



# Rapport d'Activité **2014**



**Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

# 2014

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

12	Adhérents
158	Communes
297.500	Habitants
3	Assemblées Générales
7	Conseils d'Administration
7	Bureaux
113	Délibérations
21	Demandes d'intervention
37	Décisions d'acquisition
9	Rétrocessions
31	Actes signés en 2014
10,836 M€	Montant des acquisitions

# SOMMAIRE

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

## **1** BILAN ADMINISTRATIF ET FINANCIER ..... P. 7

1.1 - Renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque.....	p. 8
1.2 - Mise en place des différents règlements.....	p. 17
1.3 - Mise en places des Programmes d'Action Foncière et adoption du PPI 2014-2018.....	p. 20
1.4 - Evolution des outils techniques administratifs.....	p. 25
1.5 - Evolution du personnel.....	p. 29
1.6 - Eléments financiers 2014 .....	p. 30
1.7 - Développement des outils de communication.....	p. 32
1.8 - Développement des partenariats.....	p. 33

## **2** BILAN DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE 2014 ..... P. 35

2.1 - Ingénierie foncière, les missions amont.....	p. 36
2.2 - Les acquisitions foncières.....	p. 42
2.3 - La gestion immobilière.....	p. 50

## **3** PERSPECTIVES ENGAGÉES POUR 2015 ..... P. 55

3.1 - L' animation des Programmes d'Action Foncière .....	p. 56
3.2 - Mise en place du Comité de Pilotage du PPI .....	p. 56
3.3 - Développement du logiciel WGéo-DIA .....	p. 57
3.4 - Mise en place du groupe de travail thématiques .....	p. 57
3.5 - Poursuite du travail partenarial avec la SAFER Aquitaine Atlantique .....	p. 58

## **4** LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2014 ..... P. 61

CONCLUSION .....	P. 69
------------------	-------

# 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 2014 a été pour notre  
EPFL, une année de renouveau.*

Mise en place des nouvelles instances de décision suite aux élections municipales et intercommunales des 16 et 30 mars, lancement de notre nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 avec l'application des nouvelles modalités d'intervention, signature avec les 10 EPCI de notre territoire de leur Programme d'Action Foncière.

Tout d'abord, je tiens ici à vous remercier, pour la confiance que vous m'avez témoignée en me reconduisant à la Présidence de notre Etablissement. C'est avec joie et honneur, que je présiderais notre EPFL pour les 5 années à venir. Souhaitant garder la dynamique mise en œuvre, je ne manquerais pas de solliciter de nos équipes, un renforcement des services apportés à nos adhérents, tout en veillant à soutenir le niveau de professionnalisme de nos interventions. En effet, nous entrons dans une période délicate, où l'intervention de notre Etablissement se devra d'être irréprochable, juridiquement, déontologiquement et techniquement. Cela, pour toujours mieux servir les intérêts de nos adhérents, au service de leurs concitoyens. C'est donc en m'appuyant sur des instances renouvelées, mêlant l'expérience à la jeunesse, que j'entends renforcer l'intérêt de notre structure, pour le développement de notre territoire. Cet outil vous appartient, il deviendra ce que vous voudrez en faire.

Avant cela, la mandature précédente avait validé le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018. Celui-ci, issu d'un travail conséquent sur deux années, nous permet aujourd'hui de proposer des thématiques élargies, mieux adaptées aux demandes de nos membres et positionnant l'EPFL Pays Basque comme le véritable acteur foncier des collectivités de ce territoire. Ce nouveau PPI prend en considération les nouvelles dispositions introduites par la Loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014), visant à mieux accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières. Ceci nous aura amené à scinder notre Règlement Intérieur en deux nouveaux documents, le Règlement Intérieur régissant la vie courante de l'Etablissement et de ses instances de décision et le Règlement d'Intervention qui lui, en lien avec le PPI, permet de définir le cadre des actions menées par l'EPFL Pays Basque.

Fort de ces nouveaux outils, nous avons également contractualisé avec chaque EPCI de notre territoire un Programme d'Action Foncière. Cette convention d'objectif, a pour objet de mieux structurer les relations entre nos structures, de positionner la question foncière à l'échelle de l'intercommunalité, et d'aider les collectivités à mieux anticiper la mise en œuvre de leur stratégie foncière en lien avec leur politique de développement. Cette contractualisation n'est que le début d'un travail d'animation de longue haleine avec chaque communes et chaque EPCI. Nos équipes sont prêtes et mobilisées pour mener à bien cette mission, qui a pour objet de vous aider à mettre en place les politiques publiques nécessaires au développement de votre territoire.

C'est dans cet esprit, que nous avons travaillé au renforcement et à la création de partenariats divers et variés. Nos interventions n'ont de sens et de valeur que si elles sont soutenues et partagées par les acteurs de ce territoire. Le foncier, est et restera la colonne vertébrale de tout projet de développement, même pour bloquer l'urbanisation il faut agir sur le foncier. Il est donc légitime que notre structure soit au contact de tous ceux qui font le développement en réfléchissant avec eux à la plus-value que pourrait leur apporter notre intervention. Des sujets d'actualité, comme l'érosion du littoral nous ont amenés à construire de nouvelles relations avec de nouveaux acteurs. C'est toujours dans un esprit d'apports réciproques que nous travaillons avec ces partenaires (AUDAP, SAFER AA, Bailleurs Sociaux, GIP Littoral Aquitain, Conservatoire du Littoral, ...).

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







# Bilan administratif et financier 2014

# 1.1

## Renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque

### 1.1.1 - Assemblée Générale

Suite aux élections municipales des 16 et 30 mars 2014, l'ensemble des EPCI membres de notre structure, ont désignés les nouveaux élus communautaires chargés de les représenter au sein de notre Assemblée Générale qui se compose alors comme suit :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour	M. LACASSAGNE	Mme MEYZENC
	Mme BISAUTA	M.SOROSTE
	M. LAFLAQUIERE	M. J. VEUNAC
	M. OLIVE	Mme LASSERRE-DAVID
	M.LAFITE	M. CLAVERIE
	Mme MOTSCH	Mme HAYE
	M. BERARD	M. ALZURI
	M. GONZALEZ	Mme THEBAUD
Communauté de Communes Nive Adour	M. HIRIGOYEN	M. PAILLAUGUE
	M. LARROQUE	Mme ETCHARTABERRY
	M. BIDEGARAY	Mme DIHARCE-LAULHE
	M. SAINT ESTEVEN	M. DUPRAT
Communauté de Communes du Pays de Hasparren	M. JOCOU	M. DAGORRET
	M. DONAPETRY	M. BETBEDER
	M. ETCHEPARE	M. INCHAUSPE
	M. DUHALDE	M. DUBOIS
Communauté de Communes du Pays de Bidache	Mme BEHOTEGUY	M. DALLEMANE
	M. BUSSIRON	M. DIRIBARNE
	M. MONTERO	M. AIME
Communauté de Communes Garazi-Baigorri	M. ARRABIT	M. M. IDIART
	M. A.IDIART	M. ETCHANDY
	M. BARETS	M. GALANT
	M. COSCARAT	M. OCAFRAIN



Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque	M. LABORDE LAVIGNETTE	M. LARROUSSET
	Mme MIALOCQ	M. ECENARRO
	M. HIRIART	M. NOUSBAUM
	M. IBARLUCIA	M. ARAMENDI
	M. ELISSALDE	Mme DE CORAL
	M. POULOU	M. FOURNIER
Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre	M. R. ETCHEMENDY	M. OLCOMENDY
	M. LARRAMENDY	M. CACHENAUT
Communauté de Communes Soule Xiberoa	M. ETCHEBEST	M. CHOURRI
	M. J. ETCHEMENDY	M. CARRIQUIRIBORDE
	M. IRIART	M. HOURCOURIGARAY
	M. POURRILLOU	M. LEURGORRY
Communauté de Communes Amikuze	M. MANDAGARAN	M. BACHO
	M. IRIGOIN	M. ETCHEBER
	Mme EXILARD	M. ABBADIE
Communauté de Communes Errobi	M. ECHEVERRIA	M. CARRERE
	M. CARPENTIER	M. BARDIN
	M. GOYHENECHÉ	M. SANSBERRO
	M. GAMOY	M. MUTIO
	Mme IPHARAGUERRE	M. IRIQUIN
Département des Pyrénées- Atlantiques	M. MARTIN	M. ETCHETO
	M. LASSERRE	Mme CABANNE
Région Aquitaine	M. MAITIA	M. BERGE
	Mme SALABERT	Mme LEICIAGUECAHAR

Par délibération n°1 de l'AG du 26/09/2014 :

Par courrier du 05/06/14, Mme IPHARAGUERRE, représentante titulaire de la Communauté de Communes ERROBI à l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque, nous informait de sa démission pour convenance personnelle.

Par délibération du 06/08/2014, l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes ERROBI a désigné Monsieur IPUTCHA en remplacement de Madame IPHARAGUERRE (démissionnaire).

Les représentants de la Communauté de Communes ERROBI à l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque sont désormais :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté de Communes Errobi	M. ECHEVERRIA	M. CARRERE
	M. CARPENTIER	M. BARDIN
	M. GOYHENECHÉ	M. SANSBERRO
	M. GAMOY	M. MUTIO
	Mme IPHARAGUERRE	M. IRIQUIN

- Par délibération n°1 de l'AG du 12/12/2014 :

Suite à la démission de M. Jean Paul DIRIBARNE de ses fonctions de conseiller communautaire du Pays de Bidache, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Bidache, désignait le 03 novembre 2014, un nouveau délégué suppléant au sein de notre Assemblée Générale. Il s'agit de Mr Yves PONS.

Après validation de l'ensemble de ces modifications, l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque, se compose, au 31 décembre 2014, des représentants suivants :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté de Communes du Pays de Bidache	Mme BEHOTEGUY	M. DALLEMANE
	M. BUSSIRON	M. PONS
	M. MONTERO	M. AIME

*NB : L'Assemblée Générale a été de nouveau modifiée au cours de l'année 2015 pour prendre en considération la désignation des nouveaux représentants du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques au sein de nos instances suite aux élections départementales des 22 et 29 Mars 2015.*

### 1.1.2 - Conseil d'Administration

- Par délibération n°1 de l'AG du 16/05/2014 :

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

Il convient désormais d'élire les représentants au sein du Conseil d'Administration.

Le Président sollicite les candidatures et met au vote.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque serait désormais constitué par :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour	Mme BISAUTA	M. SOROSTE
	M. LAFLAQUIERE	M. OLIVE
	M. LAFITE	M. CLAVERIE
	M. BERARD	M. ALZURI
	M. GONZALEZ	Mme THEBAUD
Communauté de Communes Nive Adour	M. HIRIGOYEN	M. BIDEGARAY
	M. LARROQUE	M. SAINT ESTEVEN
Communauté de Communes du Pays de Hasparren	M. JOCOU	M. ETCHEPARE
	M. DONAPETRY	M. DUHALDE
Communauté de Communes du Pays de Bidache	Mme BEHOTEGUY	M. DIRIBARNE
	M. BUSSIRON	M. AIME
Communauté de Communes Garazi-Baigorri	M. ARRABIT	Mme GUENARD
	M. A.IDIART	M. M. IDIART
Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque	M. HIRIART	M. LABORDE LAVIGNETTE
	Mme MIALOCQ	M. IBARLUCIA
	M. POULOU	M. ELISSALDE
Communauté de Communes Iholdi-Oztibarre	M. LARRAMENDY	M. CACHENAUT
	M. R. ETCHEMENDY	M. OLCOMENDY
Communauté de Communes Soule Xiberoa	M. ETCHEBEST	M. J. ETCHEMENDY
	M. POURRILLOU	M. IRIART
Communauté de Communes Amikuze	M. MANDAGARAN	M. BACHO
	M. IRIGOIN	M. ETCHEBER
Communauté de Communes Errobi	M. ECHEVERRIA	M. GOYHENECHÉ
	M. CARPENTIER	M. SANSBERRO
Département des Pyrénées- Atlantiques	M. MARTIN	M. ETCHETO
	M. LASSERRE	Mme CABANNE
Région Aquitaine	M. MAITIA	M. BERGE
	Mme SALABERT	Mme LEICIAGUECAHAR

- Par délibération n°2 de l'AG du 12/12/2014 :

Suite à la démission de M. Jean Paul DIRIBARNE de ses fonctions de conseiller communautaire du Pays de Bidache, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Bidache, désignait le 03 novembre 2014, un nouveau délégué suppléant au sein de notre Assemblée Générale. Il s'agit de Mr Yves PONS.

Mr PONS est également désigné pour remplacer Mr DIRIBARNE dans ses fonctions de délégué suppléant au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

La représentation des adhérents au sein de nos instances de décision étant modifiée, nous sommes dans l'obligation de renouveler la composition de notre Conseil d'Administration.

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

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque compte à ce jour 158 communes pour une population globale estimée à 297.500 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.

*NB : Le Conseil d'Administration sera amené à être de nouveau modifié, au cours de l'année 2015, pour prendre en considération la désignation des nouveaux représentants du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, au sein de nos instances, suite aux élections départementales des 22 et 29 Mars 2015*

### 1.1.3 - Election du Président

- Par délibération n°1 du CA du 16/05/2014 :

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

M. POULOU, doyen d'âge, sollicite les candidatures et fait procéder aux opérations de vote.

- M. HIRIGOYEN se déclare candidat.

A l'appel de leur nom, chaque délégué dépose son bulletin dans l'urne.

Election du Président :

Dépouillement	1er tour du scrutin
Nombre de bulletins	26
Abstention	1
Suffrages exprimés	25

M. POULOU, doyen d'âge, déclare M. HIRIGOYEN élu, à la majorité des voix, Président de l'EPFL Pays Basque, et l'installe dans ses fonctions.

### 1.1.4 - Election des Vice-Présidents

- Par délibération n°2 du CA du 16/05/2014 :

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

Après débat, il est convenu par les membres du Conseil d'Administration, que chaque intercommunalité membre de l'EPFL Pays Basque, hormis éventuellement celle dont un de ses représentants serait élu président, disposerait d'un poste de vice-président.

Etant donné que :

- les membres de l'EPFL Pays Basque sont constitués de 10 intercommunalités ;
- M. HIRIGOYEN Roland, Président de l'EPFL Pays Basque, siège au Conseil d'Administration en sa qualité de représentant de la CC. Nive-Adour ;

Il est donc convenu que 9 postes de vice-président seraient à pourvoir.

M. HIRIGOYEN, Président nouvellement élu, sollicite les candidatures et fait procéder tour à tour aux opérations de vote pour chacune des 9 vice-présidences.

A l'issue de chacun des votes, le Président déclare l'identité de l'élu et l'installe dans ses fonctions.

1° Vice-Président	M. LAFLAQUIERE
2° Vice-Président	M. POULOU
3° Vice-Président	M. ETCHEBEST
4° Vice-Président	M. JOCOU
5° Vice-Président	M. BUSSIRON
6° Vice-Président	M. LARRAMENDY
7° Vice-Président	M. ARRABIT
8° Vice-Président	M. MANDAGARAN
9° Vice-Président	M. CARPENTIER

### 1.1.5 - Election du Bureau

- Par délibération n°3 du CA du 16/05/2014 :

Conformément à l'article 7 du Règlement intérieur de l'EPFL Pays Basque, « le conseil d'administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :

- Délibérer sur les orientations de l'Etablissement Public Foncier Local et sur le programme annuel d'acquisitions foncières,
- Arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du code général des impôts,
- Voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.

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

Il est proposé aujourd'hui d'ajouter aux membres de droit, un représentant désigné par le Département des Pyrénées-Atlantiques et par la Région Aquitaine.

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

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

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

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

Il est également compétent pour analyser les demandes d'évolution des Programmes d'Action Foncière.

Après avoir interrogé l'ensemble des EPCI membres de notre EPFL il est arrêté la composition du nouveau bureau suivante :

Président	CC NIVE ADOUR	M. Roland HIRIGOYEN
1er Vice-Président	AGGLOMERATION COTE BASQUE ADOUR	M. Jean-Pierre LAFLAQUIERE
2nd Vice-Président	AGGLOMERATION SUD PAYS BASQUE	M. Guy POULOU
3ème Vice-Président	CC SOULE XIBEROA	M. Michel ETCHEBEST
4ème Vice-Président	CC PAYS DE HASPARREN	M. Pascal JOCOU
5ème Vice-Président	CC PAYS DE BIDACHE	M. Yves BUSSIRON
6ème Vice-Président	CC IHOLDI OZTIBARRE	M. Jules LARRAMENDY
7ème Vice-Président	CC GARAZI BAIGORRI	M. Beñat ARRABIT
8ème Vice-Président	CC AMIKUZE	M. Arnaud MANDAGARAN
9ème Vice-Président	CC ERROBI	M. Vincent CARPENTIER
-	REGION AQUITAINE	M. François MAÏTIA
-	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES PA	M. Christophe MARTIN

*NB : Un nouveau bureau sera désigné, au cours de l'année 2015, après mise en place du nouveau Conseil d'Administration prenant en considération la désignation des nouveaux représentants du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, au sein de nos instances, suite aux élections départementales des 22 et 29 Mars 2015.*

### 1.1.6 - Mise en place de la Commission d'Analyse des Procédures Adaptées (CAPA)

- Par délibération n°4 du CA du 16/05/2014 :

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

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

Le volume annuel de ces travaux d'entretien peut en moyenne être estimé autour de 20 000 Euros et devrait sensiblement s'accroître au cours des prochaines années.

Par conséquent et pour l'ensemble de ces éléments, il a été décidé en Mai 2011 de mettre en place une Commission d'Analyse des Procédures Adaptées (C.A.P.A.), en application de l'article 2 du code des marchés publics.

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

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

Il a été proposé de procéder à un appel à candidatures puis à un vote à bulletins secrets désignant les membres titulaires et les membres suppléants de la commission d'Analyse des Procédures Adaptées de l'EPFL Pays Basque.

A l'appel de son nom chaque délégué dépose son bulletin dans l'urne.

Le Président proclame les résultats et la commission est constituée par :

Le directeur de l'EPFL Pays Basque : M. PORTIER	
Membres titulaires	Membres suppléants
M. HIRIGOYEN	M. LARRAMENDY
M. MANDAGARAN	M. JOCOU
M. CARPENTIER	M. LAFLAQUIERE
M. BUSSIRON	M. POULOU



## 1.2

### Mise en place des différents règlements

#### 1.2.1 - Mise en place du Règlement Intérieur

- Par délibération n°6 du CA du 27/05/2014 :

Conformément à l'Article 13 des statuts de l'EPFL Pays Basque, le Conseil d'Administration doit approuver son Règlement Intérieur.

Avant la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ce document définissait le mode de fonctionnement de la structure ainsi que ses modalités d'intervention.

Depuis, les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque, auparavant contenues dans le Règlement Intérieur de la structure, doivent aujourd'hui faire l'objet d'un document à part, afin d'être intégrées dans le P.P.I. de l'EPFL Pays Basque.

De fait, dans le but de prendre en considération ces nouvelles dispositions législatives, un nouveau Règlement Intérieur a été rédigé.

Celui-ci a aujourd'hui pour fonction de préciser le fonctionnement de l'EPFL Pays Basque et de ses Assemblées (AG-CA et Bureau...).

Le Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque, ainsi créé est approuvé à l'unanimité du Conseil d'Administration.

*(Celui-ci est joint en annexe n°1 du présent rapport)*

#### 1.2.2 - Mise en place du Règlement d'Intervention

- Par délibération n°7 du CA du 27/05/2014 :

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) précise au sujet du Programme Pluriannuel d'Intervention :

« Art. L. 324-2-2. - I. L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement. »

Par conséquent, les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque, auparavant contenues dans le Règlement Intérieur de la structure, doivent aujourd'hui faire l'objet d'un document à part, afin d'être intégrées dans le P.P.I. de l'EPFL Pays Basque.

De fait, dans le but de prendre en considération ces nouvelles modalités législatives, un Règlement d'Intervention a été rédigé.

Le Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque, ainsi créé est approuvé à l'unanimité du Conseil d'Administration.

*(Celui-ci est joint en annexe n°2 du présent rapport)*

### 1.2.3 - Mise en place du Règlement des Marchés Publics

- Par délibération n°5 du CA du 16/05/2014 :

Le présent règlement relatif à la passation des marchés publics a pour objet d'accompagner l'EPFL dans la mise en œuvre des règles issues de la réglementation du code des marchés publics.

Rappel des grands principes :

L'article 1er du code des marchés publics rappelle les trois principes fondamentaux qui doivent prévaloir dès le 1er Euro dépensé :

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

Depuis le 1er Janvier 2010, les marchés inférieurs à 193 000 Euros HT (fournitures, services prestations intellectuelles) et 4 845 000 Euros HT (travaux) relèvent d'une « procédure adaptée ». Au-delà de ces seuils, la procédure « d'appel d'offres » doit être engagée.

Les marchés passés selon la procédure adaptée relèvent de la seule responsabilité de l'acheteur public et doivent de toute façon respecter les principes généraux de la commande publique.

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

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

#### 1/ Etudes et prestations intellectuelles:

Montant du marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 20.000 euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
20.000 à 193.000 euros	<ul style="list-style-type: none"><li>- Avis d'appel public à concurrence</li><li>- CAPA EPFL pour sélection des candidats</li><li>- CAPA EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché</li><li>- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché</li><li>- Signature du marché</li><li>- Notification du marché</li></ul>	
> 193.000 euros		<ul style="list-style-type: none"><li>Avis d'appel public à concurrence</li><li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li><li>- CAO EPFL pour l'attribution du marché</li><li>- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché</li><li>- Signature du marché</li><li>- Dépôt du marché en Préfecture</li><li>- Notification du marché</li><li>- Avis d'attribution</li></ul>

## 2/ Marché de travaux :

Montant du marché HT	Procédure adaptée	Appel d'offres
0 à 20.000 euros	Lettre de commande après demande de 3 devis	
20 000 à 4.845.000 Euros	<ul style="list-style-type: none"><li>- Avis d'appel public à concurrence</li><li>- CAPA EPFL pour sélection des candidats</li><li>- CAPA EPFL pour avis préalable à l'attribution du marché</li><li>- Délibération du CA EPFL pour la désignation du lauréat et pour autoriser le Directeur à signer le marché</li><li>- Signature du marché</li><li>- Notification du marché</li></ul>	
> 4.845.000 Euros		<ul style="list-style-type: none"><li>Avis d'appel public à concurrence</li><li>- CAO EPFL pour sélection des candidats</li><li>- CAO EPFL pour l'attribution du marché</li><li>- Délibération du CA EPFL pour autoriser le Directeur à signer le marché</li><li>- Signature du marché</li><li>- Dépôt du marché en Préfecture</li><li>- Notification du marché</li><li>- Avis d'attribution</li></ul>

Après lecture, analyse et explication, ce règlement relatif à la passation des marchés publics est adopté à l'unanimité du Conseil d'Administration.

*(Celui-ci est joint en annexe n°3 du présent rapport)*

## 1.3

### Mise en place des Programmes d'Action Foncière et adoption du PPI 2014-2018.

#### 1.3.1 - Signature des 10 Programmes d'Action Foncière (AG du 26/09/2014)

L'exercice d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 de l'EPFL Pays Basque a été le moyen de mieux adapter les thématiques et modalités d'intervention de l'EPFL aux besoins fonciers de nos territoires mais aussi de construire un nouveau socle de relations avec chacun des dix EPCI adhérents à travers la structuration de Programmes d'Action Foncière.

Rendue nécessaire par l'évolution des sollicitations et la volonté de tendre vers toujours plus d'anticipation, cette structuration du mode de fonctionnement de notre EPFL doit permettre de mieux appréhender les attentes des collectivités dans la perspective de performer la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies et actions foncières.

Elaborés à travers les rencontres individuelles en communes et intercommunalités, les Programmes d'Action Foncière hiérarchisent l'ensemble des secteurs relevant d'une intention de maîtrise publique à court/moyen terme et fixent le cadre préalable de toutes les interventions de l'EPFL. Loin d'être un cadre de travail figé et intangible, leur contenu demeure évolutif en fonction de l'évolution des projets portés conformément aux dispositions de notre Règlement d'Intervention. Nos équipes assurent en ce sens un travail d'animation pour accompagner au quotidien les collectivités locales dans la formalisation de leurs besoins fonciers.

En vue d'officialiser le conventionnement des Programmes d'Action Foncière de l'ensemble des 10 EPCI composant notre territoire, l'ensemble des Présidents a été convié, le vendredi 26 Septembre à la Maison des Associations de Bayonne, afin de procéder à la signature des 10 PAF.

Sans cesse, notre outil foncier se structure dans l'objectif d'accroître l'efficacité des interventions foncières publiques. Ces Programmes d'Action Foncière doivent refléter l'aspiration des collectivités locales à maîtriser leur foncier et donc l'avenir de leur territoire. Nos adhérents peuvent compter pour cela sur la motivation et l'engagement sans faille de nos équipes à leurs côtés.

*La vidéo de cet événement est visible sur le site internet de l'EPFL Pays Basque : [www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)*

## 1.3.2 - Adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018

- Par délibération n°1 du CA du 31/01/2014 :

La préparation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 a donné lieu à la mise en place d'un atelier spécifique auquel les membres de l'Assemblée Générale ont été conviés.

Les travaux engagés ont permis de structurer le PPI 2014-2018 de la manière suivante :

### 1- Une charte d'intervention :

Construit autour des principes de réciprocité territoriale, d'adaptation des interventions aux besoins des différents territoires et de conventionnement des objectifs fonciers dans le cadre de Programmes d'Action Foncière, le 3ème PPI de l'EPFL Pays Basque souhaite réaffirmer un certain nombre d'éléments fondamentaux qui sont le gage d'efficacité des politiques publiques en matière foncière.

Le souhait de voir les collectivités locales prendre en compte ces éléments dans leurs pratiques foncières a amené l'EPFL Pays Basque à rédiger une charte d'intervention qui doit constituer le document de référence préalable à toute sollicitation visant l'acquisition d'un foncier déterminé.

### 2- Des Programmes d'Action Foncière :

La volonté d'appuyer le PPI sur des Programmes d'Action Foncière intercommunaux permet de légitimer les EPCI dans leur compétence d'aménagement du territoire.

Les échelles intercommunales ont en effet été privilégiées car les stratégies foncières d'anticipation ne peuvent se concevoir que de manière supra communale.

En matière méthodologique, il a été convenu que les Programmes d'Action Foncière mis en œuvre avec chacune des 10 structures intercommunales feraient l'objet d'un pilotage régulier permettant d'ajuster les objectifs fonciers aux problématiques locales.

### 3- Un cadre d'intervention redéfini :

La rencontre systématique des collectivités locales a permis de faire émerger de nouvelles attentes, non seulement thématiques mais aussi relatives aux conditions d'intervention de l'EPFL.

Dans le cadre des ateliers préparatoires à l'élaboration du PPI 2014-2018, un nouveau dispositif d'intervention a donc été établi autour de 5 grands chapitres thématiques, des durées et des frais de portage adaptés aux enjeux d'efficacité et un volume prévisionnel d'activité largement revu à la hausse.

**Le PPI établi pour les 5 prochains exercices dispose d'une enveloppe financière globale estimée à 75 millions d'euros.**

Ce PPI, qui prend en compte les demandes exprimées par les collectivités locales, s'ouvre à de nouvelles thématiques comme les équipements publics et le développement touristique.

Il réaffirme parallèlement la priorité des interventions en faveur du logement social et intègre une dimension jusque-là insuffisamment traitée, celle des stocks fonciers de long terme dont l'objectif est de réguler les marchés fonciers locaux, en préservant notamment les enjeux agricoles.

Le tableau suivant présente la répartition entre les différentes thématiques :

Thématiques	Objet	% du PPI	Montant total
1	HABITAT ET MIXITE SOCIALE	65%	48 750 000 euros
2	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	20%	15 000 000 euros
3	CONSTITUTION DE STOCKS FONCIERS DE LONG TERME	10%	7 500 000 euros
4	EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	3%	2 250 000 euros
5	PRESERVATION ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	2%	1 500 000 euros
<b>TOTAL</b>		<b>100 %</b>	<b>75 000 000 euros</b>

Chacun de ces chapitres est décliné en objectifs et en typologies d'interventions qui précisent les champs de sollicitation opérationnelle dans lesquels les élus locaux doivent inscrire leurs projets.

### Les thématiques d'intervention :

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

#### 1. 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.

#### 2. Développement économique :

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

Les opérations éligibles sont 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.

#### 3. Constitution de stocks fonciers de long terme :

Le constat général est 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 et le PPI 2014-2018 doit donc proposer des modalités d'intervention permettant de constituer des réserves foncières de long terme destinées à réguler les marchés locaux lors de leur rétrocession.

#### **4. 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.

#### **5. Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels :**

L'objectif principal est d'apporter une complémentarité aux dispositifs et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conseil Général, Conservatoire du Littoral,...) de répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles, de compenser l'extension urbaine et enfin de préserver les espaces naturels remarquables

#### **Les conditions d'intervention :**

##### **1. Des durées de portage adaptées aux nouveaux objectifs :**

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

##### **4 ans par annuités constantes :**

Opérations habitat, Equipements 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, 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, préservation des enjeux agricoles et naturels ;

##### **15 ans, 20 ans par annuités constantes :**

Baux à réhabilitation, stocks fonciers non affectés, préservation des enjeux agricoles et naturels.

#### **Les frais de portage :**

Taux de portage général de 1% H.T.

### Les conditions de portage :

- 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).
- Pour les stocks fonciers de long terme les rétrocessions par anticipation ne pourront être autorisées que de manière très exceptionnelle, à l'issue d'une période incompressible de 12 ans.

Le Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 est approuvé à l'unanimité du Conseil d'Administration.

*(Celui-ci est joint en annexe n°4 du présent rapport)*



## 1.4

### Evolution des outils techniques et administratifs

#### 1.4.1 - Acquisition des logiciels métier

- Par délibération n°20 du CA du 31/01/2014 :

L'EPFL Pays Basque ne possédait pas d'outil de gestion des opérations et des acquisitions, mais utilisait un certain nombre de fichiers en format Excel pour le suivi de son activité acquisition, cession, gestion locative ...

Pour le suivi de sa comptabilité le logiciel MAGNUS est utilisé.

Afin de pallier cette carence, il a été décidé de lancer une consultation ayant pour objet la fourniture et la mise en œuvre d'une solution intégrée opérationnelle couvrant toutes les missions attribuées à l'EPFL Pays Basque c'est à dire : les acquisitions foncières par voie amiable ou judiciaire, la cession de biens immobiliers, la gestion patrimoniale, les travaux (démolition, dépollution) et les études menées sur son territoire dans le cadre de ses compétences.

D'une façon générale, les attentes de l'EPFL Pays Basque sont les suivantes :

- une gestion intégrée des conventions et des opérations, complétée par des fonctionnalités électroniques de documents ;
- des fonctionnalités de gestion des opérations permettant le suivi financier, l'état d'avancement opérationnel, les conventions de portage des biens, les délais réglementaires ....
- des fonctionnalités de suivis des acquisitions foncières par voie amiable ou judiciaires, des cessions, et occupations temporaires, baux ....
- un outil qui intègre les fonctionnalités de gestion classique à base de données structurées avec des supports cartographiques
- une intégration des données existantes
- une aide en ligne
- une documentation utilisateur et technique
- un service de maintenance

Les prestations attendues se divisent en trois parties :

- partie 1 forfaitaire : acquisition et mise en œuvre d'une solution couvrant les champs de la gestion des acquisition/cessions foncières, gestion patrimoniale et gestion opérationnelle des opérations et des conventions foncières,
- partie 2 forfaitaire : maintenance corrective et évolutive,
- partie 3 à bons de commande : relative aux prestations complémentaires (formation spécifique approfondie, interventions hors maintenance ....), sans minimum avec un maximum de 20 jours d'intervention par an.

La présente procédure adaptée ouverte était soumise aux dispositions de l'article 28-I du Code des marchés publics.

D'autres parts, et conformément au Règlement des Marchés Publics de l'EPFL Pays Basque adopté par le Conseil d'Administration, il est convenu que pour un marché d'études et de prestations intellectuelles, dont le montant HT se situe entre 20.000 et 193.000 euros :

- la Commission d'Appel d'Offre donne un avis préalable à l'attribution du marché,
- puis le Conseil d'Administration désigne le lauréat et autorise le Directeur à signer le marché.

A la date convenue de remise des offres, 3 candidats se sont fait connaître, rendant pour chacun d'entre eux l'ensemble des pièces qui leur étaient demandées.

Après analyse des offres transmises, un classement a été réalisé et présenté à la Commission d'Appel d'Offre de l'EPFL Pays Basque, afin qu'elle se prononce et donne un avis préalable à l'attribution du marché.

Après avoir fait part des conclusions de la CAO de l'EPFL Pays Basque, le Conseil d'Administration a décidé à l'unanimité de désigner la société PROGISEM, lauréate de cette consultation. Ce qui nous a conduits à nous équiper des logiciels suivants :

- Foncier 7, permettant le suivi des dossiers acquisitions et de rétrocession ;
- Gestion Opérationnelle 7 (GO 7), permettant le suivi du portage des biens ;
- Gestion Locative 9 (GL 9), permettant le suivi de la gestion du patrimoine.

## 1.4.2 - Dématérialisation des relations avec la Préfecture et la Trésorerie

### La Dématérialisation des relations avec la Préfecture :

La dématérialisation des procédures est un axe majeur de la modernisation de l'administration à l'échelle du territoire national.

L'EPFL Pays Basque a signé la convention de télétransmission avec le Préfet du département des Pyrénées Atlantiques le 01 juillet 2014.

Le programme ACTES (Aide au Contrôle et à la Transmission Electronique Sécurisée), conçu par le Ministère de l'Intérieur, offre depuis plusieurs années la possibilité aux collectivités et aux établissements publics de télétransmettre certains actes soumis au contrôle de légalité par voie électronique et la dématérialisation des documents budgétaires.

Le dispositif de télétransmission des actes administratifs et des documents budgétaires soumis au contrôle de légalité, est simple, pratique, rapide et sécurisé.

Le programme ACTES est d'utilisation aisée. On peut transmettre nos actes qui sont soumis au contrôle de légalité 24h/24h, ce qui permet d'accélérer le caractère exécutoire de nos actes. On reçoit en temps réel, sous forme dématérialisée, l'accusé de réception sur la plate-forme eadministration64. Cette plate-forme d'accès gratuit joue un rôle de postier électronique des actes.

### Le Protocole d'Echange Standard avec la Trésorerie :

En 2014, nous avons effectué une phase de tests et une préparation de la base des tiers sur notre logiciel de comptabilité Magnus afin de passer au 01/01/2015 au protocole PES V2 pour l'envoi des flux comptables. Ce protocole obligatoire vise à terme à remplacer le protocole historique INDIGO.

Le PES (Protocole d'Echange Standard) est une interface (format d'échanges) permettant des échanges d'informations entre l'ordonnateur et le comptable, modalités d'échanges définies dans un protocole. Le PES, par rapport aux protocoles antérieurs, a la spécificité particulière d'être plus riche (en permettant de véhiculer plus d'informations) et de permettre une dématérialisation complète (titres de recettes, mandats de dépenses, PJ et bordereaux via une signature électronique).

L'EPFL n'est pas encore en dématérialisation complète des pièces justificatives et des actes budgétaires.

Une fois, la dématérialisation complète voici les apports du PES pour l'EPFL :

- Le PES répond aux problématiques actuelles de développement durable avec l'objectif « zéro papier » ;
- Les PES est plus riche que le protocole existant et antérieur (INDIGO..) et permet d'optimiser l'information présente sur le flux et de réduire les risques de rejet ;
- Le PES facilite les échanges d'information entre l'ordonnateur et le comptable par le biais d'un vecteur unique (un seul flux transporte les données de prise en charge et les PJ) ;
- Le PES permet à terme des gains qualitatifs (qualité comptable) et quantitatifs (réduction des coûts papier et affranchissement). Il permet aussi la signature électronique des bordereaux de mandats et de titres.

### 1.4.3 - Développement du logiciel WGéo DIA

La maîtrise foncière est une problématique majeure du Pays basque.

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

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

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

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

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

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

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

Depuis le lancement de cette plateforme, celle-ci a d'ores et déjà séduit plusieurs collectivités, avec lesquelles une convention a été signée :

- la Commune de Mouguerre ;
- la Commune de Boucau ;
- la Commune d'Ustaritz ;
- la Commune de Bidart ;
- la Commune d'Anglet ;
- l'Agglomération Côte Basque Adour ;
- l'Agglomération Côte Basque Adour et l'ensemble des 12 communes qui la compose.

Au cours de l'année 2015, nous devrions développer cet outil sur le territoire de :

- la Communauté de Commune Nive Adour et les 6 communes qui la composent (Mouguerre est déjà équipée).

Les premières réactions sont très positives et démontrent tout l'intérêt de cet outil. Ce qui nous encourage à continuer le déploiement auprès des collectivités qui nous sollicitent.

La vidéo de présentation de cet outil est visible sur le site internet de l'EPFL Pays Basque : [www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)

## 1.5 Evolution du personnel

Trois événements sont à noter, au cours de l'exercice 2014, concernant le personnel de l'EPFL Pays Basque.

Le premier concerne notre Assistante Administrative, Mlle Marilène GROCCQ, recrutée tout d'abord en C.D.D., suite au départ de Mlle Marie LEBIGOT en juillet 2013. Son implication et la qualité de son travail, nous ont permis de mettre en place une nouvelle organisation en créant un poste d'Assistante Opérationnelle venant en appui du Chargé de mission Négociation et procédures foncières. C'est pour cette raison, que son contrat a été transformé en CDI à compter du 01er Août 2014.

Le second concerne le départ de Mlle Marianne PACHOUD, le 10 octobre 2014 à la fin de son CDD d'un an, signé avec la SAFER Aquitaine Atlantique avec prise en charge à 50% des coûts, par l'EPFL Pays Basque. Marianne avait été recrutée dans le cadre du partenariat nous liant à la SAFER AA et dans le but de développer et renforcer nos relations. Elle s'est chargée d'animer, sur l'ensemble de notre territoire, auprès des EPCI, la réflexion sur le positionnement des collectivités sur la question du foncier agricole et naturel. Son travail de qualité, nous a permis d'initier des réflexions avec nos adhérents en collaboration avec les équipes de la SAFER. Ces démarches seront poursuivies dans les années à venir, avec le renouvellement d'une collaboration entre la SAFER Aquitaine et l'EPFL Pays Basque dans le recrutement d'une personne chargée d'animer ces dossiers.

Le dernier, mais non des moindres, concerne notre Assistante Opérationnelle qui s'est mariée le 06 septembre dernier. A la suite de cet heureux événement, Mlle Marina DACHARY, devient Mme Marina MONTET. Encore toutes nos félicitations et tous nos meilleurs vœux aux jeunes mariés.

Ainsi au 31/12/2014, l'équipe technique de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 7 personnes :

- Un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- Deux Chargés 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 MONTET ;
- Une Assistante administrative : Marilène GROCCQ.

## 1.6 Eléments financiers 2014

### 1.6.1 - Maintien du montant de la TSE à percevoir en 2015

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

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

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

Après vérification des données INSEE concernant le recensement de la population de notre territoire, nous constatons que celle-ci est aujourd'hui arrêtée à environ 297.500 habitants.

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

Sur ces bases, le Conseil d'Administration, par délibération n°15 du 07/11/2014, a décidé pour 2015, de porter la TSE au plafond du montant autorisé par l'Art. 1607 bis du CGI, soit de vous proposer un montant de TSE pour l'exercice 2015 arrêté à 5.950.000,00 euros.

L'Assemblée Générale, conformément aux articles :

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

compétente pour arrêter le montant de TSE, décide à l'unanimité de :

1. Maintenir la Taxe Spéciale d'Equipement ;
2. Percevoir pour 2015 un produit de T.S.E. égal à 5.950.000,00 euros.

## 1.6.2 - Principaux éléments financiers de l'exercice 2014

En cette année d'élections municipales et intercommunales, générant un renouvellement total de nos institutions et par conséquent un report dans les prises de décisions, nous pouvions penser que notre activité marque un temps d'arrêt.

Ce ne fût pas le cas, à cela deux raisons. Tout d'abord, la signature d'actes d'acquisition au cours de l'année 2014 dont les négociations furent initiées en 2013, voir même avant. Ensuite, l'effet très positif de la mise en œuvre des Programmes d'Action Foncière, ces démarches engagées avant les élections, ont permis aux élus, et surtout à ceux réélus, de nous solliciter dès l'installation de leur majorité.

C'est en effet, actes d'acquisition qui ont été signés pour un montant global de 10.838.802,13 euros.

Le financement de ces transactions étant réalisé grâce à :

- la TSE reçue en 2013 (5,7 M d'euros),
- les remboursements effectués par les collectivités (annuités, frais de portage et rachat des biens),
- la consolidation (fin juin 2014) des 3 M d'euros restant sur l'enveloppe de 10 M d'euros négociée auprès de la CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTE.

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

- Total des acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque au 31/12/2014 : 64.089.838,67 euros
- Stock Foncier Total porté par l'EPFL Pays Basque fin décembre 2014 : 49.309.235,69 euros
- Montant Total des Emprunts contracté par l'EPFL Pays Basque : 35.000.000 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
- Prêt n°7 : 7.000.000,00 euros sur 8 ans à 2.30% ; signé le 07/06/2013
- Prêt n°8 : 3.000.000,00 euros sur 6 ans à 1.85% ; signé le 25/06/2014

Nous avons réalisé en 2014 pour 15.014.554,37 euros de recettes principalement dues à :

- Montant de la TSE perçue : 5.691.718 euros ;
- Montant perçu pénalité Art. 55 Loi SRU : 179.807,19 euros ;
- Rétrocessions Anticipées aux Collectivités : 730.486,77 euros ;
- Reversement des 1% HT de frais de portage : 311.952,11 euros ;
- Annuités de portage versées par les collectivités : 4.527.298,17 euros ;
- Loyers : 356.021,61 euros ;

Cela nous a permis de faire face à 18.713.699,23 euros de dépenses se détaillant comme suit :

- Acquisitions (Frais de notaire et annexes compris) : 10.838.802,13 euros ;
- Remboursement annuités prêts : 5.284.032,84 euros ;
- Charges de personnel : 687.593,13 euros ;
- Remboursement intérêts d'emprunts : 622.744,25 euros ;
- Consignations DPU et contentieux : 622.000 euros ;
- Charges de structure : 301.230,11 ;
- Coûts de gestion du patrimoine : 247.392,11 euros ;
- Acquisition Logiciels Métiers : 46.800 euros ;
- Loyer Bureaux Caserne de la Nive : 31.764,93 euros ;
- Outils de Communication : 31.339,73.

## 1.7

### Développement des outils de communication

Conscient de l'importance du « faire savoir », l'EPFL Pays Basque s'est attaché en 2014 à développer une stratégie de communication s'articulant autour de la production de plusieurs supports d'information :

- **Site Internet** : L'objectif de concerner à la fois le « grand Public » et les collectivités locales est recherché. Le contenu du site est en constante adaptation avec vocation de développer la transmission d'éléments techniques et administratifs aux collectivités locales.
- **Films Vidéo** : Une série de petits films vidéo a été réalisée en 2014, portant sur des exemples représentatifs d'interventions de l'EPFL Pays Basque ainsi que sur des événements ayant marqué l'année.
- **Newsletters** : 2014 a été l'occasion de procéder à une refonte de la trame des 3 ou 4 newsletters annuelles qui se font l'écho de l'actualité foncière nationale et locale et qui donnent la parole à des acteurs extérieurs concernés par la problématique foncière.



## **1.8**

### **Développement des partenariats**

La diversité d'intervention de l'EPFL Pays Basque et l'évolution de ses pratiques ont naturellement favorisé le développement de nombreux partenariats qui pour certains d'entre eux sont, ou vont être, formalisés dans le cadre de conventions spécifiques.

#### **SAFER Aquitaine Atlantique**

Partage d'un poste en CDD jusqu'en octobre 2014 pour l'animation des territoires sur la question foncière agricole.

Parallèlement à la mise en œuvre des PAF, la mission cofinancée par la SAFER AA et l'EPFL PB a permis de rencontrer l'ensemble des territoires et de mesurer l'intérêt des collectivités locales à se positionner sur cette question.

#### **GIP Littoral**

Invité à titre d'expert foncier public, l'EPFL Pays Basque a été régulièrement associé au cours de l'exercice 2014 à participer aux travaux liés à l'anticipation du recul du trait de côte en Aquitaine et à ses conséquences foncières. Le GIP réunit des représentants de l'Etat, de la région Aquitaine, des conseils départementaux ainsi que de l'appui de structures techniques.

#### **Conservatoire du Littoral**

Chargé de protéger les espaces littoraux, le Conservatoire a souhaité se rapprocher de l'EPFL Pays Basque pour étudier les modalités d'un partenariat qui pourrait prendre la forme d'une convention. (En cours d'élaboration).

#### **La Conférence habitat Social Pays Basque et Sud Landes**

Mise en œuvre à l'initiative de la Fondation Abbé Pierre, cette conférence réunit tous les acteurs locaux de la filière de production de logement social. En 2014 la Conférence a produit un guide pratique méthodologique auquel l'EPFL a apporté sa contribution.

#### **L'Agence d'Urbanisme Atlantique Pyrénées**

L'année 2014 a été l'occasion de relancer et de valider le principe d'un partenariat, fondé notamment sur l'accès par l'EPFL à l'observatoire partenarial 64 qui devrait permettre de proposer aux EPCI les éléments d'une meilleure connaissance de leur situation foncière.



# 2

Bilan de l'activité  
opérationnelle 2014

## 2.1 Ingénierie foncière, les missions amont

L'année 2014 marque le démarrage d'un nouveau PPI construit autour d'une nouvelle méthode de définition des besoins ayant conduit à la signature de 10 Programmes d'action foncière.

Ces 10 Programmes d'action sont des conventions d'objectifs, stratégiques et fonciers, qui constituent la feuille de route 2014-2018 de l'EPFL pour chacun des 10 EPCI du Pays Basque.

L'ouverture de ce PPI à de nouvelles thématiques, constitution de stocks fonciers de long terme et soutien aux politiques environnementales et agricoles, qui viennent compléter les priorités maintenues autour des questions de la mixité sociale et du développement économique, génère par ailleurs d'importants besoins d'animation qui ont mobilisé le pôle chargé des missions amont autour des chapitres suivants :

### 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 2014, l'EPFL Pays Basque a été peu sollicité sur la question de la planification urbaine. Il faut y voir l'incidence des élections municipales qui traditionnellement sont peu propices aux travaux liés à la révision des documents existants (PLU et cartes communales).

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

En 2014, l'EPFL a par contre continué à être fortement associé aux réflexions et à la mise en œuvre d'outils fonciers dont l'objectif est essentiellement tourné vers des sorties opérationnelles à court et moyen termes. La mise en œuvre de ces outils s'inscrit dans la continuité du travail préparatoire des Programmes d'Action Foncière.

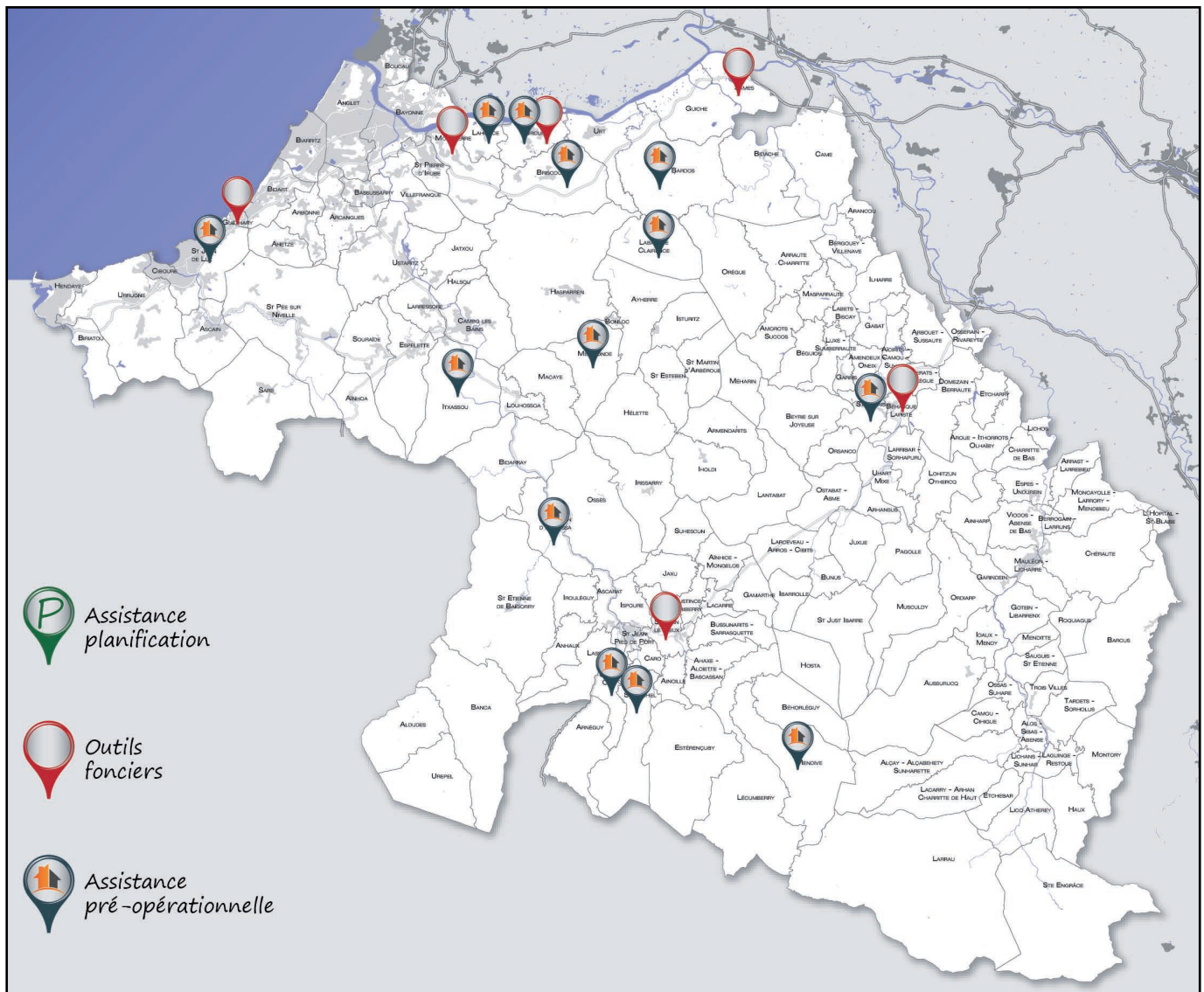
Travail en communes et intercommunalités :

- Communes de Behasque-Lapiste, Sames, Saint-Jean-le-Vieux : mise en œuvre de ZAD,
- Communauté de Communes Nive Adour : mise en œuvre d'une ZAD à vocation économique,
- Commune de Guéthary : conduite de la réflexion en vue de la création d'une ZAD,
- Commune d'Urcuit : mise en place d'un dossier de DUP faisant suite à une procédure d'abandon manifeste.

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

L'année 2014 confirme l'intérêt que portent les communes aux conseils méthodologiques que l'EPFL Pays Basque est en mesure d'apporter :

- Lotissements communaux : communes d'Ixassou, Uhart-Cize, Saint-Palais, La Bastide Clairence : une dizaine de séances en commune.
- Projet urbain : une quinzaine de séances de travail dans les communes de Lahonce, Bardos, Saint-Jean-de-Luz, Briscous, Saint-Michel, Mendionde.
- Interventions ponctuelles : Mendive (projet filière bois), Saint Martin d'Arrossa (projet minier).



## 2.1.4 - Mise en oeuvre des Programmes d'Action Foncière

L'année 2014 a vu aboutir le travail de diagnostic engagé au cours de l'exercice 2012.

Lors de l'Assemblée Générale du 26 Septembre 2014, les 10 Programmes d'Action Foncière ont en effet été signés pour la période 2014-2018, venant concrétiser un long travail de recueil et de réactualisation des besoins fonciers effectué à l'échelle de chacune des 10 intercommunalités du Pays Basque.

Ce travail préparatoire a généré de très nombreuses rencontres en commune ainsi que de nombreuses séances de restitution réalisées à l'échelle des intercommunalités.

Ces Programmes d'Action Foncière sont le cadre obligatoire de référencement des projets de sollicitation de l'EPFL Pays Basque. Ils permettent ainsi aux territoires de disposer d'une vision d'ensemble des dynamiques foncières engagées par leurs communes.

En parallèle, un Comité de Pilotage du PPI 2014-2018 a été installé en 2014. Structuré autour de représentants élus et de techniciens de chacun des 10 EPCI, ce COPIL a pour objectif de proposer, en cas de besoin, des adaptations réglementaires, thématiques ou techniques au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque. Le thème privilégié en ce début de PPI est la constitution de stocks fonciers de long terme.

Pour ce qui relève des PAF, l'année 2014 n'a pas, compte tenu de la date de signature des conventions, donné lieu à la mise en oeuvre d'un dispositif d'animation.

### 2.1.5 - Les demandes d'intervention validées 2014

Les demandes d'interventions permettent de mettre en perspective le projet porté par la collectivité avec les objectifs du PPI.

La délibération du Conseil d'Administration, lorsqu'elle est positive, a pour objet de valider ces demandes et d'autoriser les services à engager les démarches préalables à l'acquisition : diagnostic foncier, évaluation, négociation.

#### Données quantitatives :

**En 2014, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé 26 demandes d'interventions.**

Comparativement à l'exercice 2013 et ses 37 demandes d'interventions, ce nombre peut paraître relativement faible.

Il convient toutefois de considérer que l'année 2014 a été une année électorale qui traditionnellement se traduit par une diminution des engagements opérationnels des collectivités locales.

La préparation des Programmes d'Action Foncière, signés en Septembre 2014, a contribué par ailleurs à reporter dans le temps un certain nombre de sollicitations.

#### Analyse thématique :

Le PPI 20014-2018 a introduit de nouvelles thématiques et une nouvelle répartition financière synthétisées dans le tableau suivant :

Thème	Objet	% du PPI	Montant total
1	Habitat et mixité sociale	65%	48 750 000 €
2	Développement économique	20%	15 000 000 €
3	Constitution de stocks fonciers de long terme	10%	7 500 000 €
4	Equipements et services publics	3%	2 250 000 €
5	Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels	2%	1 500 000 €
TOTAL		100%	75 000 000 €

Pour ce qui est de l'exercice 2014, la nature des sollicitations s'est portée dans 73% des demandes sur la thématique n°1 du PPI relative aux politiques d'Habitat et de mixité sociale.

Par ailleurs 15% des sollicitations de 2014 concernent la thématique n° 4 du PPI, liée aux équipements et services publics, 7% sont relatives à la thématique n° 2 du PPI, axée sur le développement économique.

Il est certain que l'animation des Programmes d'action foncière ainsi que le développement de partenariats spécifiques vont permettre de diffuser une meilleure connaissance des enjeux liés aux nouvelles thématiques, la constitution de stocks fonciers de long terme et le soutien aux politiques foncières agricoles et environnementale, et que les prochains exercices présenteront un meilleur équilibre dans la nature des sollicitations des collectivités locales.

### Analyse territoriale :

L'origine des sollicitations, établie sur la base du découpage retenu lors de la mise en œuvre du Projet de Territoire Pays Basque 2010, fait référence aux 3 secteurs suivants :

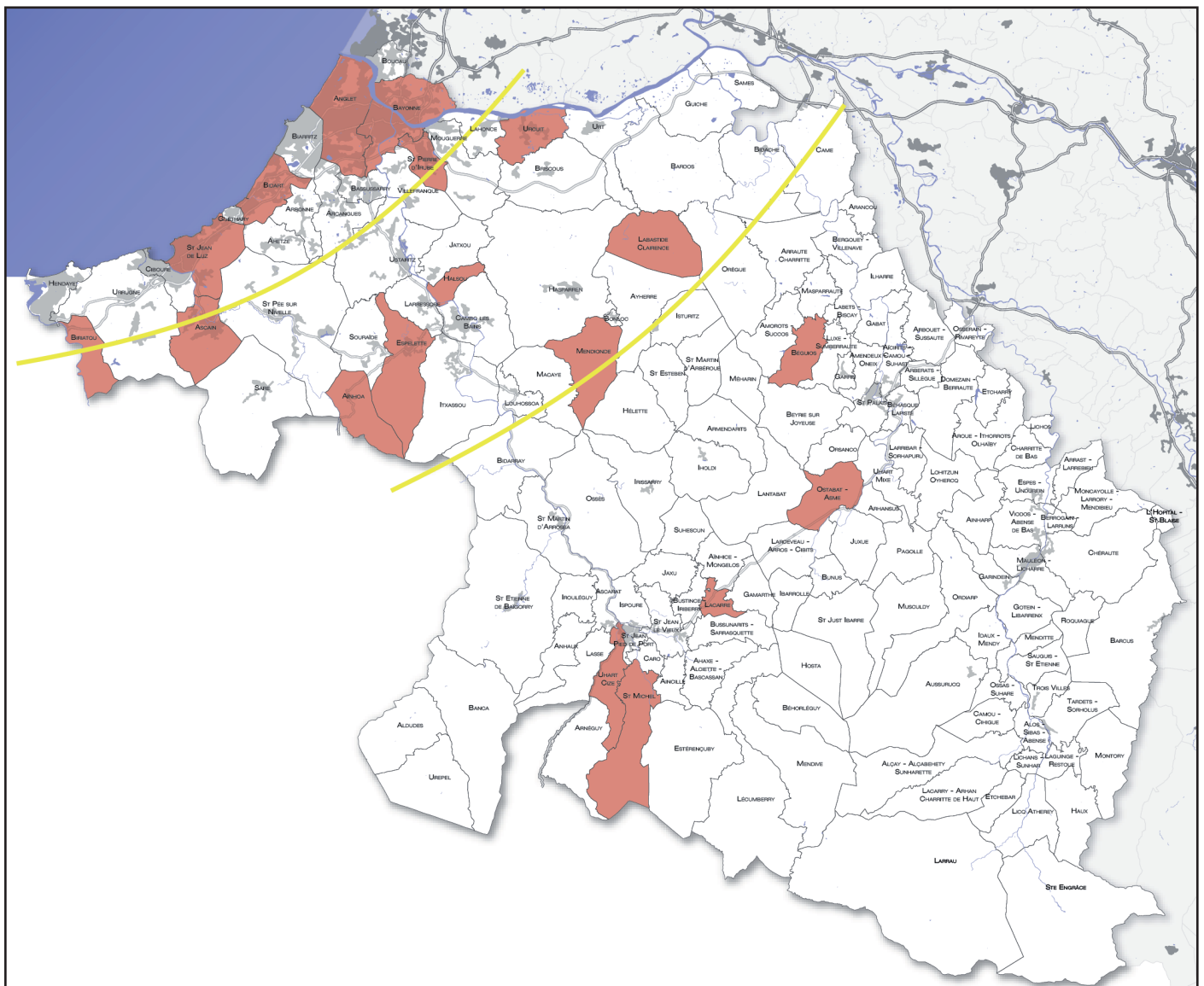
- Zone littorale : 10 demandes d'intervention
- Zone intermédiaire : 10 demandes d'intervention
- Zone intérieure : 6 demandes d'intervention

Contrairement à l'exercice 2013, et plus largement à la dynamique constatée depuis l'origine de l'EPFL Pays Basque, 2014 semble marquer une meilleure diffusion territoriale des demandes d'intervention sur l'ensemble du Pays Basque (en nombre de dossiers).

Le travail accompli au cours des années 2012 et 2013 pour préparer les 10 Programmes d'Action Foncière, et plus particulièrement la rencontre des 158 communes, favorise l'émergence de nouvelles intentions et les prochains exercices devraient certainement conforter cette nouvelle dynamique.

THEME	EPCI	COMMUNE	OPERATION	DOSSIER	CA	N°DELIB
1	ASPB	AINHOA		MUCHETEIKOBORDA	31012014	6
1	ACBA	BAYONNE	PNRQAD	ILOT 45	31012014	7
1	CC PAYS HASPARREN	Lb CLAIRENCE		ZAD BISCARROT	31012014	18
1	ACBA	BAYONNE	PNRQAD	ILOT 38	27052014	13
1	ACBA	BAYONNE	MONTALIBET	9 R DE MARTRES	27052104	17
1	CC ERROBI	HALSOU	KARRIKA	SARL VIDANVI	27052014	18
1	CC GARAZI BAIGORRI	ST MICHEL	CENTRE BOURG	CTS SALLABERRY	11072014	3
1	CC GARAZI BAIGORRI	ST MICHEL	CENTRE BOURG	MME IRIBARNE	11072014	3
1	CC NIVE ADOUR	ST PIERRE IRUBE	LA PLACE SUD	MAISON LARRAN	11072014	4
1	CC AMIKUZE	BEGUIOS	VILLAGE	COUVENT	11072014	5
1	CC NIVE ADOUR	URCUI		SERRUS	11072014	6
1	CC GARAZI BAIGORRI	UHART CIZE		LANDABURU	11072014	7
1	CC IHOLDI OZTIBARRE	OSTABAT ASME	ENTREE BOURG	MOGABURE	11072014	13
1	CC PAYS HASPARREN	MENDIONDE		LEKORNE	12092014	5
1	CC PAYS HASPARREN	MENDIONDE		GRECIETTE	12092014	6

THEME	EPCI	COMMUNE	OPERATION	DOSSIER	CA	N°DELIB
1	ASPB	BIRIATOU		RELIGIEUSES	12092014	9
1	ACBA	ANGLET		UGECAM	07112014	8
1	ACBA	ANGLET	TICHINA	BOSVIEL	07112014	7
2	ASPB	ST JEAN LUZ	ZI JALDAY	ARAL	27052014	22
2	CC GARAZI BAIGORRI	LACARRE		TOKENIA CAPTANDENIA	11072014	12
4	ACBA	BAYONNE	RD 810	MUNOZ	31012014	16
4	ACBA	BAYONNE		ARROUSETS	12092014	10
4	CC PAYS HASPARREN	LA BASTIDE CLAIRENCE		DESIRE	07112014	10
4	CC ERROBI	ESPELETTE		HARRAIGUE	07112014	5
4	ASPB	ASCAIN		ARGIBELIA	07112014	6
1	ACBA	BIDART	ZAD DU CENTRE	ERREKA	12122014	11







## 2.2 Les acquisitions foncières

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Établissement 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, 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 devient propriétaire du bien, paie le prix et prend possession (la vente est réitérée).

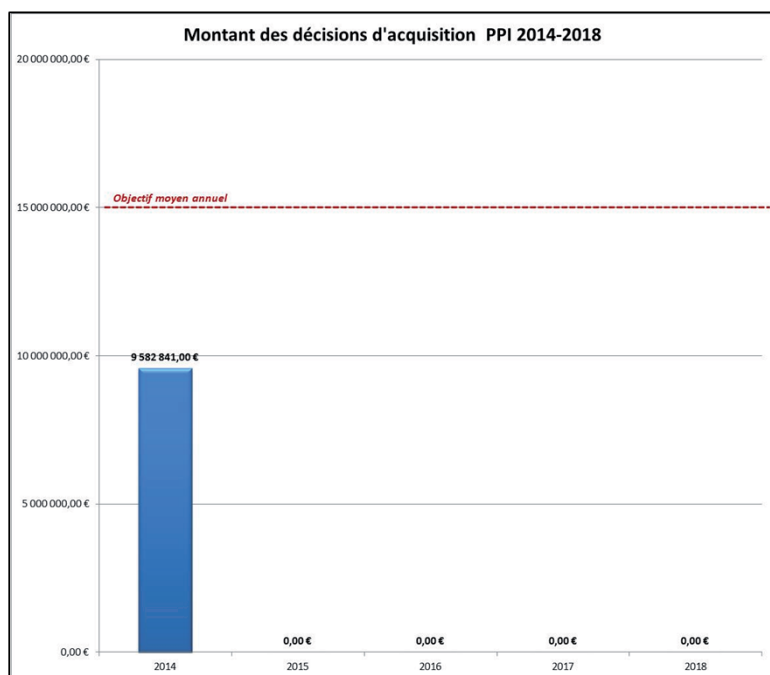
Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2014 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

### 2.2.1 - Les décisions d'acquisition

#### Analyse globale

Au cours de l'exercice 2014, 28 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 **9.582.841,00 euros**. Ce montant est identique à celui de l'exercice précédent, démontrant que le renouvellement des assemblées municipales au cours de l'année 2014 n'a eu que peu d'impacts sur les acquisitions de l'EPFL Pays Basque.



2014 est donc une année où l'EPFL Pays Basque s'est encore fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres.

Pourtant, le PPI 2014-2018 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a provisionné une dépense totale 75 M d'euros soit 15 M d'euros/an. Les décisions d'acquisition votées en 2014 n'atteignent pas cet objectif.

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2014, tous concernant des décisions de préemption, illustrant une nouvelle fois le risque et la fragilité de cette procédure d'acquisition ou tout au moins, la nécessaire anticipation de la collectivité dans l'étude et la validation d'un projet justifiant son intervention.

PPI	Thème	Commune	Opération	Nom du dossier	Décisions d'acquisition validées par le C.A.			
					Date du C.A.	Mode acquisition	N° délib	Montant / €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Droite Adour	13B Pl. Ste Ursule - lot 2 (Cts Larregeste)	11/07/2014	amiable /s DUP	10	75 030,00 €
2014-2018	Thème 1	GARRIS	ZAD du Bourg	Propriété Ibarrondo	12/12/2014	amiable	12	197 328,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE		ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 8 (Mr Tailleur)	27/05/2014	amiable	14	13 500,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE		ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lot 11 (Mr Gouanère)	27/05/2014	amiable	15	11 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE		ilot 12 - 24 rue V. Hugo - lot 27 (Faget)	27/05/2014	Amiable	16	12 500,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34 et 34B Allées Marines (Hontabat)	11/07/2014	amiable	11	93 000,00 €
2014-2018	Thème 1	LABASTIDE CLAIRENCE		ZAD Biscarrot (dossier Treil)	31/01/2014	amiable	18	130 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE		ilot 38 - 13-15 rue Bourgneuf (Larraburu)	11/07/2014	amiable	9	580 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE		9 rue R. de Martres (SCI Elgarrekin)	27/05/2014	DP Urbain	17	35 000,00 €
2014-2018	Thème 1	HALSOU		SARL Vidarvi	27/05/2014	DP Urbain	18	10 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34 ALL. Marines (Indem FC - Bar de la Marine)	27/05/2014	amiable	19	200 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Droite Adour	15 Quai de Lesseps (Indem FC - Comptoir Horticole)	27/05/2014	amiable	20	58 000,00 €
2014-2018	Thème 1	ST-PIERRE D'IRUBE	La Place Sud	Maison Laran (St-Macary)	12/09/2014	amiable	13	896 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BEGUIOS	Village	Couvent Serorateta	07/11/2014	amiable	9	60 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34 ALL. Marines (Indem FC - Petite Boutique Vintage)	11/07/2014	amiable	11	19 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34B ALL. Marines (Indem FC - Cidrerie Sagarmuin)	07/11/2014	Amiable	11	76 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BOUCAU	ZAC de la Lèbe	Daudignon	27/05/2014	DP ZAD	21	566 520,00 €
2014-2018	Thème 1	OSTABAT-ASME	Entrée du Bourg	Cts Mogabure	11/07/2014	amiable	11	72 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BIRIATOU		Maison des Religieuses	12/12/2014	amiable	10	171 600,00 €
2014-2018	Thème 1	ANGLET		Tichina	12/12/2014	DP Urbain	13	450 000,00 €
2014-2018	Thème 2	ST-JEAN-DE-LUZ		Z.I. de Jalday	27/05/2014	DP Urbain	22	3 350 000,00 €
2014-2018	Thème 2	LACARRE		Bâtiments Tokenia et Capatandeya	11/07/2014	licitation	12	80 500,00 €
2014-2018	Thème 4	BAYONNE		PAF 35 (Mme Muñoz)	31/01/2014	amiable	16	148 000,00 €
2014-2018	Thème 4	ST-PEE-S/-NIVELLE		Ibarron ER Equipements publics	12/09/2014	amiable	16	336 363,00 €
2014-2018	Thème 4	ST-JEAN-PIED-DE-PORT		Larreko Eyheraldia	12/09/2014	amiable	12	400 000,00 €
2014-2018	Thème 4	BAYONNE		Arroussets (dossier ASF)	12/09/2014	DP Urbain	10	145 500,00 €
2014-2018	Thème 4	LABASTIDE CLAIRENCE		Chalet Désiré	07/11/2014	DP Urbain	10	236 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BIDART		Camping Erreka	12/12/2014	DP Urbain	11	1 150 000,00 €
<b>TOTAL PPI DEPUIS 2014</b>								<b>9 582 841,00 €</b>

## Analyse détaillée

les modes d'acquisition :

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

Ainsi, en 2014, sur les très nombreuses acquisitions acceptées :

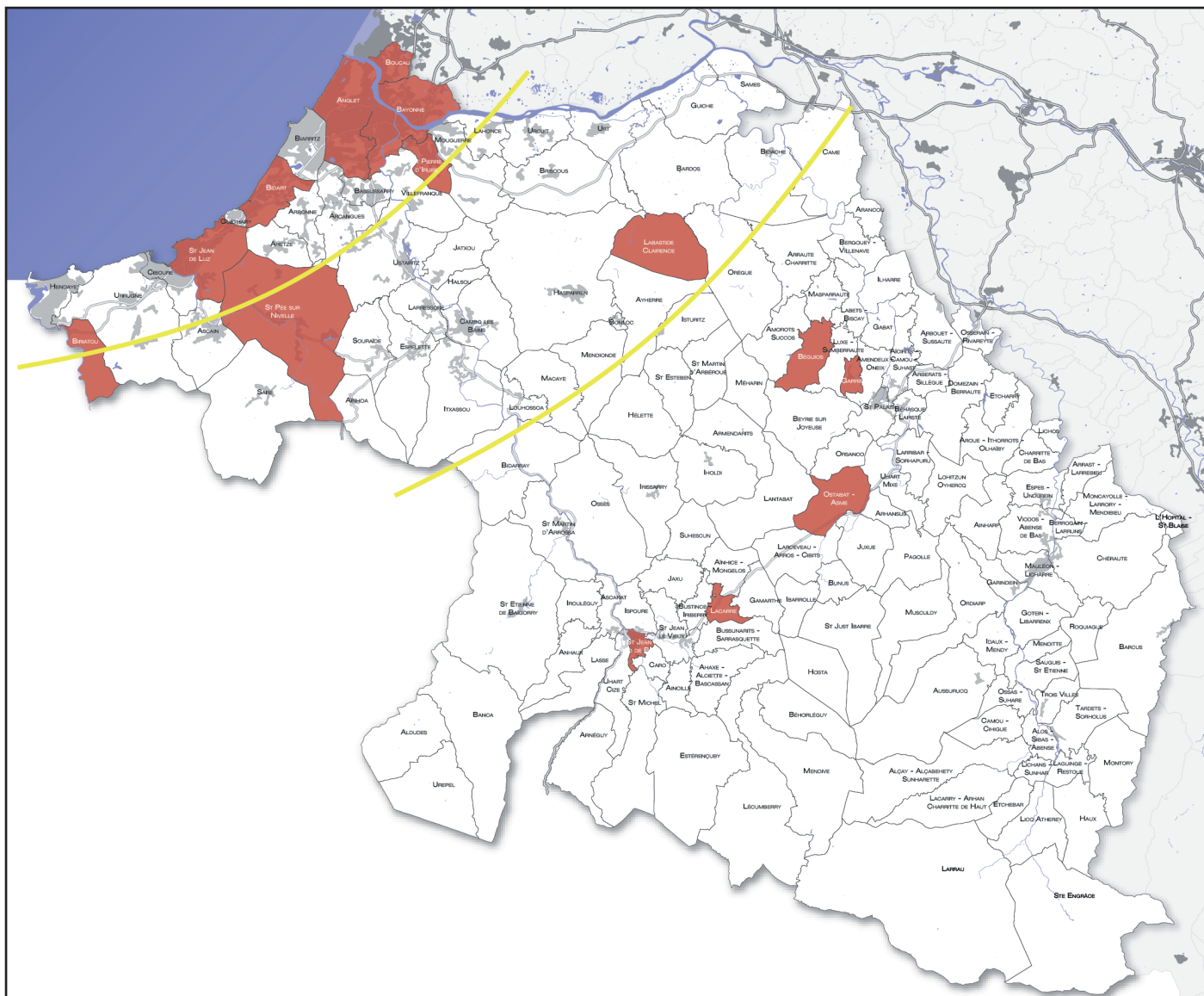
- 18 ont été conclues amiablement ;
- 1 ont été conclues amiablement sous DUP ;
- 8 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD), dont 1 sur adjudication ;
- 1 est le résultat d'une vente sur licitation.

Pour la 1ère fois, l'EPFL Pays Basque est aussi devenu propriétaire de terrains ou immeubles, par adjudication après appel à enchères publiques (bâtiments Tokenia et Capatandeya à LACARRE).

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 : 18 décisions d'acquisitions (7.889.050,00 euros soit 82,3 %).
- Zone intermédiaire : 5 décisions d'acquisitions (883.963,00 euros soit 9,2 %).
- Zone intérieure : 5 décisions d'acquisitions (809.828,00 euros soit 8,5 %)

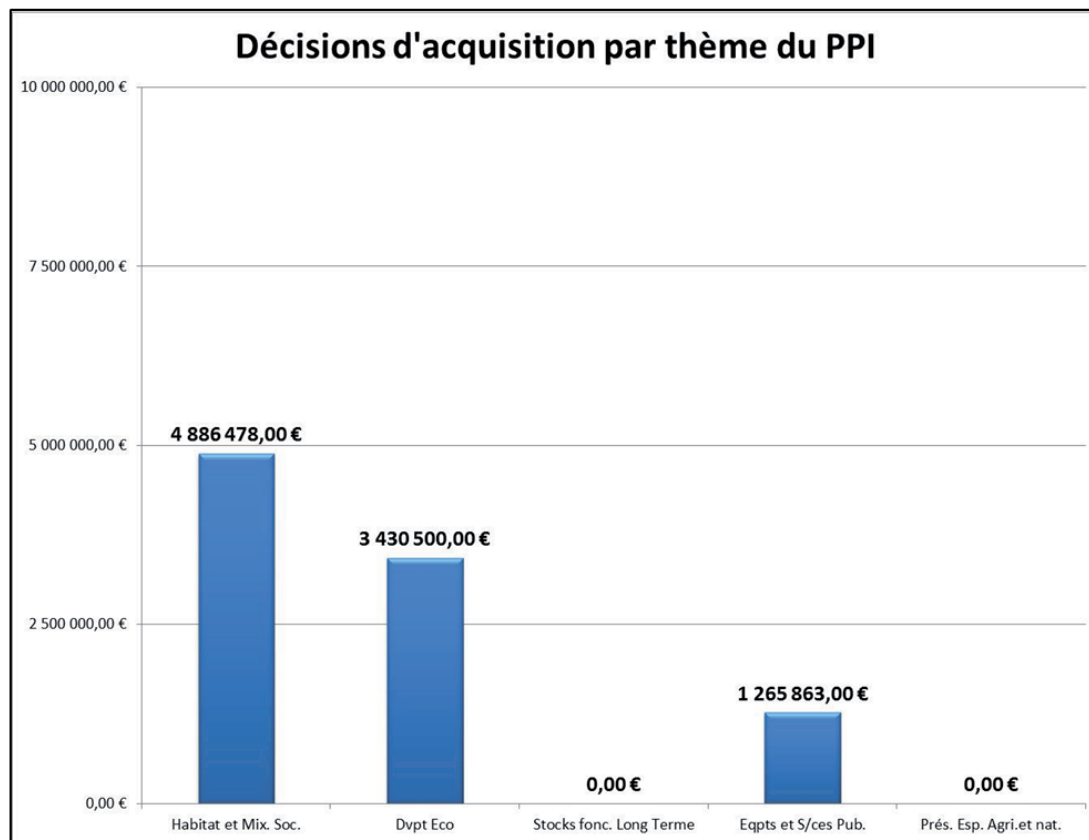
4 d'entre elles concernent la seule opération dite de BAYONNE Rive Gauche Adour-Tête de Pont et 4 autres d'entre elles concernent la seule opération dite de BAYONNE PNRQAD.

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 :

Les décisions d'acquisitions concernent très majoritairement des biens immobiliers (bâties ou non bâties) destinés à des opérations dédiées à de l'habitat et de la mixité sociale (thème 1 du PPI).



En proportion financière, 51,0 % des montants d'acquisitions votés par le Conseil d'Administration (soit 4,88 M d'euros) concernent des opérations d'habitat contre 35,8 % (soit 3,43 M d'euros) pour le développement économique. Ce « réajustement » entre habitat et économie, de bon augure pour le Pays Basque est à analyser avec précaution. Il n'est d'ailleurs pas significatif d'une volonté soudaine de réorienter les acquisitions foncières de l'EPFL Pays Basque vers le foncier à vocation économique car ce montant est strictement lié à l'acquisition des anciens bâtiments dit Quiksilver (Z.I. de Jalday à ST-JEAN-DE-LUZ) pour un montant de 3.350.000,00 d'euros.

## 2.2.2 - Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2014, le Directeur de l'EPFL Pays Basque, valablement autorisé par les décisions du Conseil d'Administration, a signé 31 actes authentiques pour un montant global (prix de biens) de 10.386.027,74 d'euros. Tous les actes sont notariés.

PPI	Thème	Commune	Opération	Nom du dossier	Signatures d'actes d'acquisition					
					Date	Valeur vénale	Frais acte	Capital porté	Frais annexes	Capital stocké
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Droite Adour	138 Pl. Ste Ursule - lot 2 (Cts Larregeste)	01/12/2014	75 030,00 €	0,00 €	75 030,00 €	486,00 €	75 516,00 €
2009-2013	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	14 av. Dubrocq (CG64)	26/03/2014	199 700,00 €	3 237,52 €	202 937,52 €	1 243,84 €	204 181,36 €
2009-2013	Thème 1	BOUCAU	Centre-Ville	27 rue Paul Biremont - lots n° 1, 2 et 3 (Nesmes)	13/10/2014	300 000,00 €	4 715,65 €	304 715,65 €	0,00 €	304 715,65 €
2009-2013	Thème 1	BOUCAU	Duboy - secteur LLS	X. Grecliet 2	30/01/2014	210 000,00 €	3 388,40 €	213 388,40 €	0,00 €	213 388,40 €
2009-2013	Thème 1	BOUCAU	Duboy - secteur LLS	M.J. Sallaberry	06/10/2014	980 000,00 €	12 040,24 €	992 040,24 €	0,00 €	992 040,24 €
2009-2013	Thème 1	MOUGUERRE	Oyhenartia	Bonnet 2	12/02/2014	508 734,74 €	6 933,93 €	515 668,67 €	1 070,42 €	516 739,09 €
2009-2013	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	lot 14 - 26 rue de la Salie (Cts Ducasse)	29/04/2014	370 000,00 €	6 192,92 €	376 192,92 €	0,00 €	376 192,92 €
2009-2013	Thème 1	BOUCAU	Centre-Ville	21 rue Paul Biremont (Courtiau)	11/03/2014	60 000,00 €	1 825,17 €	61 825,17 €	814,80 €	62 639,97 €
2009-2013	Thème 1	OSTABAT-ASME	Entrée du Bourg	Mr Eyharts	14/02/2014	80 000,00 €	2 145,88 €	82 145,88 €	3 877,82 €	86 023,70 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	lot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 8 (Mr Tailleux)	03/07/2014	13 500,00 €	1 295,52 €	14 795,52 €	0,00 €	14 795,52 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	lot 12 - 22 rue V. Hugo - lot 11 (Mr Gouanère)	30/10/2014	11 000,00 €	1 226,76 €	12 226,76 €	190,40 €	12 417,16 €
2009-2013	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	lot 12 - 24 rue V. Hugo - lots 20, 22, 30 à 33 (Prou)	24/03/2014	185 000,00 €	3 395,04 €	188 395,04 €	0,00 €	188 395,04 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	lot 12 - 24 rue V. Hugo - lot 27 (Faget)	11/09/2014	12 500,00 €	1 244,60 €	13 744,60 €	0,00 €	13 744,60 €
2009-2013	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34 et 34B Allées Marines (Montabat)	31/07/2014	593 000,00 €	8 254,16 €	601 254,16 €	0,00 €	601 254,16 €
2009-2013	Thème 1	BAYONNE	Rive Droite Adour	15 Quai de Lesseps (SARL Pradier)	02/06/2014	212 200,00 €	3 645,43 €	215 845,43 €	13 000,00 €	228 845,43 €
2014-2018	Thème 1	LABASTIDE CLAIRENCE	PNRQAD	ZAD Biscarrot (dossier Treil)	02/09/2014	130 000,00 €	2 682,92 €	132 682,92 €	10 000,00 €	142 682,92 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	lot 38 - 13-15 rue Bourgneuf (Larraburu)	18/11/2014	580 000,00 €	8 773,06 €	588 773,06 €	0,00 €	588 773,06 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Montalibet	9 rue R. de Martres (SCI Elgarrekin)	30/06/2014	35 000,00 €	1 749,59 €	36 749,59 €	94,59 €	36 844,18 €
2014-2018	Thème 1	HALSOU	Karrika	SARL Vidarvi	16/07/2014	10 000,00 €	1 197,98 €	11 197,98 €	0,00 €	11 197,98 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34 All. Marines (Indem FC - Bar de la Marine)	01/08/2014	200 000,00 €	5 186,22 €	205 186,22 €	7 719,29 €	212 905,51 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Droite Adour	15 Quai de Lesseps (Indem FC - Comptoir Horticole)	22/07/2014	68 000,00 €	0,00 €	68 000,00 €	0,00 €	68 000,00 €
2014-2018	Thème 1	ST-PIERRE-D'IRUBE	La Place Sud	Maison Laran (St-Macary)	30/10/2014	896 000,00 €	0,00 €	896 000,00 €	0,00 €	896 000,00 €
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	34 All. Marines (Indem FC - Petite Boutique Vintage)	31/07/2014	19 000,00 €	2 520,18 €	21 520,18 €	2 603,02 €	24 123,20 €
2014-2018	Thème 1	OSTABAT-ASME	Entrée du Bourg	Cts Mogabure	29/08/2014	72 000,00 €	1 835,44 €	73 835,44 €	0,00 €	73 835,44 €
2009-2013	Thème 2	MAULÉON-LICHARRE	Z.I. de Mauléon	Z.I. de Mauléon (ISPAE)	28/03/2014	400 000,00 €	5 659,93 €	405 659,93 €	0,00 €	405 659,93 €
2009-2013	Thème 2	IROULEGUY	Localaux Lagun	Localaux Lagun	04/02/2014	105 000,00 €	2 292,48 €	107 292,48 €	0,00 €	107 292,48 €
2014-2018	Thème 2	ST-JEAN-DE-LUZ	Z.I. de Jalday	Batiment Aral (SAS Napati)	11/06/2014	3 350 000,00 €	37 703,30 €	3 387 703,30 €	140 700,00 €	3 528 403,30 €
2014-2018	Thème 2	LACARRE	Bâtiments Tokenia et Capatandeya	Bâtiments Tokenia et Capatandeya	03/07/2014	80 500,00 €	12 292,73 €	92 792,73 €	0,00 €	92 792,73 €
2014-2018	Thème 4	BAYONNE	RD 810	PAF 35 (Meme Muhoz)	01/04/2014	148 000,00 €	2 921,16 €	150 921,16 €	3 750,00 €	154 671,16 €
2014-2018	Thème 4	ST-PE-S-NIVELLE	Baronn ER Equipements publics	Baronn ER Equipements publics	04/11/2014	336 363,00 €	0,00 €	336 363,00 €	0,00 €	336 363,00 €
2014-2018	Thème 4	BAYONNE	Arrousets (dossier ASF)	Arrousets (dossier ASF)	17/10/2014	145 500,00 €	639,36 €	146 139,36 €	0,00 €	146 139,36 €
						<b>10 386 027,74 €</b>	<b>144 995,57 €</b>	<b>10 531 023,31 €</b>	<b>185 550,18 €</b>	<b>10 716 573,49 €</b>

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

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2014 ;
- le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2014.

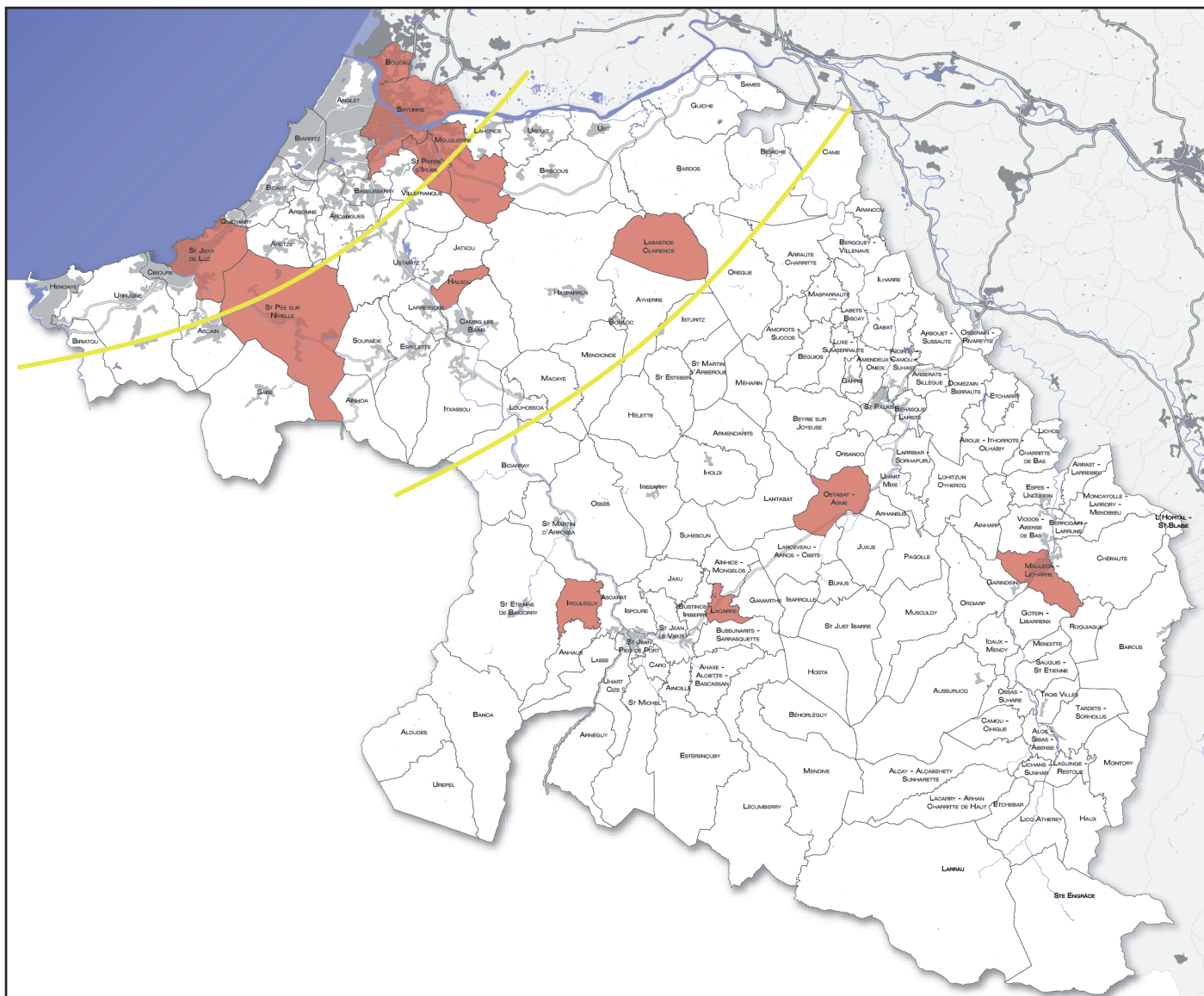
Par rappel en 2013, Mr le Directeur avait signé 21 actes pour un montant global de 6.536.072,36 d'euros.

Ainsi, en 2014, le montant moyen des actes est comparable à celui de 2013.

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

- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 144.995,57 d'euros ;
- Frais annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 185.550,18 d'euros.

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



Au cours de l'exercice 2014, les signatures d'actes authentiques ont augmenté le stock foncier (capital porté) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :

> + 10.531.023,31 d'euros.

(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

Ce montant est à analyser par rapport au montant de la TSE collectée au titre de ce même exercice 2014 d'un montant de 5.925.000,00 d'euros (Cf. délib. n°1 de l'Assemblée Générale du 06 déc. 2013). Comme pour les exercices précédents, l'EPFL Pays Basque a recouru à l'emprunt pour financer ces acquisitions.

## Les retraits :

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

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

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

Plusieurs raisons peuvent justifier ces non réalisations dont entre autres :

- refus de vente du propriétaire non suivi par la mise en œuvre d'une procédure de vente forcée ;
- retrait de vente d'un bien par un propriétaire suite à une préemption en révision de prix ;

						<b>RETRAIT</b>
						Décisions de retrait
PPI	Thème	Commune	Opération	Nom du dossier	Date du C.A.	
2009-2013	Thème 1	UHART-CIZE		Landaburu	11/07/2014 (délib. 7)	
2014-2018	Thème 1	BAYONNE	PNRQAD	ilot 45 - 14 quai Chaho	27/05/2014 (délib. 10)	

En 2014, le Conseil d'Administration a constaté 2 non-réalisations et a décidé de retirer les opérations concernées des PPI 2009-2013 et 2014-2018. Plus précisément, il s'agit de :

- UHART-CIZE – Landaburu : il s'agit de l'acquisition d'un terrain destiné à un lotissement communal. Pour des raisons fiscales, notamment liées à la modification du régime d'exonération des plus values, le propriétaire avait refusé de venir à l'acte pour signer la vente. L'opération a donc été retirée du PPI. ;
- BAYONNE PNRQAD – 14 Quai Chaho : 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 ;

D'autres retraits pourraient être décidés en 2015, tant sur des demandes d'intervention que sur des décisions d'acquisition, notamment celles faisant l'objet de contentieux.

## CONCLUSION

L'EPFL Pays Basque a connu, encore en 2014, une activité importante, malgré les élections municipales qui auraient pu laisser penser qu'une « pause » aurait été marquée,.

Les acquisitions foncières ont été effectuées à un rythme soutenu (presque 10 M d'euros) et majoritairement par voie amiable. Ce qui plaide pour une poursuite et un renforcement de la mise en place de stratégies foncières à l'échelle communautaire (Cf. PAF) afin d'anticiper les besoins fonciers et établir les négociations dans des conditions optimisées et dans la sérénité.

Au terme de cet exercice 2014, le patrimoine de l'EPFL Pays Basque (capital porté) a une valeur nette (rétrocessions déduites) de : **46.509.856,41 euros.**





## 2.3

### La gestion immobilière

#### 2.3.1 - La gestion des biens bâtis et non bâtis

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque a géré en 2014, un ensemble immobilier (bâti et non bâti) représentant un montant global d'acquisition de 50.215.439,77 euros.

Durant l'année 2014 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 82 (+ 8 %) propriétés bâties comprenant :

- 92 logements (65 appartements et 17 maisons individuelles) ;
- 48 locaux industriels et commerciaux (28 commerciaux, 17 à usage d'entrepôts et 2 à usage d'accueil, 1 à usage de bureaux).

58 biens font l'objet d'une gestion locative, pour un montant total de loyer appelé de 349.910,53 euros pour un montant perçu de 319.588,85 euros, soit un restant à percevoir en fin d'année de 30.321,68 euros.

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

L'EPFL Pays Basque a engagé, au titre de la gestion des biens, la somme de 247.392,11 euros (contre 198.994,30 euros en 2013) se décomposant comme suit :

Assurances	46.801,42 euros
Travaux d'entretien, de rénovation	32.829,66 euros
Charges de copropriété	17.758,31 euros
Constats d'huissier/ Honoraires d'avocat	9.153,03 euros
Eaux/EDF	10.312,01 euros
Téléphone (alarme)	1.101,14 euros
Taxes Foncières	123.600,54 euros
Taxes logements vacants	5.836,00 euros

La gestion des biens non bâtis :

Durant l'année 2014 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer 153 ha 62 a 80 ca :

Convention SAFER (4)	31 ha 25 a 09 ca
Concession de mise à disposition (12)	7 ha 10 a 29 ca
Baux ruraux (3)	37 ha 47 a 90 ca
Entretien fait réaliser par l'EPFL Pays Basque	2 ha 90 a 86 ca
Autre (bois)	74 ha 88 a 66 ca

Le montant total des loyers perçus par l'EPFL Pays Basque pour l'année 2014 est de 6.117,93 euros.

### 2.3.2 - 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 2014 a donné lieu à 9 rétrocessions pour un montant global de 1.075.686,77 euros (remboursement capital porté + frais d'acquisition) :

EPCI	BIEN	REF. CADASTRALE	SURFACE M <sup>2</sup>	MONTANT en euros	DATE RETRO.
BANCA	Erramouspe	C n° 56, 58, 60, 62, 94, 792 et 960	14.658	43.544,63	22/05/2014
PAGOLLE	Bellecave	A n°765, 767 et 769	1.800	193.142,24	23/07/2014
USTARITZ	Dubois	AP n° 337	398	173.128,16	07/10/2014
GOTEIN-LIBARRENX	Le Haras	ZA n° 220	1.067	71.441,10	16/10/2014
ISPOURE	Jauberria	B n° 826, 827, 828 et 831	6.087	74.128,49	17/12/2014
MAULEON-LICHARRE	Aguerria	AB n° 1 AC n° 7 à 10, 12 à 16, 18, 19, 34 à 38, 40, 42, 44, 87, 88, 100 à 103, 134 BC n° 88 et 89	873.512	175.102,15	19/12/2014
MAULEON	Ispac	AD n°337	5.669	170.000	19/12/2014
BOUCAU	Greciet. X1	AX n°240	172	41.280	06/10/2014
BOUCAU	Greciet. X2	AX n°241	558	133.920	06/10/2014

### 2.3.3 - Les événements marquants de 2014

#### 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 des 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 l'organisation générale de ces derniers (signée le 05/03/2014).

Au 31 décembre 2014, neuf locataires ont été relogés suite aux propositions de logements faites par les bailleurs sociaux et privés. Il reste 1 relogement à effectuer dans ce dossier.

#### La sécurisation des biens :

Le patrimoine bâti de l'EPFL Pays Basque a fait l'objet d'une recrudescence des problèmes liés aux squats (4 interventions avec la police municipale + Huissiers de justice). Lorsque que cela est possible, l'EPFL Pays Basque procède à la sécurisation des locaux libres ne pouvant faire l'objet d'une gestion locative, par la pose de panneaux bois ou de parpaings.

### **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 31/01/2014, à l'encontre de M. ATTAIECH et Mlle MARTINS locataire au 35 rue Paul Biremont à BOUCAU.
- pour non-respect d'une libération des lieux, délibération du 31/01/2014, à l'encontre de M. DAVERAT Aitor occupant d'un logement au 7 Quai de Lesseps à BAYONNE.

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

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





# 3

Perspectives  
engagées pour 2015

## 3.1

### Animation des Programmes d'Action Foncière

Validés par l'ensemble des EPCI depuis le 26 septembre 2014, les Programmes d'Action Foncière ont pour objet de devenir la véritable feuille de route des relations entre l'EPFL Pays Basque et ses adhérents. Ces deux années de travail doivent être le socle d'une stratégie foncière structurée et anticipatrice de la part des collectivités concernées. La première étape de repérage des fonciers à enjeux, doit être suivie de rencontres régulières et dynamiques entre les élus, les techniciens des collectivités et ceux de l'EPFL Pays Basque.

Pour accompagner cette dynamique, il a été demandé à chaque EPCI de mettre en place un groupe de travail, appelé Comité de Pilotage du PAF, associant élus et techniciens. Celui se réunira une à deux fois par an afin de faire la synthèse des réunions techniques mises en place dans chaque commune. Ces réunions techniques, se dérouleront plusieurs fois par an, associant prioritairement des techniciens, et auront pour objet de formaliser et qualifier les fiches projet constituant le PAF de l'EPCI.

L'année 2015, sera mise à profit pour organiser et mettre en place tous ces groupes de travail, qui sont indispensables au bon fonctionnement de nos structures et permettrons à l'EPFL Pays Basque d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques de développement.

## 3.2

### Mise en place du Comité de Pilotage du PPI

Notre nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 se veut plus dynamique que les précédents. Notre action doit être constamment en phase avec les attentes et les besoins des collectivités. Pour cela, il nous faut régulièrement questionner nos adhérents, afin d'entendre leurs demandes ou leurs difficultés. Notre force, c'est notre capacité d'adaptation.

Dans ces périodes perturbées pour les collectivités publiques, il est indispensable que nous puissions les accompagner du mieux possible, dans le respect des réglementations, dans la conduite de leur politique foncière.

La mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque pour la période 2014-2018 a donné lieu à un travail préparatoire jusque-là inédit.

En effet la rencontre de l'ensemble des communes du Pays Basque a permis de dégager des attentes et des spécificités qui nous ont conduit à proposer de conventionner un Programme d'Action Foncière avec chacun des 10 EPCI du territoire.

Si la synthèse des 10 Programmes d'Action Foncière constitue la matière organique du prochain PPI, il n'en demeure pas moins essentiel de faire vivre ce PPI à travers un travail de suivi et d'animation partagé entre l'EPFL et les EPCI.

Pour ce faire nous avons souhaité mettre en place un atelier spécifique, associant les représentants élus et techniciens de chacun des 10 EPCI et ceux de l'EPFL Pays Basque.

Cet atelier, dont le rythme de rencontre pourra être trimestriel, aura pour rôle de piloter le PPI tout au long de sa durée, en étant à l'écoute des problématiques locales et en proposant des réponses adaptées aux enjeux exposés.



En tant que de besoin, les travaux du Comité de Pilotage pourront être présentés au Conseil d'Administration de l'EPFL et donner lieu, le cas échéant, à des modifications ou des orientations permettant d'adapter notre outil à vos ambitions.

Par ailleurs, avec les 10 Programmes d'Action Foncière signés, nous disposons aujourd'hui d'un cadre opérationnel complet qu'il convient désormais d'éprouver avant de déterminer ses marges de perfectibilité.

Par exemple, lors du premier Comité de Pilotage (20/01/2015), nous avons proposé d'aborder les questions liées aux nouvelles thématiques du PPI, concernant les stocks fonciers de long terme et le soutien aux politiques de préservation des espaces naturels et agricoles.

Les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque sur ces questions complexes et essentielles pour le Pays Basque restent en effet à construire, bien que des partenariats soient déjà engagés notamment avec la SAFER Aquitaine et le Conservatoire du Littoral.

C'est dans cet esprit qu'est conduit et animé ce COPIL PPI. Améliorer sans cesse notre action au service des collectivités membres.

## 3.3

### Développement du logiciel Wgeo DIA

Convaincu du bien-fondé de cet outil et de son utilité, nous avons poursuivi nos démarches de présentation aux communes de notre territoire.

Si l'intérêt de cet outil a eu du mal à être perçu par les collectivités dans un premier temps, on constate que celles qui ont acceptées d'en être équipée ne le regrette pas.

A ce jour, les deux agglomérations sont équipées. Côté communes, le développement est fait sur les 12 communes de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur 3 communes de l'Agglomération Côte Basque Adour. La Communauté de Communes Nive Adour est en phase de conclusions (EPCI + toutes les communes). Des contacts ont été initiés avec la Communauté de Communes d'Errobi.

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

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

Après signature d'une convention entre la commune et/ou l'intercommunalité, un espace sécurisé de gestion des DIA est mis à disposition de la collectivité sur la plateforme Web de l'EPFL hébergée par Aditu à la Technopôle Izarbel à Bidart. Dès la première connexion, les agents en charge de l'instruction des DIA sont formés et peuvent donc utiliser toutes les fonctionnalités de WGeoDIA, logiciel performant d'instruction des DIA installé préalablement par AG-CARTO sur leur poste (saisie, instruction, requête, génération de courrier automatique...).

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

En cas de difficulté, les agents s'adressent directement à AG-CARTO qui assure aussi la maintenance et l'assistance à l'utilisation de la plateforme Sif collaborative de l'EPFL Pays Basque. Dès généralisation par le CSN, vous pourrez assurer la réception et la gestion dématérialisée des DIA au travers de la plateforme.

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

Les autres EPCI doivent être de nouveau sollicités afin d'essayer de généraliser cette démarche.

## 3.4

### Mise en place de groupes de travail thématiques

Conscient que notre action se positionne dans une chaîne d'acteurs publics complexe et variée, il nous a semblé nécessaire de nous rapprocher de certains d'entre eux afin d'évaluer si nos modalités d'intervention n'allaient pas à contre-courant de leurs attentes et surtout de leurs besoins.

Dans cet esprit d'échange et de partage, et pour mieux comprendre l'action des eux et des autres, nous avons décidé de constituer des petits groupes de travail, se réunissant 5 à 6 fois par an, uniquement entre techniciens.

On peut évoquer aujourd'hui celui constitué autour des bailleurs sociaux locaux auxquels se sont associés les délégataires des aides à la pierre. Mais encore celui réuni autour du Conseil de Développement, le Conseil Départemental 64, la SAFER, le Syndicat Mixte du SCOT Bayonne-Sud Landes et l'AUDAP, traitant des problématiques posées par le foncier agricole et naturel.

D'autres sont en réflexion et verront bientôt le jour. Si ces groupes sont informels, ils sont déterminants pour mieux connaître et comprendre l'environnement dans lequel s'organise notre action, avec comme seul et continu objectif d'améliorer notre intervention auprès de nos membres.

## 3.5

### Poursuite du travail partenarial avec la SAFER Aquitaine Atlantique

La question foncière en pays Basque est complexe car multiple. Territoire éminemment attractif, le Pays Basque est confronté depuis de nombreuses années à une concurrence parfois exacerbée entre les acteurs du projet urbain, les porteurs de projets de développement économique et la profession agricole.

Sur les territoires les plus tendus, cette concurrence est alimentée par la convergence d'obligations réglementaires liées à la production d'opérations de logements et au rattrapage du déficit en logements sociaux, à la limitation de l'extension urbaine et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Au centre des sollicitations, les propriétaires fonciers font donc l'objet de toutes les attentions de la part des investisseurs et, de fait, sont amenés à considérer leurs biens comme une source de valorisation de court terme incomparable.

Par ailleurs, ce qui était essentiellement le fait des territoires littoraux devient une réalité de plus en plus rurale et ce phénomène général de « financiarisation » de la propriété foncière ne devrait pas épargner les terres agricoles dans la mesure où le renouvellement générationnel des chefs d'exploitations ne devrait pas s'opérer aussi naturellement que par le passé.

Partageant ce constat ainsi que le principe qu'il ne pouvait y avoir de véritable protection des espaces naturels et agricoles sans une forte implication des collectivités locales, l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine Atlantique se sont rapidement rapprochés, avec pour premier engagement significatif la signature en Aout 2007 d'une convention partenariale.

Essentiellement axée sur l'observation et l'échange de données, cette convention a progressivement évolué vers une dimension plus opérationnelle en allant jusqu'à la création d'un poste de chargé de mission en Mai 2013. Cette mission, cofinancée par les 2 structures, avait pour objectif d'interroger les collectivités locales, et plus particulièrement les EPCI, sur la nécessité d'engager une action publique de régulation des marchés fonciers agricoles du Pays Basque.

Le bilan réalisé à l'issue de cette mission, achevée en Novembre 2014, fait apparaître une réelle sensibilité des élus locaux sur la question foncière agricole. Même si certains d'entre eux considèrent encore que la réponse ne peut venir que des agriculteurs, la plupart des élus locaux semblent disposés à engager des actions volontaristes visant à maintenir les activités traditionnelles, à protéger les exploitations les plus fragiles ou encore à faciliter l'installation de jeunes agriculteurs confrontés à l'enchérissement des terres.

La mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'intervention pour la période 2014-2018 est venue concrétiser cette nouvelle attente en entérinant le positionnement de l'EPFL Pays Basque sur la question agricole.

Décliné et précisé dans le cadre de la thématique n°5 de ce PPI, l'objectif de l'EPFL Pays Basque est d'intervenir en soutien des acteurs ayant en charge les politiques foncières agricoles, en essayant d'apporter une plus-value opérationnelle, réglementaire et financière à leurs interventions.

Parallèlement, le Programme Pluriannuel d'activité de la SAFER 2015-2021 met l'accent sur deux objectifs majeurs que sont le renouvellement des générations ainsi que la gestion des ressources foncières à travers notamment la mobilisation des collectivités locales.

Ainsi, c'est dans un esprit partenarial que la SAFER Aquitaine-Atlantique et l'EPFL Pays Basque entendent maintenir et développer le travail d'animation du territoire en envisageant notamment de :

- Mettre en place un groupe de travail mettant en présence les référents techniques et politiques des questions agricoles de chacun des 10 EPCI du Pays Basque
- Construire des supports de connaissance de la situation foncière agricole et de son évolution dans chaque territoire
- Diffuser les bonnes pratiques publiques en matière de foncier agricole : montrer des exemples concrets d'interventions de collectivités locales (conférence à organiser en invitant des personnes ressources venant témoigner de leurs propres expériences sur le territoire national).

L'objectif partagé par les deux structures est de constituer des stocks fonciers permettant de pérenniser l'activité agricole en milieu rural et développer de nouvelles formes d'agriculture en milieu urbain ou péri-urbain.

Pour y parvenir, les deux entités se sont accordées à prolonger le cofinancement d'un poste de chargé de mission (dans le cadre d'une convention CIFRE\* dans un premier temps) dédié à la mise en œuvre des actions précitées. Le chargé de mission pourra en tant que de besoin s'appuyer sur les personnes référentes au sein de la SAFER Aquitaine Atlantique et de l'EPFL Pays Basque.

*\*(Convention CIFRE : Conventions Industrielles de Formation par la Recherche - subventionne toute entreprise de droit français qui embauche un doctorant pour le placer au cœur d'une collaboration de recherche avec un laboratoire public. Les travaux aboutiront à la soutenance d'une thèse en trois ans.)*



# 4

Les acquisitions  
réalisées en 2014

## BOUCAU



Duboy - 210.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## IROULEGUY



Locaux d'activités - 105.000 euros  
8 ans / ann. constantes

## MOUGUERRE



Cyhenartia - 508.734,74 euros  
6 ans / ann. constantes

## OSTABAT-ASME



Entrée du bourg - 80.000 euros  
8 ans / ann. constantes

## BOUCAU



Centre ville (21 rue Paul Biremont) - 60.000 euros  
12 ans / ann. constantes

## BAYONNE



Rive Gauche Adour (14 av. Dubrocq) - 199.700 euros  
8 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PNRQAD (ilot 12, 24 rue V.Hugo lots 20, 22, 30 à 33)  
185.000 euros - 4 ans / ann. constantes

## MAULEON-LICHARRE



Zone d'activités économiques - 400.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## BAYONNE



RD 810 - 148.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PNRQAD (ilot 14, 26 rue de la Salie) - 370.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PEM RDA (15 Quai de Lesseps) - 212.200 euros + 68.000  
euros (indemn. FC.) - 8 ans / ann. constantes

## SAINT-JEAN-DE-LUZ



ZA Jalday - 3.350.000 euros  
12 ans / ann. constantes

## BAYONNE



lot Montalibet - 35.000 euros  
12 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PNRQAD (ilot 12, 20 rue V. Hugo, lot 8) - 13.500 euros  
4 ans / ann. constantes

## LACARRE



Centre bourg - 80.500 euros  
12 ans / ann. constantes

## HALSOU



Karrika - 10.000 euros  
8 ans / ann. constantes

## BAYONNE



Rive Gauche Adour (34 et 34b Allées Marines)  
593.000 euros - 8 ans / ann. constantes

## BAYONNE



Rive Gauche Adour (34 Allées Marines - Indem FC)  
19.000 euros - 8 ans / ann. constantes



## BAYONNE



Rive Gauche Adour (34 Allées Marines - Indem FC)  
200.000 euros - 8 ans / ann. constantes

## OSTABAT-ASME



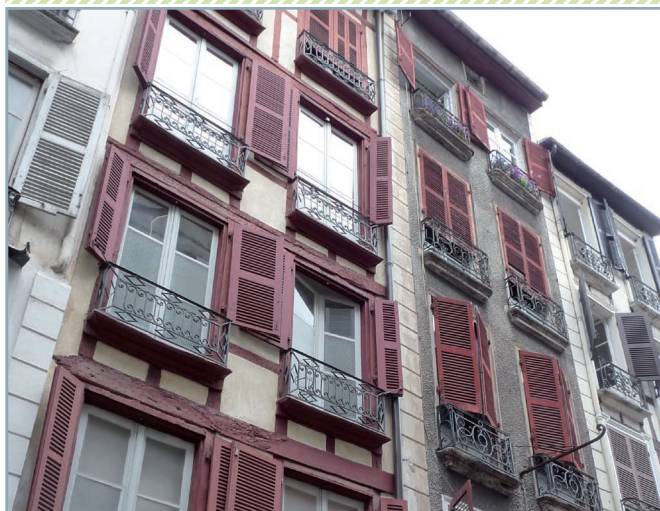
Entrée du bourg - 72.000 euros  
12 ans / ann. constantes

## LA BASTIDE CLAIRENCE



ZAD Iscarrot - 130.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PNRQAD (ilot 12, 24 rue V. Hugo lot 27) - 12.500 euros  
4 ans / ann. constantes

## BOUCAU



Duboy - 980.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## BOUCAU



Centre ville (27 rue Paul Biremont, lot 1, 2, 3)  
300.000 euros - 12 ans / ann. constantes

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

## BAYONNE



Arrousets - 145.500 euros  
8 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PNRQAD (ilot 12 - 22 rue V. Hugo, lot 11) - 11.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## SAINT-PEE-SUR-NIVELLE



ER quartier Ibaron - 336.363 euros  
8 ans / ann. constantes

## BAYONNE



PNRQAD (ilot 38 - 13-15 rue Bourgneuf) - 580.000 euros  
4 ans / ann. constantes

## SAINT-PIERRE-D'IRUBE



La Place Sud - 896.000 euros  
12 ans / ann. constantes

## BAYONNE



Rive Droite Adour (13b Pl. St Ursule, lot 2) - 75.030 euros  
8 ans / ann. constantes





# CONCLUSION

Contrairement à ce que nous pouvions prévoir, 2014 a été une année forte en intervention.

En effet, les échéances électorales n'ont pas eu véritablement d'effet sur notre activité. Cela s'explique sûrement par la maturité qu'est en train d'acquérir notre outil. Et oui, mes cher(e)s collègues, voilà bientôt 10 ans que nous nous sommes organisés pour créer cet EPFL Pays Basque.

Ce travail important, auquel vous avez largement contribué, nous permet aujourd'hui de travailler dans un cadre structuré et dynamique. Les Programmes d'Action Foncière devront être affinés, améliorés, renforcés, pour devenir demain la feuille de route de nos actions. La réussite de cette démarche passera par la mise en œuvre de relations efficaces et régulières entre nos services et vos collectivités.

La complémentarité de nos actions et de nos outils devra, dans les années à venir, compenser la baisse des moyens publics. Ensemble nous serons plus forts et capables de mieux répondre aux attentes des collectivités locales. Les enjeux de demain sont conséquents, mais je ne doute pas, au regard du chemin déjà parcouru, que nous sachions trouver les solutions pour réussir, tous ensemble.

2015, sera et devra être, une année importante pour notre Etablissement. Nous devons, nous affirmer comme l'acteur foncier indispensable au territoire, et démontrer les réelles plus-values qu'apportent nos actions. Notre avenir dépendra de la reconnaissance, que nous aurons obtenue auprès des Institutions Nationales et de la future Grande Région. Car ne nous trompons pas, la question du maintien des EPF Locaux face au déploiement des EPF d'Etat n'est toujours pas réglée. C'est par la démonstration de notre efficacité que nous pourrons être associés aux discussions sur le sujet.

Persuadé de l'intérêt que vous portez à cet outil et convaincu de notre capacité à relever les défis qui nous attendent, je vous assure que l'ensemble de l'équipe et moi-même mettrons tout en œuvre pour réussir. Etre au service de notre territoire et de ses attentes, est et restera notre objectif prioritaire. Tout en rappelant notre adage, 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



# Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.





## 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](mailto:contact@epfl-pb.fr)

[www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)