




Rapport d'Activité 2016



Anticipons...

Préparons aujourd'hui
le Pays Basque de demain



2016

L'EPFL Pays Basque en quelques chiffres...

12	Adhérents
158	Communes
308.262	Habitants
2	Assemblées Générales
7	Conseils d'Administration
7	Bureaux
176	Délibérations
27	Demandes d'intervention
50	Décisions d'acquisition
18	Rétrocessions
40	Actes signés en 2016
8,6 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 - Evolutions réglementaires.....	p. 12
--------------------------------------	-------

1.3 - Evolution des outils techniques administratifs.....	p. 19
---	-------

1.4 - Evolution du personnel.....	p. 20
-----------------------------------	-------

1.5 - Eléments financiers 2016	p. 20
--------------------------------------	-------

1.6 - Développement des outils de communication.....	p. 22
--	-------

1.7 - L'animation des partenariats.....	p. 23
---	-------

2 BILAN DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE 2016	P. 25
--	-------

2.1 - Ingénierie foncière, les missions amont.....	p. 26
--	-------

2.2 - Les acquisitions foncières.....	p. 30
---------------------------------------	-------

2.3 - La gestion du patrimoine.....	p. 34
-------------------------------------	-------

3 PERSPECTIVES ENGAGÉES POUR 2017	P. 39
--	-------

4 LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2016	P. 43
---	-------

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

LE MOT DU PRÉSIDENT



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

Chers membres, chers élus,
l'année 2016 a encore été riches en
activités et évolutions.

Suite à l'approbation le 07 Août 2015 de la Loi pour l'Accès Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRE) proposant un regroupement des Régions et une réorganisation des EPCI, nous avons participé aux travaux préparatoires à la mise en place de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ces évolutions institutionnelles nous ont amenés à travailler en étroite collaboration avec les services du Ministère du Logement afin de s'assurer de la pérennité de notre structure suite au regroupement de tous nos membres en un seul. Nous avons réussi ce pari qui n'était pas gagné d'avance et dont dépendait notre salut face à l'extension de l'EPF de Poitou-Charentes à l'ensemble de la nouvelle Région. Ce travail nous a également permis de construire avec la future CAPB les contours de notre organisation et son positionnement en lien avec cette nouvelle collectivité. Là encore, la reconnaissance du travail accompli et l'importance de nos actions au service du territoire, nous ont permis, avec l'engagement de nos élus, de nous assurer que des élus représentant l'ensemble des territoires du Pays Basque siègeraient dans nos futures instances.

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 limiter 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. 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roland Hirigoien', with a stylized flourish at the end.

1

Bilan administratif et
financier 2016

1.1

Renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque

1.1.1 - Assemblée Générale

- Par délibération n°1 de l'AG du 03/06/2016 :

Au 1er janvier 2016, afin de respecter les orientations définies par la loi NoTRE, les régions Aquitaine, Poitou-Charentes et Limousin ont fusionné en une nouvelle région, pour l'instant dénommée, Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, ou ALPC.

Par conséquent, les représentants de la région Aquitaine siégeant préalablement dans nos instances, ne sont plus habilités à le faire.

Ainsi, par délibération n° 2016-459, la Commission Permanente de la Région ALPC, du lundi 21 mars 2016, a décidé de désigner de nouveaux représentants titulaires et suppléants siégeant au sein de notre Assemblée Générale et de notre Conseil d'Administration.

Les représentants désignés sont :

- Madame Emilie DUTOYA – Déléguée Titulaire à l'AG et au CA ;
- Monsieur Andde SAINTE MARIE – Délégué Suppléant à l'AG et au CA ;
- Madame Alice LEICIAGUECAHAR – Déléguée Titulaire à l'AG et au CA ;
- Madame Sandrine DERVILLE - Déléguée Suppléante à l'AG et au CA.

Suite à cette décision notre Assemblée Générale se compose donc 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
Communauté de Communes Nive Adour	M. GONZALEZ	Mme THEBAUD
	M. HIRIGOYEN	M. PAILLAUGUE
	M. LARROQUE	Mme ETCHARTABERRY
	M. BIDEGARAY	Mme DIHARCE-LAULHE
Communauté de Communes du Pays de Hasparren	M. SAINT ESTEVEN	M. DUPRAT
	M. JOCOU	M. DAGORRET
	M. DONAPETRY	M. BETBEDER
	M. ETCHEPARE	M. INCHAUSPE

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté de Communes du Pays de Bidache	M. DUHALDE	M. DUBOIS
	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
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
	M. IPUCHTA	M. IRIQUIN
Département des Pyrénées- Atlantiques	M. MARTIN	Mme PARGADE
	Mme DUBARBIER-GOROSTIDI	M. CHASSERIAUD
Région Aquitaine	Mme LEICIAGUECAHAR	M. SAINTE-MARIE
	Mme DUTOYA	Mme DERVILLE

1.1.2 - Conseil d'Administration

- Par délibération n°2 de l'AG du 03/06/2016 :

Suite à la délibération n°1 de l'AG du 03/06/2016, modifiant la composition de notre Assemblée Générale, il convenait d'élire les représentants au sein du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque est 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	Mme PARGADE
	Mme DUBARBIER-GOROSTIDI	M. CHASSERIAUD
Région Aquitaine	Mme LEICIAGUECAHAR	M. SAINTE-MARIE
	Mme DUTOYA	Mme DERVILLE

1.1.3 - Modification du Bureau

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'Établissement 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 ».

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.

Suite à :

- la fusion des Régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes au 01er janvier 2016, le Conseil Régional, membres de notre établissement ;
- l'installation du nouveau Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays-Basque, réunie ce même jour ;

il a été proposé de modifier le Bureau en désignant le nouveau représentant de la Région.

Président	CC NIVE ADOUR	M. HIRIGOYEN
1° Vice-Président	Agglomération Côte Basque Adour	M. LAFLAQUIERE
2° Vice-Président	Agglomération Sud Pays Basque	M. POULOU
3° Vice-Président	CC SOULE XIBEROA	M. ETCHEBEST
4° Vice-Président	CC PAYS DE HASPARREN	M. JOCOU
5° Vice-Président	CC PAYS DE BIDACHE	M. BUSSIRON
6° Vice-Président	CC IHOLDI OZTIBARRE	M. LARRAMENDY
7° Vice-Président	CC GARAZI BAIGORRI	M. ARRABIT
8° Vice-Président	CC AMIKUZE	M. MANDAGARAN
9° Vice-Président	CC ERROBI	M. CARPENTIER
-	Région Aquitaine	Mme LEICIAGUECAHAR
-	Conseil Départemental des P.A.	Mme DUBARBIER-GOROSTIDI

NB : Un nouveau bureau sera désigné, au cours de l'année 2016, après mise en place du nouveau Conseil d'Administration prenant en considération la désignation des nouveaux représentants du Conseil Régional, au sein de nos instances, suite à la mise en place de la nouvelle région au 1er janvier 2016.

1.2 Evolutions réglementaires

1.2.1 - Modification des statuts

Délibération n°2 de l'AG du 16/12/2016.

Une proposition de modification de nos statuts a été présentée à l'avis du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 04 novembre 2016, qui a décidé à l'unanimité, par délibération n°4, de porter la proposition à connaissance de l'Assemblée Générale et de l'inscrire à son ordre du jour.

Il vous est rappelé les éléments suivants :

Par arrêté en date du 13 juillet 2016, Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques a acté la création au 01er janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, issue de la fusion des 10 EPCI composant à ce jour le territoire du Pays Basque.

Par conséquent, les 10 EPCI, adhérents de notre EPFL, sont regroupés en seul membre à compter du 1er janvier 2017. Cette situation entraîne des modifications notables au niveau de la composition de nos instances de décision, Assemblée Générale et Conseil d'Administration.

La composition de nos assemblées est définie par nos statuts, à l'Article 9 pour l'Assemblée Générale et à l'Article 12 pour le Conseil d'Administration. Ils prévoient les modalités suivantes :

ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Chaque EPCI est représenté à l'Assemblée Générale par des délégués en fonction de leur population :

-	0 – 5 000 hab.	2 Titulaires	2 Suppléants
-	5 – 10 000 hab.	3 Titulaires	3 Suppléants
-	10 – 20 000 hab.	4 Titulaires	4 Suppléants
-	20 – 40 000 hab.	5 Titulaires	5 Suppléants
-	40 – 80 000 hab.	6 Titulaires	6 Suppléants
-	80 – 100 000 hab.	7 Titulaires	7 Suppléants
-	100 – 130 000 hab.	8 Titulaires	8 Suppléants

Les communes non membres d'un EPCI sont représentées 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.

ARTICLE 12 : 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 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 ou égal 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".

Sans évolution de nos statuts, et par application simple et directe de ceux-ci, nos assemblées auraient été ainsi constituées à compter du 1er janvier 2017 :

Assemblée Générale :

Au moins 8 titulaires et 8 suppléants représentant l'Agglomération du Pays Basque et 2 titulaires et 2 suppléants pour le Département des Pyrénées Atlantiques et idem pour la Région Nouvelle Aquitaine.

Ce qui portait la composition de l'Assemblée Générale à 12 titulaires et 12 suppléants.

Pour rappel, cette assemblée était composée de 43 titulaires et 43 suppléants pour les 10 EPCI membres et 2 titulaires et 2 suppléants pour la Région et idem le Département. Soit un total de 47 titulaires et 47 suppléants.

Conseil d'Administration :

Partant du principe que la nouvelle Communauté d'Agglomération du Pays Basque couvrirait 300.000 habitants, la nouvelle composition du C.A. devenait :

2 titulaires et 2 suppléants pour 40.000 hab. puis 1 titulaire et 1 suppléant par tranche de 30.000 hab. supplémentaires soit 9 titulaires et 9 suppléants de plus. Ce qui nous amenait à 11 titulaires et 11 suppléants pour la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, auxquels il convenait d'ajouter pour la Région Nouvelle Aquitaine et le Département des Pyrénées Atlantiques, chacun 2 titulaires et 2 suppléants.

Cela nous donnait un Conseil d'Administration composé de 15 titulaires et 15 suppléants, alors qu'il était de 28 titulaires et 28 suppléants.

Il semblait donc nécessaire de débattre sur cette situation et de décider si nous souhaitions modifier ces modes de représentation afin de maintenir et garantir une représentativité de tous les territoires au sein des assemblées délibératives.

Pour ce faire nous avons proposé deux évolutions :

- conformément à l'Art. L 324-3 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale. ». Ceci nous permet de regrouper nos deux assemblées en une seule, ce qui simplifie grandement notre fonctionnement au quotidien.

- modifier les modalités de représentation à l'Assemblée Générale qui se désignerait également Conseil d'Administration, afin de conserver le même nombre de représentants que ceux siégeant aujourd'hui au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, de façon à conserver une même représentativité des territoires, soit 28 élus titulaires et 28 élus suppléants, dont 24 élus, pour chaque statut, désignés par l'Agglomération du Pays Basque, les autres siégeant au nom de la Région Nouvelle Aquitaine et du Département des Pyrénées Atlantiques.

Ces modifications amenaient les Articles 9 et 12 de nos statuts à être rédigés ainsi :

ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

"Chaque EPCI est représenté à l'Assemblée Générale par des délégués en fonction de leur population :

-	0 - 100 000 hab.	4 Titulaires	4 Suppléants
-	100 – 150 000 hab.	8 Titulaires	8 Suppléants
-	150 – 200 000 hab.	12 Titulaires	12 Suppléants
-	200 – 250 000 hab.	16 Titulaires	16 Suppléants
-	250 – 300 000 hab.	20 Titulaires	20 Suppléants
-	300 – 350 000 hab.	24 Titulaires	24 Suppléants

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

Le Département des Pyrénées Atlantiques est représenté par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants

La Région Nouvelle Aquitaine est représentée par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants".

ARTICLE 12 : 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 100.000 habitants sont représentés chacun par 4 délégués (4 titulaires et 4 suppléants)

Les EPCI de plus de 100.000 habitants bénéficient de 4 délégués supplémentaires (4 titulaires et 4 suppléants) par tranche de 50 000 habitants.

Lorsque le nombre de communes isolées est supérieur 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 ou égal 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 des Pyrénées-Atlantiques est représenté par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).

La Région Nouvelle Aquitaine 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.

Conformément à l'Art. L. 324-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'Assemblée Générale".

Disposant des éléments nécessaires, l'Assemblée Générale décidait à l'unanimité :

- de la modification des statuts de l'EPFL telle que proposée ;
- d'approuver les statuts de l'EPFL Pays-Basque ainsi modifiés et présentés ci-après.

L'arrêté préfectoral validant nos nouveaux statuts, est en cours de signature par Mr Pierre DARTOUT, Préfet de Région.

1.2.2 - Modification du Règlement d'Intervention

Délibération n°3 du CA du 04/11/2016.

Pour rappel :

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'Etablissement 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, font maintenant l'objet d'un document distinct, pouvant être intégré dans le P.P.I. de l'EPFL Pays Basque.

Ce Règlement d'Intervention a été approuvé par délibération n°3 du Conseil d'Administration du 11 décembre 2015.

Après quelques mois d'application de ce règlement, nous avons constaté que des adaptations et des compléments devaient lui être apportés.

Tout d'abord, la prise en considération des nouvelles dispositions liées au dispositif de minoration foncière que nous souhaitons mettre en place avec l'Agglomération Sud Pays Basque.

Il convient ensuite d'apporter des compléments permettant de préciser :

- Les modalités de gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque et la possible mise à disposition d'immeubles ou locaux pour tout usage autre que l'habitation ;

L'ensemble des modifications du règlement intérieur de l'EPFL Pays Basque proposées sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Article modifié	Justification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 3.6	Précisions sur les portages lors de la mise en place du dispositif de minoration foncière.		<p>Art. 3.6 Acquisitions bénéficiant du Fond de Minoration Foncière</p> <p>Un dispositif partenarial :</p> <p>Le pilotage du Fonds de minoration foncière sera assuré par les représentants désignés par les deux entités que sont la Collectivité (EPCI) et l'EPFL Pays Basque.</p> <p>Par ailleurs, une cellule technique associant le plus en amont possible l'opérateur désigné par la commune à l'EPFL PB et la Collectivité sera chargée d'analyser la recevabilité des projets et de déterminer les engagements financiers liés à la minoration foncière.</p> <p>La méthode retenue est la construction collégiale du montant de charge foncière acceptable en fonction des caractéristiques du projet et des enjeux liés à sa réalisation.</p> <p>Les principes d'intervention de l'EPFL Pays Basque :</p> <p>Pour sa part, l'EPFL Pays Basque s'est fixé un certain nombre de principes d'intervention qui contribuent à affirmer l'importance de la maîtrise publique dans le processus de développement de l'offre de logements sociaux.</p> <p>Ces principes sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'EPFL doit être propriétaire des fonciers faisant l'objet des demandes de minoration. - La participation de l'EPFL au financement de la minoration foncière ne pourra porter que sur la partie des programmes dédiée à la production de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). - La maîtrise d'ouvrage des projets bénéficiant de la minoration foncière ne pourra être que le fait que d'opérateurs publics.

Article modifié	Justification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
			<p>Des propositions opérationnelles :</p> <p>Dans le but de faciliter le bon fonctionnement du dispositif, l'EPFL Pays Basque propose la mise en œuvre systématique des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature d'une convention quadripartite entre l'EPCI, la collectivité, l'EPFL et l'opérateur social, précisant les modalités de rétrocession de l'emprise foncière concernée, pour une durée de portage de 4 ans in fine. - Revente directe par l'EPFL Pays Basque du foncier minoré à l'opérateur social, après attribution des marchés de travaux de construction ou de réhabilitation. - Reversement à l'EPFL, par la collectivité, du montant de la minoration foncière supportée par celle-ci. Cette somme représentant au moins 50% de la minoration foncière consentie. - Les frais de portage restant à la charge de la collectivité.

Article modifié	Justification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 4.5	Précision sur les modalités de gestion des biens propriétés de l'EPFL Pays Basque, et notamment le cas où les biens sont mis à disposition de la collectivité.	<p>Pour ce qui concerne la gestion des biens et sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les tènements mis en réserve foncière peuvent faire l'objet d'une mise à disposition auprès de la collectivité garante ou, en cas de carence, auprès de la commune d'implantation selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition qui sera annexée à la convention pour portage foncier.</p> <p>L'EPFL Pays Basque, en accord avec la collectivité, ne pourra assumer la maîtrise d'ouvrage de la démolition d'un bien bâti dont il a la propriété que lorsque cette démolition sera justifiée par des causes de salubrité et/ou de sécurité publique (ex : péril imminent, dangerosité de l'ouvrage...) et avec l'accord express du Conseil d'Administration.</p> <p>Dans ce cas, l'ensemble des dépenses liées aux procédures de démolition, seront reportées sur le Capital Porté, comme défini à l'article 4.4.1 du présent règlement.</p>	<p>Pour ce qui concerne la gestion des biens et sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les tènements mis en réserve foncière, hors locaux ou immeubles à usage d'habitation, et/ou professionnel et/ou commercial peuvent faire l'objet d'une mise à disposition, auprès de la collectivité garante ou, en cas de carence, auprès de la commune d'implantation selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition qui sera annexée à la convention pour portage foncier.</p> <p>L'objet de la convention de mise à disposition est de permettre à la collectivité toute occupation de son fait ou par tout occupant de son choix.</p> <p>L'EPFL Pays Basque pouvant effectuer tout contrôle afin de vérification notamment des conditions d'occupation et d'utilisation des biens.</p> <p>La collectivité sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'EPFL Pays Basque. Elle exercera à l'égard des tiers l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution de travaux et de l'usage du bien.</p> <p>L'EPFL Pays Basque, en accord avec la collectivité, ne pourra assumer la maîtrise d'ouvrage de la démolition d'un bien bâti dont il a la propriété que lorsque cette démolition sera justifiée par des causes de salubrité et/ou de sécurité publique (ex : péril imminent, dangerosité de l'ouvrage...) et avec l'accord express du Conseil d'Administration. Dans ce cas, l'ensemble des dépenses liées aux procédures de démolition, seront reportées sur le Capital Porté, comme défini à l'article 4.4.1 du présent règlement.</p>

1.3

Evolution des outils techniques et administratifs

1.3.1 - Développement du logiciel WGEO 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 Aduit 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.

Au cours de l'année 2016, l'ensemble des EPCI ont délibéré favorablement à la mise en place de l'outil sur leur territoire. WGéo DIA devrait par conséquent devenir un des pivots de la construction des relations entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.

1.4 Evolution du personnel

Pas d'évolution en 2016, mais des réflexions engagées pour prendre en compte les nouvelles organisations territoriales qui vont nous amener, au cours de l'année 2017, à créer un poste d'assistante administrative de gestion du patrimoine et un poste de négociateur foncier.

Ainsi au 31/12/2016, l'équipe technique de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 8 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 ;
- Une Chargée de Mission Foncier Agricole : Sandy LARROQUE.

1.5 Eléments financiers 2016

1.5.1 - Maintien du montant de la TSE à percevoir en 2017

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

- la Taxe Spéciale d'Équipement (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 était au 31/12/2016 arrêtée à 308.262 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, l'Assemblée Générale du 16/12/2016, par délibération n°1 et 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,

a décidé pour 2017, de porter la TSE au plafond du montant autorisé par l'Art. 1607 bis du CGI, soit un montant de TSE pour l'exercice 2016 arrêté à 6.165.240,00 euros.

1.5.2 - Principaux éléments financiers de l'exercice 2016 :

Les discussions autour de la réforme territoriale issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), ont amené les collectivités à envisager l'avenir d'une manière différente. Ces discussions ont eu indéniablement un effet sur les sollicitations faites à l'EPFL Pays Basque, malgré tout l'activité est restée forte avec des approches mieux structurées, grâce à la mise en application des Programmes d'Action Foncière, que les collectivités intègrent de mieux en mieux.

En 2016, 40 actes d'acquisition qui ont été signés pour un montant global de 8.608.418 euros.

Le financement de ces transactions étant réalisé grâce à :

- la TSE reçue en 2016 (6,110 M d'euros),
- les remboursements effectués par les collectivités (annuités, frais de portage et rachat des biens),

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

- Total des acquisitions réalisées par l'EPFL Pays Basque au 31/12/2016 : 81.554.677,38 euros
- Stock Foncier Total porté par l'EPFL Pays Basque fin décembre 2016 : 55.236.419,74 euros
- Montant Total des Emprunts contractés par l'EPFL Pays Basque : 35.000.000,00 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 2016 pour 19.010.176,45 euros de recettes principalement dues à :

- Montant de la TSE perçue : 6.707.620 euros ;
- Montant perçu pénalité Art. 55 Loi SRU : 126.704,76 euros ;
- Rétrocessions Anticipées aux Collectivités : 3.843.977,92 euros ;
- Reversement des 1% HT de frais de portage : 378.257,83 euros ;
- Annuités de portage versées par les collectivités : 9.407.208,03 euros ;
- Loyers : 287.926,32 euros ;

Cela nous a permis de faire face à 21.668.265,22 euros de dépenses se détaillant comme suit :

- Acquisitions (Frais de notaire et annexes compris) : 8.943.521,18 euros ;
- Remboursement annuités prêts : 4.511.216,59 euros ;
- Charges de personnel : 748.278,41 euros ;
- Remboursement intérêts d'emprunts : 459.814,20 euros ;
- Consignations DPU et contentieux : 3.844.728 euros ;
- Charges de structure : 335.283,99 euros ;
- Coûts de gestion du patrimoine : 479.447,40 euros ;
- Loyer Bureaux Caserne de la Nive : 31.336,20 euros ;
- Outils de Communication : 33.881,69 euros.

1.6 Développement des outils de communication

La communication : conscient de l'importance du « faire savoir », l'EPFL Pays Basque s'est attaché en 2016 à développer une stratégie de communication s'appuyant sur les supports d'information suivants :

- **Site Internet** : L'objectif de concerner à la fois le « grand Public » et les collectivités locales est recherché. Depuis fin 2016 le site est en refonte totale et la nouvelle version sera disponible fin 2017.
- **Films Vidéo** : En 2016, la production d'images a essentiellement porté sur le stockage d'images permettant de suivre dans le temps de grosses opérations d'aménagement dans lesquelles l'EPFL intervient (PEM rive droite, PNRQAD...) Par ailleurs la préparation et la couverture de 2 événements importants, un colloque agricole organisé avec la SAFER et les 10 ans de l'EPFL Pays Basque ont généré la production de films vidéos spécifiques.
- **Newsletters** : 2016 a été l'occasion de produire 2 nouvelles newsletters qui ont fait l'écho de l'actualité foncière nationale et locale tout en donnant la parole à des acteurs extérieurs concernés par la problématique foncière.

1.7

L'animation des partenariats

La diversité d'intervention de l'EPFL Pays Basque et l'évolution de ses pratiques ont naturellement favorisé la mise en œuvre de nombreux partenariats qui pour la plupart d'entre eux sont formalisés dans le cadre de conventions spécifiques.

En 2016 ces partenariats se sont intensifiés notamment à travers l'organisation d'évènements importants pour l'EPFL Pays Basque :

SAFER Aquitaine Atlantique : En collaboration avec la SAFER avec qui l'EPFL Pays Basque partage un poste de doctorante depuis octobre 2015, un colloque destiné aux élus locaux a été organisé le 16 Mai 2016. Cette manifestation , qui a réuni plus d'une centaine de personnes , a permis de débattre de la place des collectivités locales dans la régulation de la question foncière agricole.

Par ailleurs les deux structures ont participé à un Groupe de travail élargi (SCOT, conseil de développement, État, conseil départemental) qui a assisté les communautés de communes des Pays d'Hasparren et de Bidache à mettre en œuvre un diagnostic agricole prospectif ambitieux. Ce diagnostic dont la partie prescriptive sera restituée en Juin 2017 a pour objectif d'être modélisable pour les autres territoires du Pays Basque confrontés à la problématique foncière agricole.

Par ailleurs, le GIP Littoral, le Conservatoire du Littoral et l'Agence d'Urbanisme (AUDAP) avec qui l'EPFL entretient des relations opérationnelles voire conventionnelles, ont été grandement impliqués dans l'animation des 10 ans de l'EPFL Pays Basque du 8 Juillet 2016 qui a permis de procéder à un exercice partenarial de projection du territoire à 20 ans.

L'EPFL Pays Basque a par ailleurs été intégré dans un groupe de travail spécifique organisé par le GIP Littoral afin de répondre à la question des activités touristiques sur le territoire des communes de St Jean de Luz et de Guéthary, menacé en partie par des phénomènes d'érosion littorale.

Le SCOT de l'agglomération Bayonnaise. En 2016, les deux structures ont conforté leur rapprochement dans le but de réfléchir à des pistes partenariales (planification, observation foncier agricole,...) pouvant permettre d'optimiser leur efficacité.

2

Bilan de l'activité
opérationnelle 2016

2.1

Ingénierie foncière, les missions amont

2.1.1 - Planification urbaine

Au cours de l'année 2016, l'EPFL Pays Basque a été très peu sollicité sur la question de la planification urbaine, étroitement liée à la réforme territoriale.

Toutefois certaines communes ont continué à solliciter la structure au rang desquelles Ustaritz et Ahetze (révision PLU). La Communauté de Communes du Pays de Hasparren s'est appuyée sur l'expertise de l'EPFL Pays Basque pour nourrir le volet foncier de son PLUi à travers l'élaboration d'un référentiel foncier.

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

En 2016, l'EPFL a continué à être 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.

L'EPFL Pays Basque, en lien étroit avec les services de l'Etat, a donc proposé d'accompagner les communes dans la réflexion préalable au renouvellement (ou non) de la procédure, ainsi qu'à la création de nouvelles ZAD.

Ainsi l'EPFL Pays Basque a pu accompagner la mise en œuvre de 15 ZAD en 2016, dont 5 sur le territoire du Pays d'Hasparren, 1 sur celui de Côte Basque Adour, 2 pour Nive Adour, 3 pour Iholdi Oztibarre, 2 pour Garazi Baigorri et 1 pour Amikuze.

31/12/2016 : 41 ZAD en application dans le territoire d'intervention de l'EPFL

- 80% à vocation essentiellement « Habitat »,
- l'EPFL a été sollicité dans 23 d'entre elles en demande d'intervention ou préemption,
- EPFL titulaire du droit de préemption ZAD dans 9 ZAD (+ 1 partiellement : Ciboure)
- 9 ZAD arrivant à échéance en 2017

2.1.3 - Assistance à l'élaboration de projets urbains

L'année 2016 confirme l'intérêt que portent les communes aux conseils méthodologiques que l'EPFL Pays Basque est en mesure d'apporter.

Projet urbain: assistance à la définition de stratégies de développement, participation aux travaux du comité de pilotage, ou sensibilisation au montage de projet : une vingtaine de séances de travail sur les communes de CAME, BRISCOUS, LOUHOSSOA, LAHONCE, URCUIT, MOUGUERRE, MENDIONDE, CIBOURE.

Dans la perspective de mutualiser les compétences de l'ingénierie locale au service des collectivités, l'EPFL Pays Basque et le CAUE 64 se sont rapprochés en 2016 pour proposer aux collectivités des interventions partenariales sur le champ du projet urbain. L'objectif étant de rendre complémentaire l'intervention des structures et d'améliorer le service rendu aux territoires (dossiers en cours en 2016 : CAME, MOUGUERRE).

2.1.4 - Développement d'outils et de méthodes pour renforcer les politiques foncières

L'année 2016 a été l'occasion pour l'EPFL Pays Basque de réfléchir au développement d'outils spécifiques qui permettront de mieux répondre aux tensions foncières et d'apporter une plus-value durable au territoire :

Le Fonds de Minoration Foncière, conventionné avec la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque en fin d'année 2016, a pour objectif de favoriser les équilibres financiers d'opérations de production de logements locatifs sociaux spécifiques. L'année 2016 a été mise à profit pour définir les conditions de mobilisation de ce Fonds, les modalités d'abondement par les partenaires concernés ainsi que les règles de transparence avec les opérateurs sociaux.

Parallèlement, l'EPFL a expertisé au cours de l'année 2016 la question de l'accès sociale avec la possibilité de créer un Office Foncier Solidaire. Intégré dans un groupe de travail national animé par la fédération des coopératives HLM, l'EPFL a pu faire valoir des postures particulières en mobilisant notamment les parlementaires locaux dans le débat budgétaire de fin d'année.

Sur un angle plus technique, l'EPFL Pays Basque a engagé :

- la production de trois référentiels foncières via l'appui de l'Agence d'Urbanisme, pour le compte de l'Agglomération Sud Pays Basque (SCoT, PLH), de la Communauté de Communes Errobi (Diagnostic Habitat) et la Communauté de Communes du Pays de Hasparren (PLUi). Ces démarches qui s'inscrivent généralement en lien avec les démarches de planification consistent à identifier et mesurer le potentiel foncier permis par les documents d'urbanisme (foncières nus, divisibles, bâtis vacants et/ou en mauvais état) puis à qualifier les gisements foncières en fonction de leurs caractéristiques. Dans un second temps, la méthode de travail poursuivie doit favoriser la construction de stratégies foncières anticipées en cherchant à identifier et à hiérarchiser les foncières à enjeux puis à définir les outils et procédures pour articuler planification urbaine, action foncière et projets opérationnels.
- des travaux d'expertise de la base « Demande de Valeur Foncière » dans l'objectif de produire des éléments de connaissance propres à l'analyse des marchés immobiliers et foncières pour le compte de ses adhérents mais également pour être en capacité de mieux anticiper l'évaluation du montant des acquisitions pour les dossiers dans lesquels l'établissement est mobilisé.

2.1.5 - L'animation des Programmes d'Action Foncière et Programme Pluriannuel d'Intervention.

Les projets de sollicitation de l'EPFL Pays Basque doivent être préalablement référencés dans les Programmes d'Action Foncière mis en œuvre avec chacun des 10 EPCI.

La partie programmatique de ces conventions d'objectifs est donc évolutive et les collectivités souhaitant inscrire de nouveaux secteurs dans leur Programme doivent saisir leur EPCI qui à son tour devra solliciter la validation du bureau de l'EPFL Pays Basque.

Ce formalisme a pour objectif de s'assurer de la cohérence des différents projets portés par les communes et de progressivement amener les différentes intercommunalités à s'emparer de la question foncière, en lien avec leurs projets de territoires.

En 2016, 19 nouvelles demandes d'inscription aux Programmes d'Action Foncière ont été sollicitées. Elles constituent autant de décisions potentielles d'intervention de l'EPFL en négociation, acquisition et portage :

EPCI	COMMUNE	OPERATION	THEMATIQUE	DATE BUREAU	DECISION BUREAU
CC AMIKUZE	DOMEZAIN BERRAUTE	RESTAURANT CENTRE BOURG	2	22/01/2016	FAVORABLE
CC GARAZI BAIGORRI	ST MARTIN D'ARROSSA	GARE	2	22/01/2016	FAVORABLE
CC GARAZI BAIGORRI	ST MARTIN D'ARROSSA	CENTRE MINIER	2	22/01/2016	FAVORABLE
CC GARAZI BAIGORRI	ST ETIENNE DE BAIGORRI	BORCIRIETTE	2	22/01/2016	FAVORABLE
CC GARAZI BAIGORRI	ST ETIENNE DE BAIGORRI	KURUTCHETA	2	22/01/2016	FAVORABLE
CC GARAZI BAIGORRI	ST ETIENNE DE BAIGORRI	CENTRE BOURG	4	22/01/2016	FAVORABLE
ACBA	BAYONNE	CENTRE ANCIEN	1	02/12/2016	FAVORABLE
CC ERROBI	USTARITZ	GARAGE DUBOSC	4	22/01/2016	FAVORABLE
CC ERROBI	USTARITZ	NARBEA	3	22/01/2016	FAVORABLE
CC ERROBI	USTARITZ	LEYHORRONDO	3	22/01/2016	FAVORABLE
HASPARREN	HELETTE	ZAD	1&4	9/09/2016	FAVORABLE
HASPARREN	ST ESTEBEN	ZAD	1&4	9/09/2016	FAVORABLE
HASPARREN	ST MARTIN ARBEROUE	ZAD	1&4	9/09/2016	FAVORABLE
IHOLDI OZTIBARRE	IHOLDI	LA POSTE	1&4	20 /05/2016	FAVORABLE
IHOLDI OZTIBARRE	LARCEVEAU	LA POSTE	1&4	9/09/2016	FAVORABLE
AGGLO SUD PAYS BASQUE	GUETHARY	CHEMIN DU PORT	2	22/01/2016	FAVORABLE
AGGLO SUD PAYS BASQUE	ST JEAN DE LUZ	TRIKALDI	1	21/10/2016	FAVORABLE
AGGLO SUD PAYS BASQUE	SARE	CENTRE BOURG	1	02/12/2016	FAVORABLE
BIDACHE	GUICHE	BOURRATON	3	21/10/2016	FAVORABLE

2.1.4 - Les demandes d'intervention validées 2016

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 2016, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque a validé 27 demandes d'intervention.

Comparativement à l'exercice 2015 et ses 23 demandes d'intervention, ce nombre dénote une importante mobilisation des communes qui devra se confirmer au cours des exercices ultérieurs.

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 : 19 demandes d'intervention soit 52 % des DI
- Zone intermédiaire : 4 demandes d'intervention soit 11 % des DI
- Zone intérieure : 13 demandes d'intervention soit 36 % des DI

En résumé, 2016 :

- confirme que les missions « amont » ne sont pas toujours bien lisibles pour les collectivités locales (mauvaise connaissance de l'EPFL),
- a permis d'affiner la structuration du réseau local d'ingénierie pour davantage de complémentarité et d'efficacité pour les collectivités,
- a permis de développer et d'améliorer les capacités d'analyse/expertise,
- confirme la faiblesse des sollicitations de la zone « intermédiaire »,
- confirme la hausse des sollicitations (conseils & demandes d'intervention) en milieu rural,

2.2 Les acquisitions foncières

Chiffres 2016 :

- Décisions acquisition/indemnisation : 52
- Amiable : 34
- Délégation de DPU ou de Priorité : 12
- Dont DPU : 8
- Dont DPZAD : 4
- Dont en FJP : 2
- Expropriation : 1
- Adjudication : 1

> Montant d'acquisition/indemnisation validé (valeur vénale) : 15.963.170,62 euros

Augmentation très sensible du nombre d'opérations et de dossiers traités un montant engagé exceptionnellement élevé, directement lié à une seule opération (Saint-Jean-de-Luz - Trikali).

Thématiques PPI 2014-2018 :

- Habitat et Mixité sociale : 12.846.015,62 euros (soit 80,47 %)
- Développement économique : 2.137.455,00 euros (soit 13,39 %)
- Constitution de stocks fonciers de long terme : 180.000,00 euros (soit 1,13 %)
- Équipements et services publics : 102.200,00 euros (soit 0,64 %)
- Soutien aux politiques de préservation des Espaces agricoles et naturels : 250.000,00 euros (soit 1,57%)

Actes d'acquisition/indemnisation :

- Nb d'actes signés : 40
- Montant des actes signés (valeur vénale) : 8.608.418,00 euros
- Montant des frais d'acte : 164.560,16 euros
- Capital porté : 8.811.839,06 euros

Montant des frais annexes : 16.459,37 euros

Capital stocké : 8.828.298,43 euros

- CAPITAL STOCKE NET au 31.12.2016 : 55.084.444,51 euros
- VARIATION DU CAPITAL en 2016 : + 3.221.869,68 euros

NB :

Capital stocké cumulé depuis création EPFL Pays-Basque : 81.554.677,38 euros

Capital rétrocédé cumulé depuis création EPFL Pays-Basque : 26.470.232,87 euros

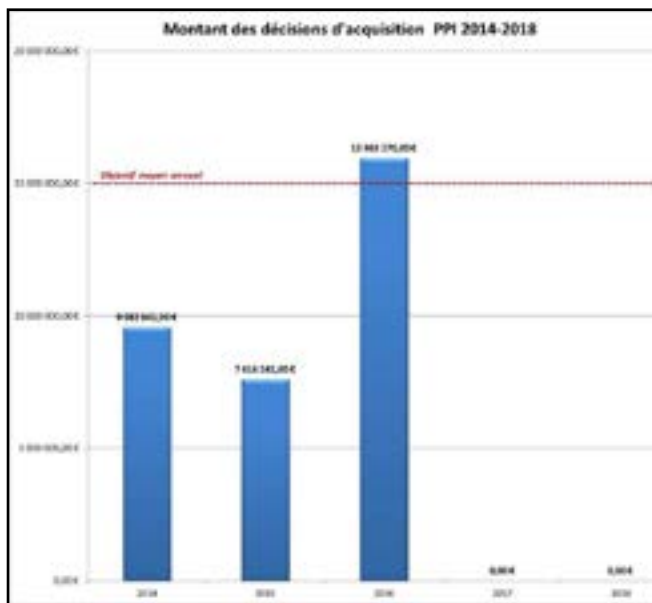
Capital stocké cumulé pendant PPI 2014-2018 : 23.394.752,90 euros

Capital rétrocédé cumulé pendant PPI 2014-2018 : 12.420.116,66 euros

Variation du capital stocké pendant le PPI 2014-2018 : + 10.974.636,24 euros

Les 52 décisions d'acquisition :

Un rythme d'engagement financier d'acquisitions supérieur au rythme des exercices précédents et équivalent (pour la 1ère fois) aux objectifs du PPI 2014-2018.

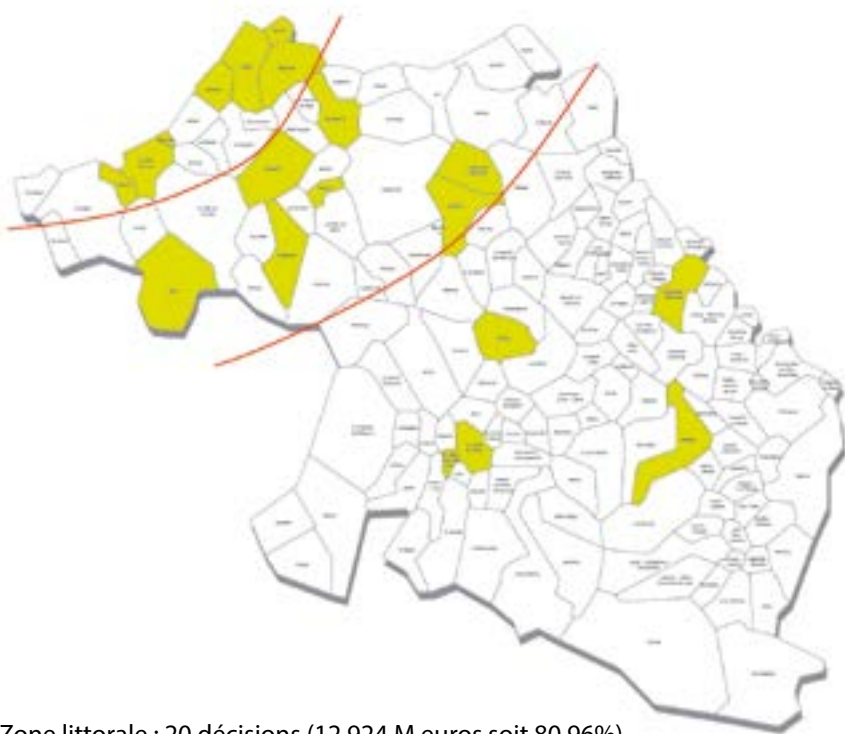
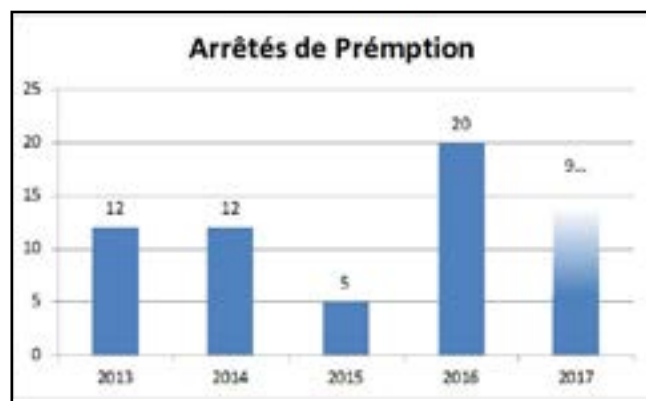


Une majorité d'accords à l'amiable (73,8%).

2016 : 1ère acquisition par expropriation pour cause d'état d'abandon manifeste

Les préemptions : 20 arrêtés de préemption dont :

- 8 suivis de l'acquisition
- 8 retraits (dont 3 suivis d'une acquisition amiable)
- 3 fixations judiciaires de prix (dont 2 suivis de l'acquisition)
- 2 recours devant le Tribunal Administratif (non réglés)



Zone littorale : 20 décisions (12,924 M euros soit 80,96%)
 Zone intermédiaire : 7 décisions (2,388 M euros soit 14,96%)
 Zone intérieure : 5 décisions (0,651 M euros soit 4,08%)

Les actes d'acquisition :

Nombre : **40 actes**

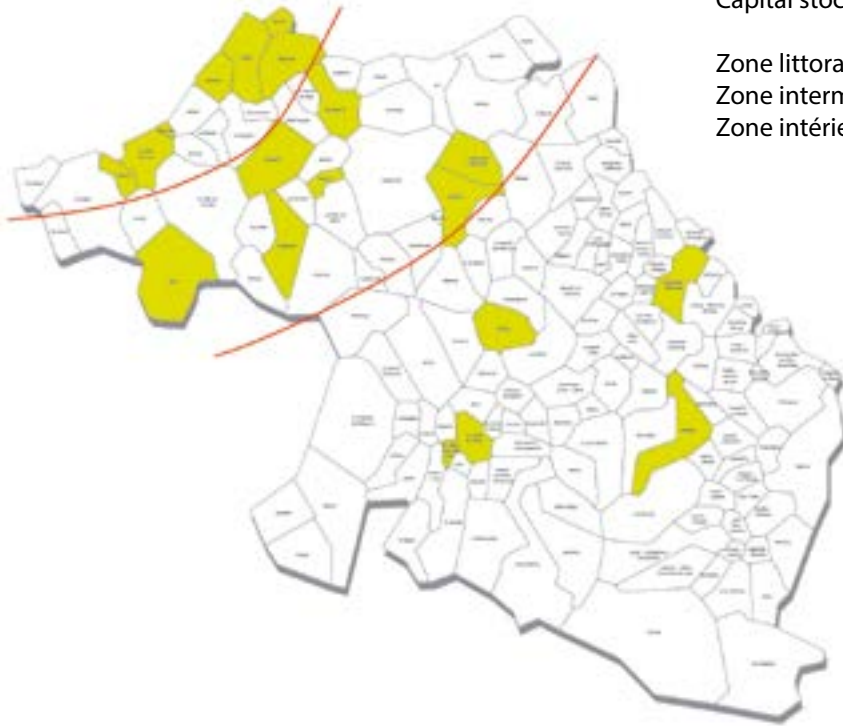
Montant payé : **8,635 M euros** (hors frais d'actes)

Capital stocké (stock foncier) : **+3,25 M euros**

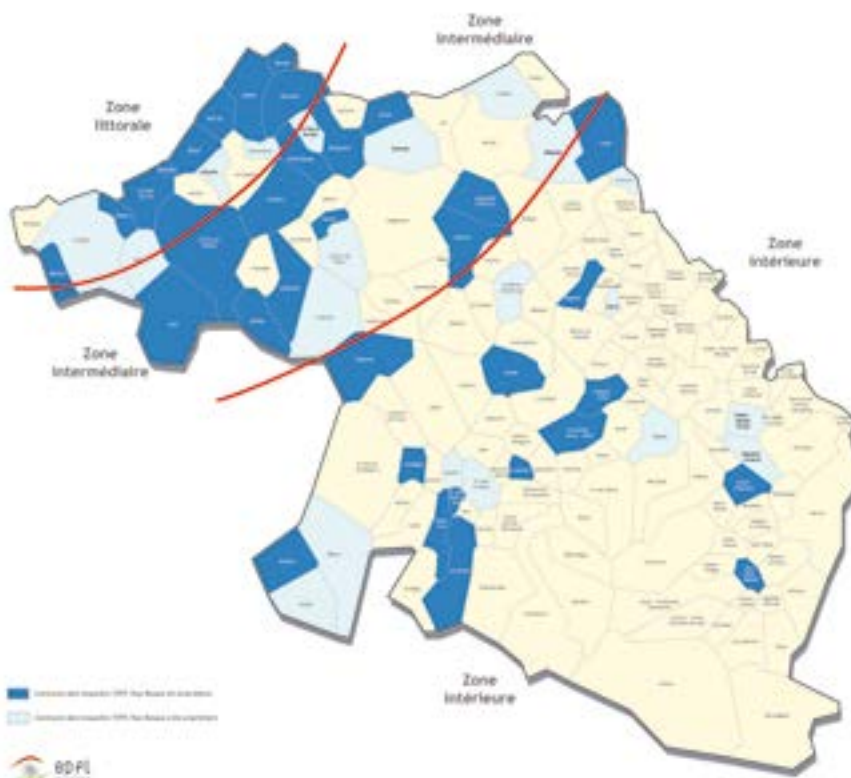
Zone littorale : **29 actes** (6,61 M euros soit 76,5%)

Zone intermédiaire : **7 actes** (1,43 M euros soit 16,6%)

Zone intérieure : **4 actes** (0,60 M euros soit 6,9%)



Géographie des propriétés de l'EPFL Pays Basque (31/12/2016)



STOCK au 31 déc. 2016 : 55,11 M euros

Les procédures judiciaires en 2016 :

	COMMUNE	OPERATION	DOSSIER	OBJET
TGI - Chambre Expropriations (Pau)	ST JEAN DE LUZ	Qu. FARGEOT	23-25 rue Veyrin (Solaberrieta)	FJP suite à Prémption
	MOUGUERRE	ZAC Hiribarnea	Terrain Galbert	FJP suite à Prémption
	BAYONNE	Petit et Grand Deyris	Prop. ETCHEGARAY	FJP suite à Prémption
	AYHERRE	Centre Bourg	Prop. Ind. BAPTISTE	FJP suite à Expropriation
TGI (Bayonne)	BAYONNE	Secteur Maubec Citadelle	41 rue Maubec	Vente sur licitation
Tribunal Administratif (Pau)	HALSOU	Secteur KARRIKA		Recours contre arrêté de DUP
	GUETHARY	2 Ch. du Port	Lot 2	Recours contre arrêté de préemption
	GUETHARY	2 Ch. du Port	Lot 1	Recours contre arrêté de préemption
Cour d'Appel (Pau)	BAYONNE	Rive Gauche Adour	34-38 Bd du BAB (SCI BAB Romagny)	FJP suite à préemption

CONCLUSIONS

Augmentation sensible de l'activité au cours de l'année 2016 :

- Augmentation en nombre de dossiers ;
- Augmentation en volume financier ;
- Des résultats en volume financier qui atteignent pour la 1ère fois les objectifs fixés par le PPI, MAIS qui sont toujours en décalage par rapport aux thématiques définies et des enjeux du territoire
- Une reconcentration des demandes significative dans la partie littorale du territoire
- Mobilisation confirmée sur du foncier bâti (réhabilitation et/ou renouvellement urbain) :
 - complexité des dossiers et des négociations
 - augmentation des charges de gestion
- Une augmentation sensible des procédures contentieuses

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 un ensemble foncier (bâti et non-bâti) représentant un patrimoine dont la valeur vénale est estimée à 51.142.269,51 euros.

Gestion des biens

Durant l'année 2016 l'EPFL Pays Basque a eu à gérer :

132 (+30,6 %) propriétés bâties comprenant :

- 156 logements (124 appartements et 30 maisons ou immeubles ind.)
- 63 locaux industriels , commerciaux et garage.

72 ha 14 a 43 ca (+ 8,9 %) de fonciers non bâtis :

- 33 ha 11 a 37 ca CMD SAFER
- 18 ha 53 a 90 ca Bail Agricole ou Mise à Disposition Gratuite
- 20 ha 49 a 16 ca Autre (entretien EPFL/Bois et taillis)

Les recettes :

Le montant des loyers et fermages appelés en 2016 par l'EPFL Pays Basque est de 287.926,32 euros

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

Les dépenses :

L'EPFL Pays Basque a engagé, au titre de la gestion des biens, la somme de 442.747,33 euros (contre 391.833,55 euros en 2015, 247.392,11 euros en 2014 et 198.994,30 euros en 2013) se décomposant comme suit :

POSTE	DEPENSE 2015	DEPENSE 2016	VARIATION (par rapport 2015)
Assurances	50 608,21 euros	67 580,84 euros	(+) 33,50%
Travaux d'entretien, rénovation, sécurisation	75 005,36 euros	38 833,14 euros	(-) 48,23%
Charges de copropriété	21 306,48 euros	17 869,73 euros	(-) 16,13%
Constats d'huissier/ Honoraires d'avocat	7 798,73 euros	14 413,22 euros	(+) 84,81 %
Eaux/EDF	669,90 euros	2 005,96 euros	(+) 190%
Téléphone (alarme)	10 312,01 euros	10 492,27 euros	(+) 1,75%
Taxes Foncières	215 822,00 euros	290 927,17 euros	(+) 34,8%
Taxes logements vacants	1 040,00 euros	625,00 euros	(-) 39,9%
	381 892,79 euros	442 747,33 euros	(+) 15,93%

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 2016 a donné lieu à 18 rétrocessions pour un montant global de 5.608.692,73 euros (remboursement capital porté + frais d'acquisition) :

EPCI	BIEN	SURFACE M ²	MONTANT en euros	DATE RETRO.
BOUCAU	MILLOX	T	77 161,47 euros	12/02/2016
SAINT PEE SUR NIVELLE	DOKHELARD	P	102 439,38 euros	30/09/2016
BRISCOUS	ETCHEVERRY	T	277 096,91 euros	30/03/2016
MAULEON-LICHARRE	ISPAC 2	P	235 659,93 euros	09/02/2016
BIDACHE	CHEVERSE BROQUEDIS	T	461 411,56 euros	28/04/2016
LARCEVEAU	ELIZATHIA	P	150 395,67 euros	13/06/2016
SAINT PIERRE D'IRUBE	ST MACARRY	T	906 092,92 euros	27/09/2016
ANGLET	Petit Désir	T	439 920,43 euros	09/06/2016
ACBA -BAYONNE	Laversanne	T	455 456,31 euros	20/12/2016
ARBONNE	Izuzquiza	T	240 535,73 euros	19/07/2016
ACBA - BIDART	IZARBEL 1 et 2	T	455 568,19 euros	15/12/2016
CAME	ZA des Hauts de la BIDOUZE	T	484 736,76 euros	07/12/2016
MAULEON-LICHARRE	ETCHEGOYEN	T	26 340,62 euros	19/08/2016
BAYONNE	ADOUR HÔTEL	T	831 711,67 euros	20/12/2016
LARCEVEAU	ZAD ITHURBELCE	P	26 918,07 euros	12/09/2016
GARRIS	IBARRONDO	T	200 819,92 euros	13/10/2016
VIODOS ABENSE DE BAS	LES CHAUMES	T	84 447,96 euros	19/08/2016
MAULEON-LICHARRE	LES ROUTIERS	T	151 979,23 euros	13/12/2016

2.3.3 - Les événements marquants de 2016

La difficulté de reloger les locataires de logements indignes :

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble du 4 rue MAUBEC à BAYONNE, nous avons engagé avec la Ville de Bayonne et SOLIHA Pays Basque le relogement de l'ensemble des 23 locataires occupant l'immeuble.

Nous avons signé en date du 22 avril 2016, une charte de relogement actant l'organisation de ces derniers.

Au terme de l'année 2016, malgré la tenue de plusieurs COPIL de relogement auxquels était invité l'ensemble des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le BAB, nous ne sommes parvenus à reloger que 15 locataires. Malheureusement pas forcément ceux qui occupaient les logements les plus dégradés.

Ce qui pose la question de l'engagement de la responsabilité de notre établissement en tant que bailleur de logements indignes sur une période relativement longue puisque le relogement de l'ensemble des locataires de cet immeuble nous prendra environ deux ans.

La sécurisation des biens :

Le patrimoine bâti de l'EPFL Pays Basque a fait l'objet d'une recrudescence des problèmes liés aux squats et ce malgré la sécurisation des biens.

Conclusion

Les ateliers prévus cette année pour la mise en place du nouveau PPI seront l'occasion d'aborder les nouvelles problématiques liées à la gestion du patrimoine, notamment l'engagement de la responsabilité de l'EPFL et de son Directeur, afin de réfléchir à de nouvelles règles d'intervention.

En effet, l'EPFL Pays Basque est de plus en plus sollicité pour l'acquisition de biens bâtis dégradés, libres ou occupés. De fait nous engageons la responsabilité de notre établissement ainsi que celle de notre directeur en cas de sinistre liés aux problèmes de squats ou d'habitats indignes.

Le relogement des locataires occupant des logements indignes voir dangereux prend beaucoup de temps. En effet, les bailleurs sociaux ne sont pour la plupart pas très enthousiastes à l'idée d'accueillir dans leurs parcs de logements des individus souvent en grande difficulté voir en marge de la société.

Une des solutions à ce problème serait de pouvoir disposer de logements en propre. Ce qui nous permettrait de proposer temporairement un relogement décent à nos locataires, dans l'attente de l'attribution d'un logement social.

Pour le problème des squats, nous avons pu constater que la sécurisation des biens ne suffisait pas, en effet certains immeubles sécurisés (murés) ont été l'objet de nouvelles occupations. Dans ce cas, la seule solution pour nous serait de pouvoir engager la démolition des immeubles vacants n'ayant pas vocation à être réhabilités.

3

Perspectives
engagées pour 2017

Au-delà de la poursuite de l'ensemble des démarches engagées au cours de l'exercice 2016, voir même au cours des précédents, le sujet principal qui va nous animer dans les mois à venir, est comment l'EPFL Pays Basque réussit son adaptation dans le contexte réglementaire qui se met en place.

En effet, nous sommes concernés par deux évolutions territoriales conséquentes. La fusion des régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes, avec l'extension du périmètre de l'EPF Poitou-Charentes et la mise en action de l'Agglomération Pays Basque.

Ces évolutions ne sont pas sans impact sur notre structure. Comment maintenir le cap, voir même profiter de cette situation pour mieux assoir notre structure.

C'est un enjeu de taille qui se propose à nous et qui nécessitera la participation de toutes les bonnes volontés désireuses de maintenir et renforcer notre EPFL.

4

Les acquisitions
réalisées en 2016

ANGLET



Larochefoucauld - 240.000 euros

ANGLET



ZA Lazaret-Redon - 385.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 12 Quai Chaho (lot 8)
77.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 12 Quai Chaho (lot 1)
105.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 12 Quai Chaho (lot 9)
45.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 20 rue V. Hugo (lots 9 et 10)
115.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 24 rue V.Hugo (lots 19, 28 et 29)
100.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 22 rue V.Hugo (lot 7)
20.000 euros

BAYONNE



PNRQAD 10 Quai Chaho - 230.000 euros

BAYONNE



Maubec-Citadelle (41 rue Maubec)
119.000 euros

BAYONNE



Saint-Esprtit - Bergeret (36 Bd Alsace Lorraine - lot 1)
155.000 euros

BAYONNE



Saint-Esprtit - Bergeret (36 Bd Alsace Lorraine - lot 2)
216.000 euros

BAYONNE



Montalibet (11 rue Raymond de Martres)
104.000 euros

BAYONNE



Saint-Esprit - Bergeret (34-38 Bd Alsace Lorraine)
580.000 euros

BAYONNE



Saint-Esprit - Bergeret (22-22b Quai Bergeret)
410.000 euros

BAYONNE



Rive Droite Adour (MRAI)
1.800.000 euros

BAYONNE



Rive Gauche Adour (15 rue Balichon)
290.000 euros

BAYONNE



Maubec-Citadelle (4 rue Maubec - lot 1)
95.000 euros

BAYONNE



Rive Droite Adour (11 rue Neuve - lots 22 et 29)
85.000 euros

BIARRITZ



Barroilhet - 575.000 euros

BOUCAU



Centre ville (25b rue Paul Biremont, lots 3 et 5)
220.000 euros

BOUCAU



Semard - 80.000 euros

BOUCAU



Semard - 180.000 euros

CAME



Junca - 160.000 euros

CIBOURE



ZAD de l'ENCAN - Garage
20.000 euros

CIBOURE



ZAD de l'ENCAN - Chai
55.000 euros

CIBOURE



ZAD de l'ENCAN - 24 rue François Turnaco (lots 2 et 6)
113.500 euros

CIBOURE



ZAD de l'ENCAN - Garage
20.000 euros

ESPELETTE



Elizaldia - 310.000 euros

GUETHARY



Les Alçyons - 110.000 euros

HALSOU



Karrika - 67.000 euros

IHOLDY



La Poste - 70.000 euros

OSTABAT-ASME



Entrée du bourg - 150.000 euros

SARE



Centre bourg - 280.000 euros

SAINT-JEAN-LE-VIEUX



Taillapalde/Etchepare - 220.000 euros

ST-JEAN-PIED-DE-PORT



Taillapalde/Etchepare - 220.000 euros

URCUIT



La Place - 122.000 euros

USTARITZ



Herrauritz - 372.000 euros

CONCLUSION

Suite aux évolutions législatives, 2016 a été une année fortement axée sur la reconnaissance à l'échelle nationale et régionale de notre structure et de la nécessité à faire évoluer les réglementations en place pour nous permettre de stabiliser et d'ancrer de façon durable notre outil et ses actions. Je tiens ici à remercier l'ensemble de nos élus et parlementaires locaux pour leur investissement et leur soutien dans cet exercice long et difficile.

Ce travail important, auquel vous avez largement contribué, nous permet aujourd'hui de travailler dans un cadre structuré et dynamique. Nos relations avec la CAPB 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.

2017, 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. 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





Anticipons...

Préparons aujourd'hui
le Pays Basque de demain

Etablissement Public Foncier Local
Pays Basque

2 Allée des Platanes / BP 50511
64105 Bayonne Cedex

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

www.epfl-pb.fr