

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



# Rapport 09 d'Activité



# SOMMAIRE



- 1 - Evolution du territoire d'intervention.....p3
- 2 - Renouvellement des instances de décisions.....p5
- 3 - Bilan de l'activité 2009.....p7
- 4 - Evolution de la structure technique.....p15
- 5 - Les acquisitions réalisées en 2009.....p17

## 2009

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

24	Adhérents
129	Communes
274.800	Habitants
3	Assemblées Générales
9	Conseils d'Administration
9	Bureaux
53	Délibérations
16	Décisions d'interventions
11	Actes signés en 2009
3,99 M €	Montant des acquisitions





Philippe JUZAN,  
Président de l'EPFL Pays Basque

*Chers Membres,  
Chers Elus,  
Chers Amis,*

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

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

L'année 2009 a été marquée par une baisse de la pression foncière et donc par une activité immobilière en retrait. Cette situation n'a pas été saisie par nos adhérents pour constituer des stocks fonciers. En effet, 2009 traduit une baisse du nombre de sollicitations et donc d'acquisitions assez nette (*environ moitié moins qu'en 2008*).

Deux nouvelles adhésions, accentuant notre présence en Pays Basque intérieur, ont eu pour effet d'engager une forte mobilisation de l'EPFL Pays-Basque en matière d'ingénierie foncière. Espérons que ces démarches portent leurs fruits dans les années à venir et viennent compenser le faible stock de foncier réalisé au profit de nos adhérents en cette année 2009.

Le présent rapport d'activité a pour objet de synthétiser les actes et interventions de l'EPFL Pays-Basque au cours de l'année 2009.

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

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

*Bonne lecture.*

Le Président de l'EPFL PB,  
  
Ph. JUZAN

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

# Evolution du territoire d'intervention

2009 restera très certainement comme un tournant dans l'évolution de notre structure. En effet cette année a vu l'adhésion de deux nouvelles Communautés de Communes (Iholdi Oztibarre et Soule Xiberoa) soit 48 communes complémentaires pour près de 18 000 habitants. Mais 2009 fut aussi l'année d'un débat passionnant sur la pertinence d'une ouverture de notre périmètre à l'ensemble du département des Pyrénées Atlantiques.

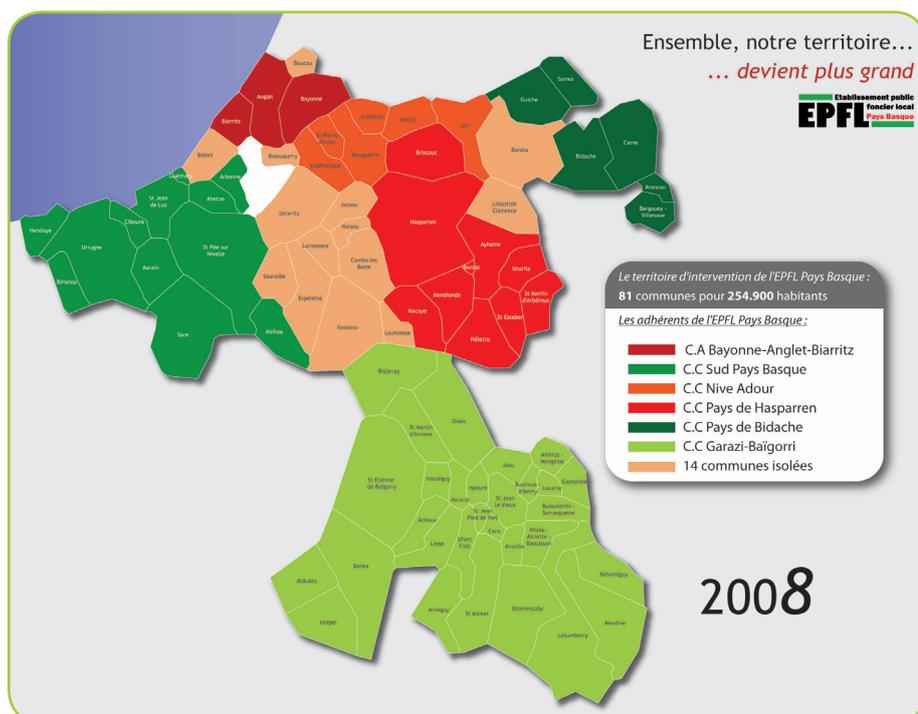
## > UNE EXTENSION MAITRISEE

Autre moment important de l'année écoulée, le débat au sujet d'une éventuelle extension jusqu'au Pays du Grand Pau. Comment définir la décision prise par nos instances, si ce n'est une décision unanime (*l'ensemble des décisions ayant été prises à l'unanimité*) de conforter notre outil sur son territoire d'origine, de s'assurer de sa pérennité sur un territoire habitué à travailler ensemble (*Conseil des Elus, Conseil de Développement*). C'est donc avec cet objectif que l'ensemble des élus de nos assemblées n'a pas souhaité accepter les demandes d'adhésion de 5 Communautés de Communes du Béarn.

Cette orientation traduit une ferme volonté de laisser notre outil développer sur son territoire l'ensemble des actions qui lui sont confiées avec un objectif majeur : faire qu'ensemble notre territoire devienne plus grand.

## > DEUX NOUVEAUX ADHERENTS

C'est avec joie que nous avons intégré cette année deux nouvelles collectivités au sein de notre structure. C'est une véritable extension vers le Pays Basque intérieur (*déjà amorcée l'année précédente par l'adhésion de la Communauté des Communes de Garazi-Baïgorri*) et donc un positionnement encore plus affirmé de nos interventions vers un territoire en demande d'ingénierie foncière mais aussi confronté à des problématiques foncières en constante évolution. Accompagner les communes dans leurs réflexions sur la mise en oeuvre de véritables politiques de développement tant sur l'habitat que sur le développement économique. En effet, des territoires qui cherchent à fixer leurs populations en essayant d'en attirer de nouvelles, quel programme passionnant !!!

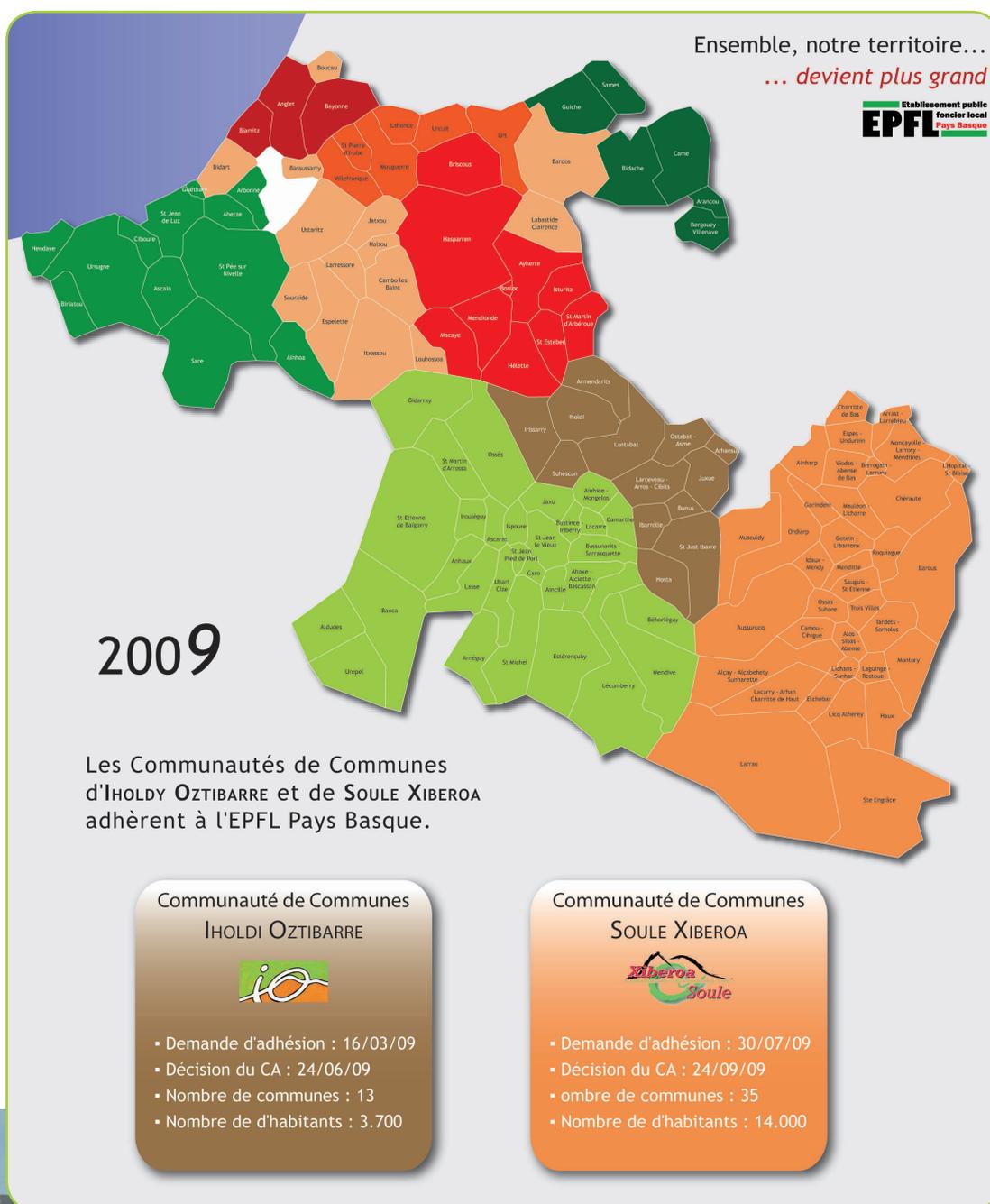


Après quelques mois passés au sein de nos instances, on peut dire que ces deux nouveaux adhérents ont très vite trouvé leurs marques et bien assimilé la plus value que pouvait leur apporter notre équipe. C'est sans attendre que de nombreuses sollicitations nous ont été proposées.

Avec l'adhésion de ces collectivités, nous couvrons désormais pratiquement l'ensemble du Pays Basque.

Cette évolution de notre territoire nous permet de mettre en valeur une de nos qualités fondatrices principales, la volonté d'une péréquation entre l'intérieur et la côte. En effet, c'est une évolution croissante en nombre de communes (48) mais avec une moyenne de population par commune plutôt faible (375 habitants).

C'est bien aujourd'hui l'adhésion de communes de la côte basque jusqu'à l'intérieur du Pays Basque qui rend possible nos actions et notre offre de services à l'ensemble de nos membres, si petite soit la population de la commune nous sollicitant.



# Renouvellement des instances de décisions

## ► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Elle a pour principale mission d'élire le Conseil d'Administration et de voter le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement qui permet de financer l'outil. Elle approuve par ailleurs chaque année le rapport d'activité et le rapport financier annuel de l'EPFL (chaque adhérent y est représenté).

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

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

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

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

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

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



Au 31/12/2009 et au regard des adhérents qui la composent, l'Assemblée Générale compte :

- > **52** REPRÉSENTANTS TITULAIRES
- > **52** REPRÉSENTANTS SUPPLÉANTS

ainsi que 3 partenaires associés (SAFER, CEPB, CDPB).

## ▶ LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

*Il organise le fonctionnement de l'Etablissement. Il est composé par des membres élus au sein de l'Assemblée Générale. Le C.A nomme le Directeur, vote le budget et décide des acquisitions de l'EPFL en fonction de la nature des projets des collectivités demandeuses. Il vote également le Plan Pluriannuel d'Interventions et les demandes d'adhésion de nouvelles collectivités.*



### Assemblée Générale du 16 Décembre 2009 : élection des membres du Conseil d'Administration.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le mandat d'administrateur est renouvelable.

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

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

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

NB : suite aux adhésions citées en partie 1, l'Assemblée Générale, complétée des nouveaux membres, a réinstallé un nouveau Conseil d'Administration lors de sa séance du 16 Décembre 2009.

*A l'issue de l'Assemblée Générale du 31/12/2009 et suite aux adhésions intervenues au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque compte :*

- > **26** ADMINISTRATEURS TITULAIRES
- > **26** ADMINISTRATEURS SUPPLÉANTS

*ainsi que 2 partenaires associés (SAFER et CDPB).*

# Bilan de l'activité 2009

## ► 3.1 > L'ASSISTANCE JURIDIQUE ET PRÉ-OPÉRATIONNELLE

### 3.1.1 > L'ingénierie foncière au service des territoires.

#### L'EPFL Pays Basque : un rôle en nécessaire évolution.

La mise en œuvre du second Programme Pluriannuel d'Interventions en 2009 marque pour l'EPFL Pays Basque une nouvelle étape de son existence.

Au terme des 4 premières années d'activité, les perspectives de développement du Pays Basque, dont l'attractivité ne semblent pas faiblir malgré un contexte économique plus difficile, ont conduit l'EPFL à se projeter pour mieux répondre aux problématiques posées par la mutation du territoire.

Ainsi, au regard des objectifs que s'est fixée la majorité des élus locaux, notamment en matière d'aménagement, de développement durable et de production d'une offre résidentielle équilibrée, l'EPFL a souhaité mettre toutes les compétences et moyens dont il dispose au service de ses adhérents.

#### D'une logique de court terme à une logique de moyen et long terme.

A l'origine, l'EPFL Pays Basque s'est essentiellement attaché à reconstituer des stocks fonciers pour le compte des collectivités locales qui, dans la plupart des cas, souhaitaient saisir une opportunité ponctuelle.

Au fil du temps, les réflexions et les actions engagées ont permis de diffuser une «culture» de l'intervention publique, en générant parallèlement une attente en matière d'aide à la définition de stratégies foncières en lien avec les projets urbains portés par les communes.

La vocation opérationnelle de l'EPFL a donc évolué vers une inscription de ses actions dans une logique de moyen et long terme, visant à intégrer la question foncière comme une composante structurante du projet de développement et d'aménagement du Pays Basque.

En amont de ses interventions financières, l'EPFL Pays Basque s'est organisé autour des compétences suivantes :

► L'intégration de la question foncière au cœur des stratégies de planification urbaine et des projets urbains portés par les collectivités locales : actions de conseil, d'expertise et d'aide à la décision, participation à la demande des collectivités aux comités de pilotage des documents d'urbanisme (*PLU, Cartes communales*).

► La définition avec les collectivités locales de programmes d'acquisition foncière.

*Afin d'optimiser la cohérence opérationnelle entre la programmation d'actions foncières et la mise en œuvre de projets urbains, l'EPFL propose d'élaborer pour les collectivités qui le souhaitent des référentiels fonciers.*



### 3.1.2 > Le Groupe Projet Urbain

▲ URRUGNE - CAMIETA



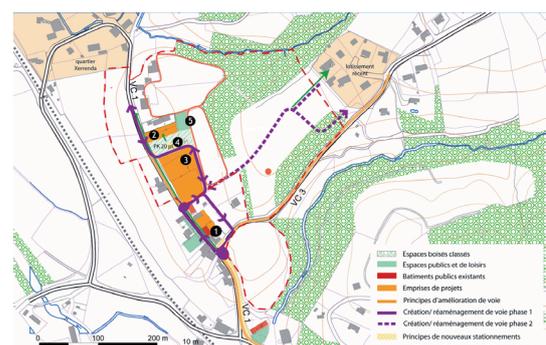
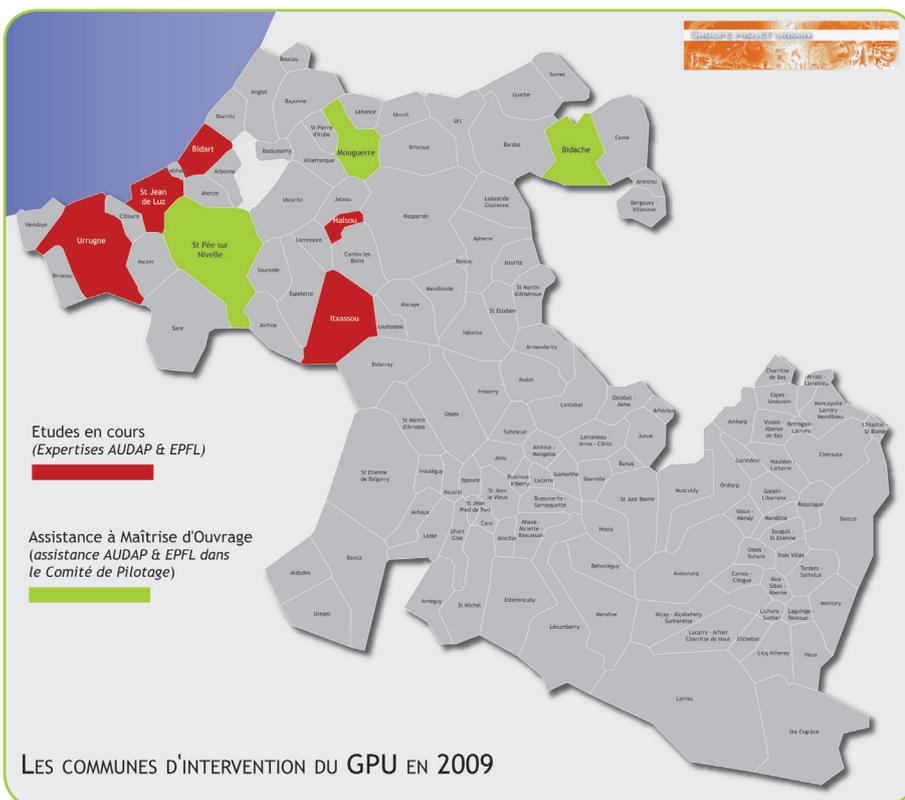
L'EPFL a signé en Novembre 2009 une convention avec l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées dans le but de favoriser la mise en œuvre de projets publics d'aménagement à vocation résidentielle et/ou économique concrétisant ainsi un partenariat déjà établi.

Cette convention donne ainsi aux collectivités locales les moyens de bénéficier d'une assistance à la définition des grands principes d'aménagement qui serviront par la suite à structurer la commande publique et à engager les procédures de consultation des équipes qui conduiront les projets en phase opérationnelle.



► SIGNATURE DE LA CONVENTION PARTENARIALE AUDAP/EPFL - 24 NOVEMBRE 2009

Au-delà de cette convention, l'EPFL est également en mesure de mobiliser les réseaux de professionnels au service du Pays Basque (*Plan Urgence Logement, Bailleurs sociaux, promoteurs privés, Bureaux études AMO, architectes urbanistes...*).



### 3.1.3 > Référentiel Foncier : vers la structuration des politiques foncières.

Pour aider les élus du territoire à définir et mettre en œuvre des politiques foncières, l'EPFL accompagne les collectivités dans la réalisation de référentiels fonciers.

Conçu comme un **outil d'aide à la décision politique**, cette démarche permet d'inventorier et de mettre en perspective les disponibilités foncières telles qu'elles sont permises par les documents d'urbanisme en vigueur. Derrière une première étape d'analyse relative à la localisation et à la quantification du potentiel foncier, le référentiel foncier doit permettre aux élus de déterminer les sites sur lesquels ils privilégient une intervention publique foncière et ceux sur lesquels ils souhaitent encadrer l'initiative privée. Si cette démarche entend donner la possibilité aux élus de construire une politique de développement urbain à long terme, elle doit également **permettre à l'EPFL Pays Basque de détenir une lisibilité quant aux sollicitations d'intervention qui lui seront formulées à court, moyen et long terme** grâce à la mise en place de Programmes d'Action foncière.

► Les objectifs du référentiel foncier se déclinent ainsi :

- Permettre à un territoire, à travers la réalisation d'un diagnostic prospectif, de mieux comprendre et maîtriser son développement urbain, économique, agricole et naturel dans un souci de gestion rationnelle de l'espace.

- Définir les secteurs prioritaires d'intervention dans les communes et actualiser les programmes d'aménagement et de développement durable (*PADD*) en tenant compte des objectifs et programmes d'intervention des PLH déclinés dans les communes.

- Assurer le trait d'union entre planification urbaine et urbanisme opérationnel.

- Structurer les interventions financières de l'EPFL à travers la mise en place de Programmes d'Action Foncière.

► Pour atteindre ces objectifs, le référentiel foncier permettra dans son opérationnalité de :

- **Inventorier et qualifier** les disponibilités foncières au regard des stratégies de développement portées par les collectivités locales.

- **Hiérarchiser** dans le temps et l'espace les programmes d'acquisitions foncières à engager à court, moyen et long termes, en précisant les implications financières et les niveaux d'acceptabilité de charges foncières selon la destination des tènements concernés.

- **Définir les outils d'action foncière** à mettre en œuvre : périmètres de ZAD, instauration et utilisation du droit de préemption urbain, modification ou révision des documents d'urbanisme, mise en place de DUP, engagement de négociations amiables...



Entamés au mois d'Avril 2009 sur la base d'une expérimentation, les travaux entrepris ont permis en premier lieu de formaliser le cadre méthodologique d'un référentiel foncier à travers la définition des outils et des méthodes permettant d'identifier les disponibilités foncières en zones urbaines et à urbaniser. Suite à cette phase d'expérimentation, la Communauté de Communes Sud Pays Basque a sollicité le soutien de l'EPFL pour mettre en œuvre le volet foncier de son PLH à travers la réalisation d'un référentiel foncier. Entamé en fin d'année 2009, l'application opérationnelle de cette démarche sur le territoire de la CCSPB sera par conséquent développée dans le courant de l'année 2010.



## Référentiel Foncier Habitat



### TEMPS 1 >> CONSTRUIRE LA CONNAISSANCE ET L'ANALYSE DU TERRITOIRE

Repérage géographique des disponibilités foncières (PLU et Cadastre)

Evaluer les besoins foncières liés aux besoins en logements à court/moyen/long terme

### TEMPS 2 >> AIDER LES ELUS À DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

**LOCALISER** dans l'espace et **HIÉRARCHISER** dans le temps les secteurs de développement urbain (*intégrer les problématiques d'assainissement, déplacements, autres...*)

Identifier les secteurs d'intervention publique

Identifier les secteurs d'intervention privée

### TEMPS 3 >> BÂTIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE

Définir les outils réglementaires permettant de garantir les objectifs de maîtrise foncière

Structurer un Programme d'Action Foncière EPFL/"Collectivité"

## ▶ 3.2 > LES ACQUISITIONS

L'année 2009 s'est traduite par une baisse significative du nombre mais aussi du montant des actes d'acquisition. En effet, nous sommes passés de plus de 6 Millions d'Euros d'acquisition en 2008, à 4 Millions d'Euros en 2009. Cette analyse est renforcée lorsque l'on constate que 3 actes de valeur importante ont été signés dans le cadre du dossier du Pôle d'Echange Multimodal de Bayonne.

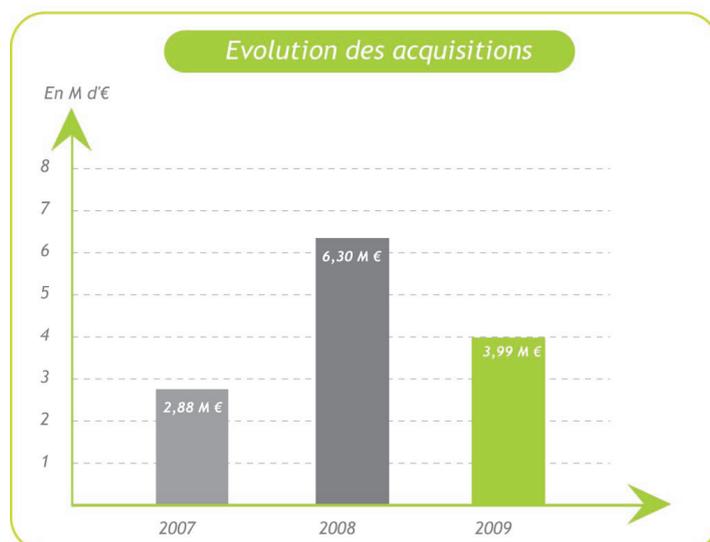
Il en est de même des sollicitations ayant donné lieu à des décisions d'intervention acceptées par notre Conseil d'Administration.

Il est donc nécessaire de constater que 2009 a été une année de transition dans la sollicitation des collectivités. Faut-il affecter cette situation à la crise immobilière que nous venons de traverser et par conséquent du net recul de l'activité des promoteurs immobiliers privés sur le Pays Basque ? La pression étant moins forte, les demandes se sont réduites. Pourtant s'il est une leçon à retenir du passé, c'est justement dans ces moments là que les collectivités se doivent de constituer des réserves foncières et par conséquent mobiliser sans relâche notre structure. Et, bien que la crise n'est pas tout à fait un vague souvenir, les promoteurs privés ont repris leurs activités en faisant miroiter aux propriétaires fonciers du territoire des propositions sans lendemain plus alléchantes les unes que les autres.

Il faut, et le début de l'exercice 2010 est encourageant sur ce point, ne jamais relâcher la pression des pouvoirs publics. Si nous voulons agir efficacement pour le territoire, l'intervention publique doit s'intensifier et notre outil doit être chaque jour au service des collectivités pour mener à bien cet objectif.

### RÉPARTITION DES ACQUISITIONS PAR TERRITOIRE

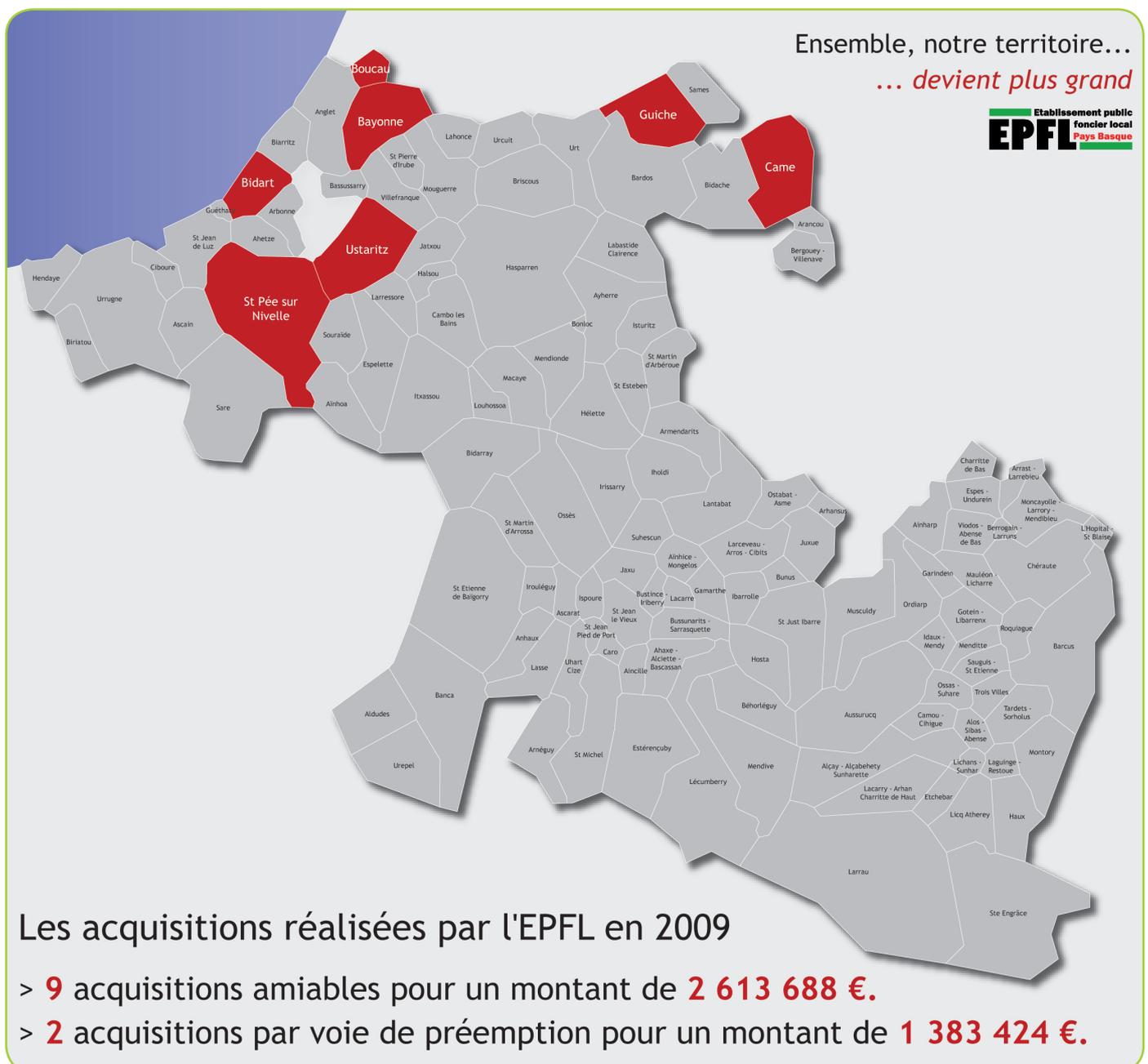
CA BAB	4
CC SPB	1
CC Nive Adour	0
CC Pays de Hasparren	0
CC Pays de Bidache	3
CC Garazi Baigorri	0
CC Iholdi Oztibarre	0
CC Soule Xiberoa	0
Communes isolées	3





Autre point à mettre en avant concernant l'année 2009, la mono typologie de nos interventions. En effet, quasiment toutes nos interventions sont en faveur de projets à vocation "habitat". Nous devons, et il semble que nous ayons du mal à y venir, intervenir de façon massive sur le foncier à vocation de développement économique. Nous ne devons pas seulement loger nos populations mais également leur permettre de trouver du travail et si possible, le plus près possible de leur lieu de résidence, développement durable oblige.

Une vraie prise de conscience de nos adhérents est nécessaire sur cette question. Peut être que la mise en place d'un Schéma Prospectif des Zones d'Activités dans le Pays Basque aidera à générer une véritable sollicitation d'intervention de la part de nos adhérents.



### ▶ 3.3 > LA GESTION IMMOBILIÈRE EN 2009

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPFL Pays Basque assume également la gestion des biens portés et ce jusqu'à leur intégration dans le patrimoine des collectivités. Durant la période du portage, l'EPFL assure toutes les responsabilités du propriétaire :

- Entretien divers ;
- Travaux de rénovation intérieure ;
- Mise en location ;
- Sécurisation des bâtiments.

Il existe plusieurs possibilités pour l'EPFL et la collectivité de gérer le bien. Selon sa situation, la nature et le délai de réalisation du futur projet d'aménagement, les modalités de gestion demeurent adaptables dans une optique de souplesse, de rentabilité et d'efficacité.

▶ La collectivité souhaite prendre à sa charge la gestion du bien porté :

L'EPFL Pays Basque met le bien à disposition de la collectivité par le biais d'une convention ad hoc (*convention de mise à disposition*) si elle entend faire réaliser des travaux ou utiliser directement le bien comme par exemple :

- Cambo-les-Bains : la Maison du thermalisme,
- Ustaritz : la gare,
- Labastide-Clairence : le trinquet.

▶ La collectivité souhaite que l'EPFL-PB assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPFL-PB peut notamment :

*Pour les biens bâtis :*

- Faire réaliser et suivre les travaux de mise en sécurité et de rénovation nécessaire à une mise en location ;
- Sécuriser les ouvertures des bâtiments afin d'éviter toute occupation illégale (*exemple : immeuble du 27 rue Maubec à Bayonne*) ;
- Mettre le bien en location, trouver des locataires, rédiger et suivre les baux précaires (*concession temporaire*) de un an renouvelable par tacite reconduction avec un préavis de libération de trois mois. Les loyers perçus par l'EPFL Pays Basque viendront en déduction du bilan de gestion financier annuel du portage (à la date anniversaire de la signature de la convention de portage).

*Pour les biens non bâtis :*

- Faire entretenir le bien (*broyage des végétaux, travaux de clôture...*) ;
- Mettre le bien à disposition d'un agriculteur à titre gratuit (*concession de mise à disposition temporaire*) ;
- Mettre le bien à la disposition de la SAFER dans le cadre d'une location.

“Confier la gestion du bien à l'EPFL pendant la durée de portage permet à la collectivité de se libérer des contraintes techniques et administratives”.



◀ GARE D'USTARITZ  
Réaménagement engagé par la commune en vue de créer des bureaux.

Durant l'année 2009, le patrimoine géré par l'EPFL comptabilisait :

**> 19 immeubles bâtis comprenant :**

- 17 locaux commerciaux
- 15 locaux à usage d'habitation

**Montant des loyers perçus : 98 028,83 €**  
(16 987,88 € en 2008)

**Montant des frais engagés : 33 483,63 €**  
(18 631,43 € en 2008)

- Assurance : 5 386,96 €
- Gestion Immobilière : 5 259,96 €
- Travaux : 20 167,45 €
- Frais divers (conseils...) : 2 669,29 €

Loyers perçus par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque



Montants des travaux / Montants des loyers



L'EPFL Pays Basque propose uniquement les contrats suivants :

- Des concessions temporaires d'occupation ;
- Des conventions de mise à disposition.

\* Les baux "classiques" et commerciaux ne sont pas émis par l'EPFL mais lui sont transférés suite à l'acquisition des biens.

Titre d'occupation	2009	2010
Baux commerciaux	4	5
Baux "classiques"	1	3
Concession Temporaire "EPFL"	9	16
Convention de mise à disposition	3	4

**> 38 ha 44 a 72 ca de biens immobiliers non bâtis :**

- Convention de mise à disposition SAFER : 30 ha 23 a 63 ca
- Convention de mise à disposition temporaire : 4 ha 16 a 85 ca

Le prix moyen des loyers pour les terrains mis à disposition de la SAFER est de 89,65€/ha :

- Communauté de Communes du Pays de Bidache : 111,29 €/ha
- Commune de Mouguerre : 68,00 €/ha

# Evolution du personnel

*Pour répondre à la croissance des activités de l'EPFL et assurer la transversalité des compétences professionnelles nécessaires à ses missions, quatre recrutements ont été effectués dans le courant de l'année 2009 :*

▪ **Identité** : **Mlle Marina DACHARY**

▪ **Poste** : Assistance d'opérations

▪ **Fiche de poste** :

- Gestion administrative et financière de l'Etablissement,
- Accueil, standard,
- Gestion de l'emploi du temps du Directeur,
- Suivi administratif des acquisitions et des procédures judiciaires.

▪ **Date d'entrée** : 01/01/2009

▪ **Nature du contrat** : Contrat à durée indéterminée.

▪ **Identité** : **M. Stéphane MAILLEY**

▪ **Poste** : Chargé de gestion du patrimoine

▪ **Fiche de poste** :

- Gestion du patrimoine porté par l'Etablissement,
- Assistance/conseil en ingénierie foncière rurale auprès des collectivités membres de l'Etablissement,
- Elaboration et suivi des réglementations liées à la gestion du patrimoine appartenant à l'Etablissement.

▪ **Date d'entrée** : 01/07/2009

▪ **Nature du contrat** : Contrat à durée indéterminée.



▪ **Identité** : M. Yannick FIEUX

▪ **Poste** : Chargé de projet urbain

▪ **Fiche de poste** :

- Gestion du Référentiel Foncier mis en place par l'Etablissement,
- Assistance/conseil en ingénierie foncière auprès des collectivités membres de l'Etablissement,
- Elaboration et suivi des stratégies et des politiques foncières mises en place par les membres de l'Etablissement.

▪ **Date d'entrée** : 01/08/2009

▪ **Nature du contrat** : Contrat à durée indéterminée.

▪ **Identité** : M. Bruno MOCORREA

▪ **Poste** : Chargé d'études

▪ **Fiche de poste** :

- Elaboration de la base de données du Référentiel Foncier,
- Présentation du Référentiel Foncier auprès des collectivités,
- Mise en place et démarrage du site Internet.

▪ **Dates** : du 02/11/2009 au 31/10/2010

▪ **Nature du contrat** : Contrat à durée déterminée.

# 5

## Les acquisitions réalisées en 2009

### BAYONNE



9/10 Quai de Lesseps Dravasa - 1.242.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

### BAYONNE



7 Quai de Lesseps Thibaudeau - (Lots 15-17) - 270.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

### BAYONNE



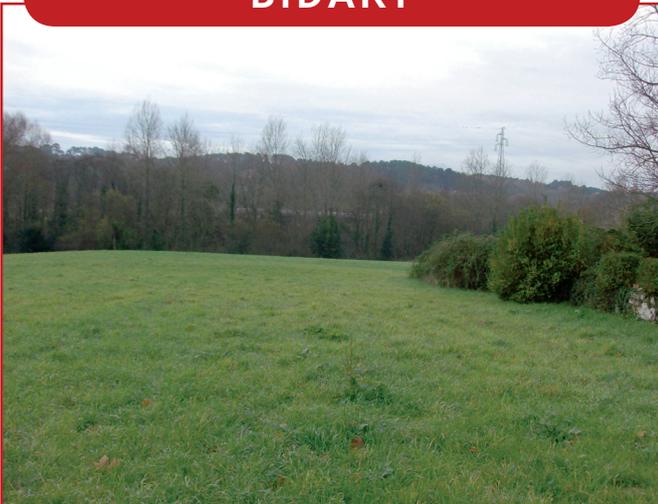
27 rue Maubec - Lot 7 - 100.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

### BAYONNE



7 Quai de Lesseps Barennes - (Lots 7-10) - 350.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

### BIDART



Atchoarena - 900.000,00 €  
4 ans / à terme

### BOUCAU



Blain - 59.000,00 €  
4 ans / à terme

## CAME



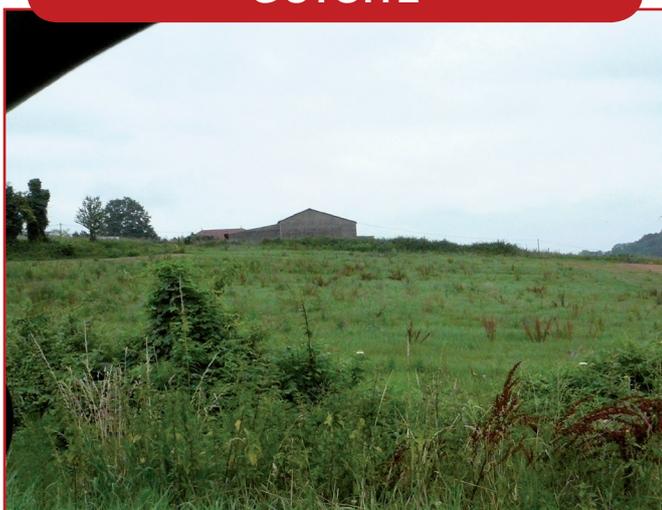
Dualde - 91.280,00 €  
4 ans / à terme

## CAME



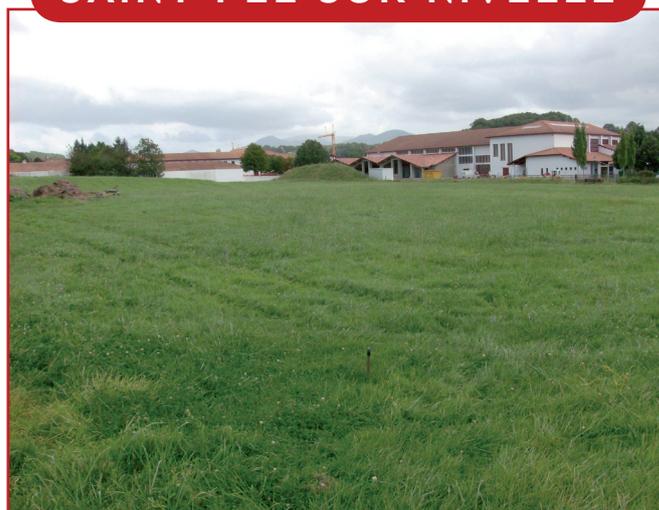
Safer - 3.600,00 €  
8 ans / à terme

## GUICHE



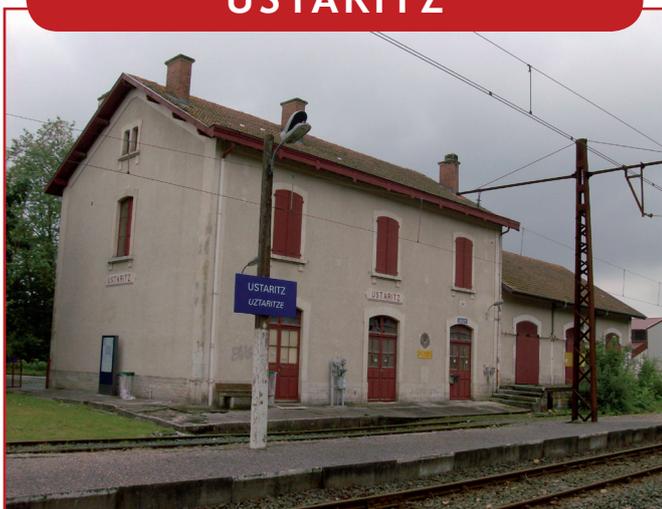
Darrigan - 250.000,00 €  
8 ans / ann. constantes

## SAINT PEE SUR NIVELLE



Dokhelar - 496.793,00 €  
6 ans / ann. constantes

## USTARITZ



La gare - 87.200,00 €  
4 ans / à terme

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





Que dire de 2009, sinon que ce fût comme beaucoup l'ont déjà dit, une année de transition avec une baisse significative de l'activité immobilière sur notre territoire.

Cette situation a conduit notre structure à moins acheter qu'en 2008 (*pratiquement moitié moins*) mais également à être moins sollicitée par nos adhérents sur des projets d'acquisition. C'est peut être une occasion manquée de constituer des réserves foncières intéressantes.

En effet, c'est quand la pression sur le foncier est moins forte que la création de réserves par les collectivités doit s'accroître, et notre outil est là pour les y aider.

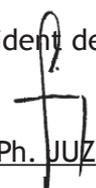
2009 restera l'année de l'affirmation de notre territoire. En effet, c'est au cours de cet exercice que notre Assemblée Générale a fait le choix de limiter son territoire d'intervention au Pays Basque. Ce choix s'est accompagné de l'adhésion de deux nouveaux membres, la Communauté des Communes d'Iholdi Oztibarre et la Communauté des Communes de Soule Xiberoa qui nous accueille aujourd'hui. Ainsi, nous couvrons aujourd'hui la quasi totalité de notre territoire.

Cette ouverture très large au Pays Basque intérieur, amorcée en 2008 par l'adhésion de la Communauté des Communes de Garazi - Baigorri, a accentué le nombre des sollicitations en ingénierie foncière. En effet, en 2009 et cela continue aujourd'hui, notre structure a développé un nombre conséquent d'actions de conseil auprès de nos membres (*réflexions sur la mise en œuvre de documents d'urbanisme, Groupe Projet Urbain..*).

L'évènement fort de cette fin d'année 2009 concerne la mise en place de notre Référentiel Foncier. Dans un premier temps dans la Communauté des Communes Sud Pays Basque, d'autres territoires témoignent aujourd'hui d'un profond intérêt pour cette démarche et réfléchissent à sa mise en œuvre. Cet outil au service des collectivités, doit permettre de préparer l'avenir par la mise en place de politiques foncières en adéquation avec les attentes de nos territoires.

Ainsi, ces démarches permettront à notre structure d'intervenir le plus efficacement possible et le plus en amont possible dans l'intérêt des projets portés par nos adhérents.

Le Président de l'EPFL PB,



Ph. JUZAN

# *R*apport **09** d'*A*ctivité

Etablissement public  
**EPFL** foncier local  
Pays Basque