.000 euros
12 ans / ann. constantes

BOUCAU



Centre ville 25 r. Paul Biremont (lot n°2-3) - 294.800 euros
12 ans / ann. constantes

BAYONNE



PNRQAD (28 rue de la Salie) - 315.000 euros
4 ans / ann. constantes

BAYONNE



La Feuillée (8 av Marechal Soult) - 420.000 euros
4 ans / ann. constantes

BOUCAU



Centre ville 25 r. Paul Biremont (lot n°1) - 260.000 euros
12 ans / ann. constantes

CONCLUSION

La pression foncière et immobilière ne cesse de croître en Pays Basque. De la zone littorale à l'intérieur, aucune collectivité n'est épargnée par les rouages de la spéculation et de l'inflation qui contraignent régulièrement nos projets d'aménagement. Favoriser l'habitat pour tous, aménager des espaces économiques porteurs d'emplois ou encore réaliser des équipements publics garantissant un meilleur cadre de vie aux habitants, autant d'axes de développement qui nécessitent des actions concrètes sur le foncier, guidées par des anticipations structurées.

Véritable outil d'aménagement du territoire, entièrement au service des collectivités, notre EPFL s'est progressivement élargi à l'intégralité du Pays Basque, dans le souci permanent d'accompagner les décideurs locaux dans la conduite de leurs projets et de repositionner les collectivités publiques au coeur du développement territorial. De l'ingénierie à la négociation foncière, de la gestion des procédures administratives au portage foncier, l'équipe pluridisciplinaire de l'EPFL met ses compétences à votre disposition avec comme objectif la réalisation de vos projets d'aménagement.

Problématique du logement, trouver un emploi, trouver un local pour son entreprise, protéger et préserver les zones agricoles et naturelles, conserver les richesses de notre patrimoine et assurer l'avenir des jeunes dans leurs terres, tout converge vers le foncier. Usage concurrentiel... promesses mirobolantes... capital financier, le foncier est le centre de conflits, de besoins, d'intérêts, l'objet de spéculations...

C'est aux collectivités de réfléchir l'aménagement de notre territoire, dans le but d'en préserver les équilibres, tout en assurant son développement. L'intervention sur le foncier, sur le sol, sur la matière première de l'aménagement, est indissociable d'une politique d'aménagement cohérente et efficace qui va dans le sens de l'intérêt public.

Ce n'est pas la somme des intérêts individuels qui mènera le Pays Basque sur la route du développement, mais bien l'affirmation d'un projet collectif pour lequel l'EPFL Pays Basque est devenu un outil indispensable.

C'est dans cet objectif que nous avons pensé et mis en place notre nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention pour les 5 années à venir (2014-2018). Conçu et construit pour répondre à vos attentes, il s'accompagne d'un nouveau cadre d'intervention, précisé dans notre Règlement d'Intervention et de la mise à votre disposition d'outils informatiques performants et novateurs (*WGeo DIA en lien avec Vigifoncier*), pour vous aider à construire, votre stratégie et votre politique foncière, au service du développement de votre collectivité.

L'avenir de notre territoire dépend de notre capacité à anticiper son développement.

Bon courage et bon travail.

Le Président de l'EPFL Pays Basque
Roland HIRIGOYEN





Anticipons...

Préparons aujourd'hui
le Pays Basque de demain

Etablissement Public Foncier Local
Pays Basque

2 Allée des Platanes / BP 50511
64105 Bayonne Cedex

Tél : 05 59 01 63 60
Fax : 05 59 01 63 68
Email : contact@epfl-pb.fr

www.epfl-pb.fr