

ASSEMBLEE GENERALE DU 09 NOVEMBRE 2018

PROCES VERBAL

L'an deux mille dix huit

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

Présents :

- Titulaires : MMES PEYROUTAS, LEICIAGUECAHAR, DUBARBIER-GOROSTIDI et MM. HIRIGOYEN, BERARD, ARRABIT, IDIART, PONS, BUSSIRON, GONZALEZ, POULOU, ETCHEBEST, MANDAGARAN, CARPENTIER, LARRAMENDY.
- Suppléants : MMES THEBAUD, GALLOIS et MM. CLAVERIE, GUILLEMOTONIA, BACHO.

Excusés :

- Titulaires : MME MIALOCQ et MM. ARCOUET, LAFITE, LABORDE-LAVIGNETTE, JOCOU, ITHURRALDE, IRIART.
- Suppléants : MM. ESCAPIL-INCHAUSPE, ELISSALDE, GASTAMBIDE, CACHENAUT.

Absents ayant donné procuration :

M. LAFITE a donné procuration à M. CLAVERIE.
M. IRIART a donné procuration à M. ETCHEBEST.

Présents non votants :

M. BURET – Conseil de Développement du Pays Basque
M. PORTIER – Directeur de l'EPFL Pays Basque,
Mme CASTERET – Assistante de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET – Doctorante à l'EPFL Pays Basque et la SAFER AA.

Excusés non votants : MM. SAINT-JEAN, PENACQ, TELLECHEA.

Mme DUBARBIER-GOROSTIDI a été désignée secrétaire de séance.

1/. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 SEPTEMBRE 2018

Le Procès-verbal du 28 septembre 2018 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2/ MODIFICATION DES STATUTS DE L'EPFL PAYS BASQUE

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre de la consultation lancée par l'EPFL Pays Basque pour préfigurer la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire du Pays Basque, le bureau d'études ESPACITE et le cabinet DELSOL avocats ont présenté une étude comparative des différentes formes juridiques (Fonds de dotation, fondation SCIC, GIP, Association) susceptibles d'accueillir l'activité OFS et les ont mis en perspective avec le principe de l'internalisation de cette activité à celles de l'EPFL Pays Basque.

Ce travail a permis de faire ressortir les avantages de l'internalisation, à la fois sur le plan de la gouvernance, des incidences financières pour l'EPFL ainsi que des modalités générales de gestion de l'activité.

Afin de solliciter l'agrément du Préfet de Région en qualité d'OFS, l'EPFL Pays Basque doit au préalable procéder à une modification de ses statuts pour intégrer au sein de son objet statutaire la référence aux dispositions des articles L.329-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux OFS, ce qui suppose en l'état actuel des statuts de l'EPFL un vote à la majorité des 2/3 des délégués des membres de l'EPFL.

Les élus du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque ont délibéré sur cette proposition de modification statutaire lors du précédent conseil d'administration du 28 septembre 2018. L'étape suivante consiste à présenter cette proposition de modification de statuts à l'Assemblée générale de l'EPFL Pays Basque qui seule peut valider une telle modification (cf. article 10 statuts actuels de l'EPFL Pays Basque – Pouvoirs de l'Assemblée Générale).

Il convient donc :

- De valider la proposition du Conseil d'Administration de modification des statuts de l'EPFL Pays Basque.

Cette modification des statuts de l'EPFL Pays Basque, telle que proposée par le Conseil d'Administration de l'établissement, est la suivante :

ARTICLE 1 : CREATION – COMPOSITION - SIEGE

Inchangé

ARTICLE 2 : COMPETENCES – OBJET

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'EPFL Pays Basque, agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en application de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, peut exercer les missions suivantes :

« Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le représentant de l'Etat dans la région peut agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions que celles définies au présent article.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Le décret susmentionné est le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 modifié. Ses articles sont codifiés aux articles R.329-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) sont quant à eux codifiés aux articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (issus de l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 modifiée).

ARTICLE 3 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

L'EPFL Pays Basque intervient sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et des communes qui en sont membres, **et ce y compris dans le cadre de ses activités d'OFS.**

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

ARTICLE 4 : DUREE

Inchangé

ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Inchangé

ARTICLE 6 : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Inchangé

ARTICLE 7 : ADHESION DE NOUVEAUX MEMBRES

Inchangé

ARTICLE 8 : RETRAIT

Inchangé

ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Inchangé

ARTICLE 10 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Elle approuve chaque année :

- le rapport d'activité et le rapport financier de l'établissement, élaborés par le Conseil d'Administration,
- **le rapport d'activité prévu à l'article R329-11 du code de l'urbanisme, qui devra être transmis par le président, chaque année dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice, à l'autorité administrative lui ayant délivré l'agrément.**

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les bénéfices réalisés par l'EPFL Pays Basque dans le cadre de son activité d'OFS sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire ; les réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires conclus par

l'organisme ou au développement de cette activité. Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cession.

Elle vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année, à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui sont membres de l'établissement.

ARTICLE 11 : FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Inchangé

ARTICLE 12 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Inchangé

ARTICLE 13 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment:

- 1°) il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents;
- 2°) il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions;
- 3°) il délibère sur toute demande d'adhésion ou de retrait
- 4°) il délibère sur le règlement intérieur;
- 5°) il détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- 6°) il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses;
- 7°) il autorise les emprunts;
- 8°) il autorise le directeur à ester en justice;
- 9°) il approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;
- 10°) il détermine les conditions de recrutement du personnel placé sous l'autorité du directeur général;
- 11°) il se prononce sur les adaptations nécessaires au programme pluriannuel d'intervention et modalités d'intervention ;
- 12°) conformément à l'article L324-1 du Code de L'Urbanisme, il peut déléguer au Directeur l'exercice des droits de préemption et de priorité dans les conditions qu'il précise. Le Directeur rend compte de l'exercice de ses actes à chaque Conseil d'Administration suivant.

En outre, concernant spécifiquement la gestion des baux réels solidaires, le conseil d'administration, notamment :

- 1°) décide l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire (BRS) ;
- 2°) décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels garanties et emprunts, affectant le patrimoine affecté à l'activité d'OFS ;
- 3°) arrête chaque année un rapport d'activité conforme, adressé au préfet dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice conformément à l'article R329-11 du code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale;
- 4°) accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
- 5°) arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires avant leur signature par le président ;
- 6°) arrête le budget de l'opération, le plan de financement des opérations en BRS, le choix de l'opérateur et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que ces conditions ;

- 7°) délivre des agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en BRS après vérification des conditions de revente et de ressources du sous-acquéreur ;
8°) plus généralement tous les aspects de montage des opérations immobilières en BRS ou non.

ARTICLE 14 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Inchangé

ARTICLE 15 : FONCTIONS DU DIRECTEUR

Inchangé

ARTICLE 16 : COMITE CONSULTATIF DE L'OFS

L'EPFL s'appuiera, pour son activité OFS, sur un comité consultatif, auprès du conseil d'administration, composé de partenaires, invités pour leurs compétences particulières.

Ce comité consultatif est chargé de faire des propositions liées aux actions de mise en œuvre des projets et de gestion des baux réels solidaires au conseil d'administration qui reste la seule instance de décision.

Pour mener à bien sa mission, il pourra proposer des études et des expertises.

ARTICLE 17 : RESSOURCES (ancien article 16)

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé, et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1er du titre unique, du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

- 1°) le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts;
- 2°) la contribution prévue à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3°) les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées
- 4°) le produit des emprunts contractés;
- 5°) la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- 6°) les différentes recettes entrant dans le cadre de l'exercice des activités d'organisme de foncier solidaire dont les redevances et loyers perçus notamment en sa qualité de bailleur en BRS ;
- 7°) le produit des dons et legs;
- 8°) les apports avec ou sans droit de reprise, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privé, conformément à l'article R329-2 du code de l'urbanisme ;
- 9°) les subventions qu'il pourra solliciter en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressées en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;

ARTICLE 18 : COMPTABILITE ET CONTROLE DE L'ETABLISSEMENT (ancien article 17)

Le comptable de l'EPFL Pays Basque est un comptable direct du trésor nommé par le Préfet sur proposition du conseil d'administration et après avis conforme du trésorier-payeur général.

Les dispositions des articles L.1617-2, L.1617-3 et L.1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Les actes et délibérations de l'établissement sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L 2131-1 à L 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

La comptabilité interne de l'EPFL doit nécessairement distinguer le résultat relevant de l'activité d'organisme de foncier solidaire et celui des autres activités de l'EPFL, au moyen d'un budget annexe OFS sans autonomie juridique et financière du budget principal EPFL.

ARTICLE 19 : DISSOLUTION DE L'ETABLISSEMENT ET LIQUIDATION DES BIENS (ancien article 18)

L'EPFL Pays Basque peut être dissous à la demande des deux tiers au moins des membres représentant au moins la moitié de la population des EPCI et des communes membres ou à la demande de la moitié des membres représentant au moins les deux tiers de la population des EPCI et communes membres. Après constatation que la demande de dissolution a obtenu la majorité qualifiée, le Conseil d'Administration définit, après avis de l'Assemblée Générale, les dispositions relatives à la liquidation de l'établissement.

Le Conseil d'Administration transmet ses propositions au Préfet qui prononce la dissolution par arrêté publié au recueil des actes administratifs du département.

Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'établissement public foncier est liquidé.

Après revente de la totalité des biens inclus dans le patrimoine de l'EPFL Pays Basque aux collectivités le constituant ou à tout acquéreur désigné par elles, et après remboursement des emprunts et autres dettes aux divers créanciers ainsi que le paiement des dettes dues par les débiteurs divers à l'EPFL Pays Basque, les fonds propres de ce dernier seront remboursés aux collectivités et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale adhérents à l'Etablissement et non démissionnaires au moment de la dissolution prononcée par l'assemblée générale.

Ces remboursements seront calculés, au prorata des participations versées par les contribuables des adhérents et des dotations qu'ils auront pu verser à l'EPFL Pays Basque.

La dévolution de l'ensemble des droits et obligations de l'EPFL du Pays Basque en lien avec l'activité d'organisme de foncier solidaire, les baux réels solidaires y afférents ainsi que les réserves prévues à l'article 10 des statuts, sera obligatoirement réalisée au profit d'un autre organisme de foncier solidaire dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

ARTICLE 20 : SUSPENSION – RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS

En cas de suspension ou de retrait de l'agrément de l'EPFL en qualité d'organisme de foncier solidaire, les actifs affectés à des baux réels solidaires devront être cédés à un ou plusieurs organisme(s) de foncier solidaire agréé(s) par décision de l'assemblée générale après avis du conseil d'administration, et ce, au plus tard un an après le retrait de l'agrément.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DES STATUTS (ancien article 19)

Les statuts de l'EPFL Pays Basque peuvent être modifiés, hors article 7 et 8, par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration. Le vote sera fait à la majorité des 2/3 des délégués des membres de l'établissement présents et ou représentés.

La délibération de l'Assemblée Générale validant les nouveaux statuts de l'EPFL Pays Basque visée par le contrôle de légalité est transmise au représentant de l'Etat dans la région, afin qu'il valide par la prise d'un arrêté, les nouveaux statuts proposés, ceci dans le délai légal de trois mois qui lui est accordé.

Mme TURONNET présente le rapport.

M. PORTIER complète en indiquant qu'un budget annexe sera nécessaire à la création de l'OFS.

L'ASSEMBLEE GENERALE DELIBERE ET DECIDE :

- **De valider cette modification des statuts de l'EPFL Pays Basque, telle que présentée par le Conseil d'Administration.**

* * * *

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,
LA SEANCE EST LEVEE A 10h00**

LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EST PREVUE LE :

VENDREDI 14 DECEMBRE 2018 à 9h30