



epfl
PAYS BASQUE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



2019



Roland HIRIGOYEN,
Président de l'EPFL Pays Basque

Chers membres, cher(e)s élu(e)s,

La dernière année d'un Programme Pluriannuel d'Intervention est toujours une année spéciale et 2018 n'a pas dérogé à la règle.

En effet, l'ultime exercice d'un PPI a la particularité de mêler la volonté d'aller au bout des objectifs que l'on s'était fixés, tout en préparant l'avenir par l'évolution des règles et modalités d'intervention de l'EPFL.

C'est d'autant plus marqué cette année que les évolutions souhaitées et validées par notre Conseil d'Administration sont diverses et nombreuses.

Je vous encourage à parcourir avec attention ce nouveau Rapport d'Activité, dont nous avons complètement repensé la présentation et le contenu, afin de vous proposer un document plus agréable à lire et mettant en lumière la diversité de nos actions tout en vous rapportant une image fidèle de l'activité de l'EPFL Pays Basque au cours de l'année 2018.

Vous constaterez que cet exercice 2018 est riche en interventions et semble acter une nouvelle façon de positionner l'EPFL Pays Basque dans le paysage des acteurs de l'aménagement et du développement de ce territoire.

Si je devais résumer l'activité 2018 pour notre EPFL, je dirais qu'il s'agit d'une année pleine tant en matière de sollicitations de la part des collectivités que de mobilisation de nos équipes.

Ces dernières, en effet, ont eu la lourde tâche de répondre efficacement aux demandes exprimées et d'animer les nombreux partenariats engagés ainsi que les réflexions permettant de construire le PPI 2019-2023.

J'ajoute à tout cela une satisfaction toute particulière pour cette année 2018 qui nous a conduit à modéliser notre Organisme Foncier Solidaire et à solliciter en fin d'année l'agrément auprès du Préfet de Région Nouvelle Aquitaine.

Bravo et merci à tous ceux qui œuvrent pour le développement et la réussite de notre EPFL, pour cette belle année de travail et pour l'ensemble des résultats obtenus. Nous allons, j'en suis convaincu, poursuivre sur cette dynamique, renforcés par la mise en place de nos nouvelles modalités d'intervention à compter du 1^{er} janvier 2019.

Bonne lecture à tous.



Sommaire

Le bilan de l'année 2018	4
Le pôle Conseil, Études et Développement	5
Le pôle Négociations et Acquisitions Foncières	7
Le pôle Gestion du Patrimoine	15
Mise en lumière d'opérations	18
SARE : il était une fois un village (pas tout à fait) comme les autres	19
LES ALDUDES : une démarche de vallée volontariste	21
PPI 2019-2023 : un nouveau cadre se dessine	22
Conclusion	23



epfl
PAYS BASQUE

LE BILAN DE L'ANNÉE 2018



Le Bilan du pôle Conseil, Études et Développement

Au cours de l'année 2018, l'EPFL Pays Basque aura accompagné les collectivités locales du Pays Basque de la manière suivante :

Planification Urbaine :

La mise en place de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) en Janvier 2017 et sa prise de compétence en matière de documents d'urbanisme a modifié les relations des communes avec l'EPFL sur ce sujet particulier en réduisant sensiblement les sollicitations de la part des collectivités locales. Ainsi au cours de l'exercice 2018, l'EPFL n'a pas été du tout interpellé sur la question de la planification.

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

De la même manière, **la compétence ZAD** incombant désormais à la CAPB, l'EPFL est de moins en moins mobilisé pour accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets de ZAD.

Après avoir été moteur dans le déploiement des ZAD en Pays Basque, l'EPFL apporte désormais son expertise aux services de la CAPB chargés de la création de ces outils.

En 2018 seule la commune de Bunus a sollicité effectivement l'EPFL Pays Basque pour l'accompagner dans la réflexion et dans la constitution du dossier argumentaire préalable à la saisie des services de la CAPB.

Les déclarations d'Utilité Publique sont des procédures coercitives placées sous l'autorité du Préfet qui permettent de faire valoir l'utilité publique d'un projet et engager en cas de besoin les procédures d'expropriation nécessaires. Pour sa part, l'EPFL Pays Basque constitue les dossiers de DUP foncières pour lesquelles il peut être désigné en tant que titulaire des prérogatives d'expropriation.

Pour l'année 2018, un nouveau dossier a été constitué sur la commune de Bayonne (PNRQAD) alors même que se poursuivaient les démarches engagées préalablement sur la commune de Saint-Michel (centre-bourg) et que se préparait la réflexion relative à la mise en œuvre d'une DUP sur le territoire de la commune de Lahonce.

Assistance Amont à la définition de projets d'Aménagement :

L'association de l'EPFL aux réflexions préalables à la définition des projets de développement est fondamentale. La qualité des stratégies et des interventions foncières en dépend étroitement.

Ainsi au cours de l'année 2018 les réflexions engagées au côté des communes de Béhasque-Lapiste, de Mouguerre ou encore de Mendionde se sont poursuivies. Les communes de la vallée des Aldudes ont quant à elles poursuivi leur réflexion avec l'ensemble des partenaires, dont l'EPFL, associés dès 2017. (cf. encadré : Les Aldudes une démarche de vallée)

Enfin de nouvelles sollicitations ont donné lieu à la mobilisation de l'EPFL auprès des communes de Saint-Jean-de-Luz et Mauléon.

Expérimentations :

L'EPFL, acteur de l'aménagement du territoire, se doit de proposer à l'ensemble des collectivités locales les innovations permettant de surmonter les difficultés auxquelles sont confrontées les collectivités locales, et plus largement, les habitants du Pays Basque.

A titre expérimental, l'EPFL a donc proposé aux communes de Suhescun et de Domezain-Berraute de mettre en œuvre des **Baux Emphytéotiques Administratifs inversés** destinés à favoriser la relance d'activités de restauration à l'intérieur du Pays Basque.

A travers ces montages, l'EPFL autorise les communes à engager la phase opérationnelle de leurs projets, travaux et exploitation commerciale, tout en étalant dans la durée (25 ans) le remboursement de la charge foncière. Au terme de ces baux, les communes redeviennent propriétaires des biens concernés.

Parallèlement, la réflexion engagée en 2017 relative à la création d'un **Organisme Foncier Solidaire** s'est concrétisée en 2018 par la restitution finale de l'étude de préfiguration (Juillet 2018) et par la validation par le conseil d'administration du modèle statutaire et financier.

Ainsi la demande d'agrément de l'EPFL Pays Basque pour bénéficier des prérogatives d'un OFS a été transmise en Octobre 2018 aux services de la Préfecture de Nouvelle Aquitaine.

L'animation des partenariats :

Il convient de noter que l'exercice 2018 a été l'occasion d'engager un peu plus fortement l'EPFL sur la thématique environnementale avec en perspective une collaboration avec le Département des Pyrénées Atlantiques et la SAFER Aquitaine Atlantique pour la mise en œuvre d'une politique foncière relative aux Espaces Naturels Sensibles des Barthes de l'Adour.

Parallèlement le partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique a trouvé en 2018 un écho au niveau national qui s'est concrétisé par la signature lors du congrès des Maires en Novembre 2018 d'une convention partenariale générale proposant des déclinaisons locales adaptées aux contextes territoriaux.

Les Demandes d'Intervention :

Les décisions d'intervention permettent de mettre en perspective le projet porté par la collectivité avec les objectifs du PPI. Les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque relatives à ces sollicitations ont pour objet de valider ces demandes et d'autoriser les services à engager les démarches préalables à l'acquisition : diagnostic foncier, évaluation, négociation.

Toutes ces demandes d'intervention n'aboutissent pas automatiquement à des acquisitions par l'EPFL Pays Basque qui peut, certaines fois, être amené à retirer des dossiers ne réunissant pas les conditions requises.

Les collectivités locales sont par la suite invitées à présenter en Conseil d'Administration leurs projets afin d'obtenir l'aval des instances décisionnaires pour engager la phase de négociation avec les propriétaires des biens.

Pour l'année 2018 le bilan des sollicitations est le suivant :

20 Demandes d'Intervention de la part des collectivités locales se répartissant essentiellement entre les thématiques « habitat et mixité sociale » (60%) « développement économique » (10%) et « Équipements publics » (20%).

La répartition géographique de ces sollicitations **est de 50% pour la zone littorale et rétro littorale, 20 % pour la zone intermédiaire et 30% pour l'intérieur du Pays Basque.**

Le Bilan du pôle Négociations & Acquisitions Foncières

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été nombreuses en 2018.

L'analyse des acquisitions distinguera :

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

Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2018 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

1/ Les décisions d'acquisition

1.1/ Analyse globale :

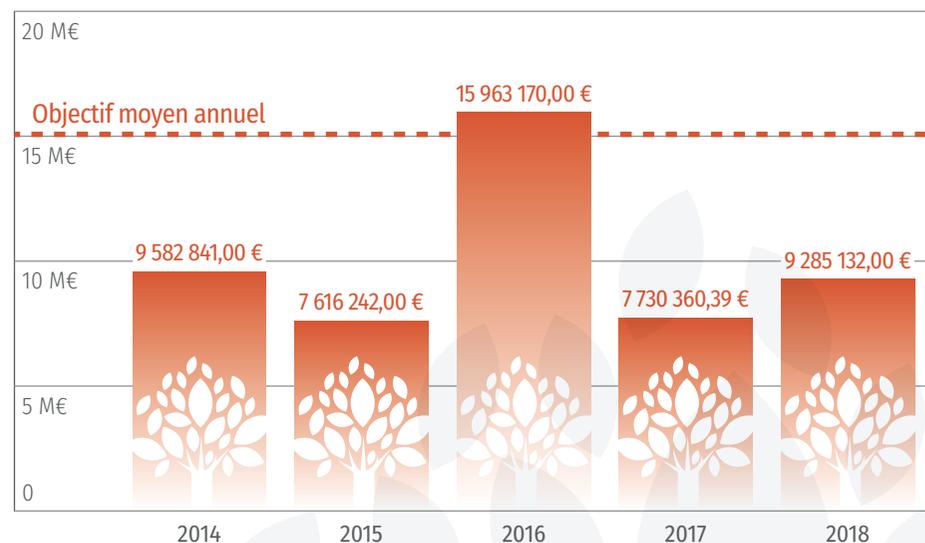
Au cours de l'exercice 2018, **51** décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce).

Ainsi, l'EPFL Pays Basque s'est engagé à :

- Acquérir des biens immobiliers ;
- Indemniser des cessations d'activités et libération de locaux commerciaux/professionnels pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de **9.285.132,00 €**.

Ce montant est supérieur à celui de l'exercice précédent. Il est quasiment, bien que légèrement inférieur, à la moyenne des engagements annuels constatés au cours du PPI 2014-2018.

Montant des décisions d'acquisition PPI 2014-2018



Si 2018 est une année où l'EPFL Pays Basque s'est encore fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres, le PPI 2014-2018 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a provisionné une dépense totale 75 M€ soit 15 M€/an.

Les décisions d'acquisition votées en 2018 n'atteignent pas cet objectif.

Les décisions d'acquisition 2018 :

PPI	Thème	EPCI / Pôle	Commune	Opération	Nom du dossier	Date du C.A.	Mode acquisition	N° délib	Montant / €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 4	02/09/2018	amiable	14	30 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 3	07/13/2018	amiable /s DUP	18	104 400,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 2	11/09/2018	expro	6	16 125,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lot 9	03/16/2018	amiable	12	25 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lots 2 et 6	11/09/2018	expro	6	122 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lot 12	11/09/2018	expro	6	133 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lots 1 et 5	11/09/2018	expro	6	221 000,00 €
2014/2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 24 rue V. Hugo - lots 18, 21 et 23 à 26	11/09/2018	expro	6	
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 30 rue V. Hugo	11/09/2018	expro	6	474 000,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. GARAZI BAIGORRI	ST-MICHEL	Centre-Bourg	B 37, 293	09/28/2018	amiable /s DUP	27	24 100,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. GARAZI BAIGORRI	ST-MICHEL	Centre-Bourg	B 294	09/28/2018	expro	13	6 840,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. GARAZI BAIGORRI	ST-MICHEL	Centre-Bourg	B 51	09/28/2018	amiable /s DUP	28	5 400,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 45 - 14 quai Chaho	07/13/2018	amiable	17	430 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	4 rue Maubec (lot 2)	03/16/2018	amiable	8	110 000,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. ERROBI	ESPELETTE	Borda Handia	Borda Handia	09/28/2018	amiable	32	200 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro 27 rue Bourrousse - Lot 1 et 1/2 Lot 3	03/16/2018	amiable	9	240 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro 27 rue Bourrousse - Lot 2 et 1/2 Lot 3	03/16/2018	amiable	10	240 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - 4 rue Delaunay - Lot 18	03/16/2018	amiable	11	43 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro Txokoan - Lots 2 et 4	04/20/2018	amiable	10	152 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - 4 rue Delaunay - Lot 15	04/20/2018	amiable	11	40 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 6 - Copro Marinela garages - Lot 4	06/08/2018	amiable	9	20 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro Villa des Pecheurs - Lots 5, 6 et 11	07/13/2018	amiable	13	275 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 6 - Copro Marinela garages - Lot 22	07/13/2018	amiable	14	19 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - Copro Marinela garages - Lot 29	09/28/2018	amiable	29	19 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 4 - Copro 24 rue Bourrousse - Lot 1	12/14/2018	amiable	10	109 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 4 - Copro 24 rue Bourrousse - Lot 1 (Indem FC)	12/14/2018	amiable	11	41 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BOUCAU	l'lot Sémard	4 Place Sémard (Indem FC)	02/09/2018	amiable	13	200 000,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. PAYS DE HASPARREN	HELETTE	Secteur Larria	G 1191, 1192	09/28/2018	amiable	33	227 900,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. PAYS DE BIDACHE	GUICHE	Secteur Bourraton	YB 143, 206	02/09/2018	amiable	16	101 000,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. PAYS DE BIDACHE	GUICHE	Secteur Bourraton	YB 157	04/20/2018	amiable	13	18 000,00 €
2014-2018	Thème 1	C.C. AMIKUZE	ARRAUTE-CHARRITTE	Secteur Bourg	Lieu-dit Biscay	02/09/2018	amiable	15	165 400,00 €
2014-2018	Thème 1	C.A. COTE BASQUE.ADOUR	BIARRITZ	Secteur LLS	9 rue Loustau	02/09/2018	DP Urbain	12	700 000,00 €
2014-2018	Thème 1	C.A. COTE BASQUE.ADOUR	BIARRITZ	ZAD Iraty	15 rue Luis Mariano	07/13/2018	amiable	20	200 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SOULE XIBEROA	ALOS-SIBAS-ABENSE	Centre Bourg	A 376, 380	09/28/2018	amiable	34	77 000,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	ST-JEAN-DE-LUZ	Qu. Fargeot	copro LAKE LEKU (9 rue de la Rhune)	06/08/2018	amiable	10	274 957,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	ST-PEE-S/-NIVELLE	Secteur du Lac	AH 509, 511, 628	12/14/2018	DP Urbain	7	284 000,00 €
2014-2018	Thème 2	C.C. PAYS DE HASPARREN	BRISCOUS	Z.A. Mendiko Borda	ZW 81, 82	07/13/2018	amiable	16	162 500,00 €
2014-2018	Thème 2	C.A. COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Arkinova	61 rue de Mirambeau	07/13/2018	amiable	19	470 000,00 €
2014-2018	Thème 2	C.A. COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Arkinova	CX 64	09/28/2018	amiable	35	63 000,00 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	34 Place de la République - lot 2	09/28/2018	amiable	31	75 000,00 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Centre-Ville - SDCA	42 rue Bourgneuf - lots 1, 2, 4 et 15	04/20/2018	amiable	12	106 000,00 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	7 rue Cazalis	02/09/2018	DP Urbain	11	495 000,00 €
2014-2018	Thème 2	Pôle IHOLDI-OZTIBARRE	SUHESCUN	Secteur Herberia	Restaurant Uhaldia	04/20/2018	amiable	14	174 400,00 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	13 rue Cazalis	07/13/2018	amiable	15	900 000,00 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	5 rue Cazalis	09/28/2018	amiable	30	400 000,00 €
2014-2018	Thème 4	C.C. PAYS DE BIDACHE	CAME	Centre-Bourg	C 414, 536, 1133, 1134	06/08/2018	amiable	8	177 000,00 €
2014-2018	Thème 4	C.C. AMIKUZE	BEHASQUE-LAPISTE	Centre-Bourg - extension cimetièr	ZB 172p	07/13/2018	amiable	12	110,00 €
2014-2018	Thème 4	C.C. AMIKUZE	BEHASQUE-LAPISTE	Centre-Bourg - extension cimetièr	ZH 38	12/14/2018	amiable	9	95 000,00 €
2014-2018	Thème 4	Pôle PAYS DE BIDACHE	SAMES	ZAD Centre Bourg	Le Bourg	06/08/2018	amiable	11	58 000,00 €
2014-2018	Thème 4	Pôle SUD PAYS BASQUE	ST-JEAN-DE-LUZ	PEM Gare	2 boulevard Commandant Passicot	09/28/2018	DP Urbain	18	361 000,00 €
2014-2018	Thème 5	Pôle NIVE ADOUR	MOUGUERRE	Secteur Galharet	Lieu-dit Galharet	12/14/2018	amiable	8	400 000,00 €
TOTAL 2018									9 285 132,00 €

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2018, concernant notamment des décisions de préemption.

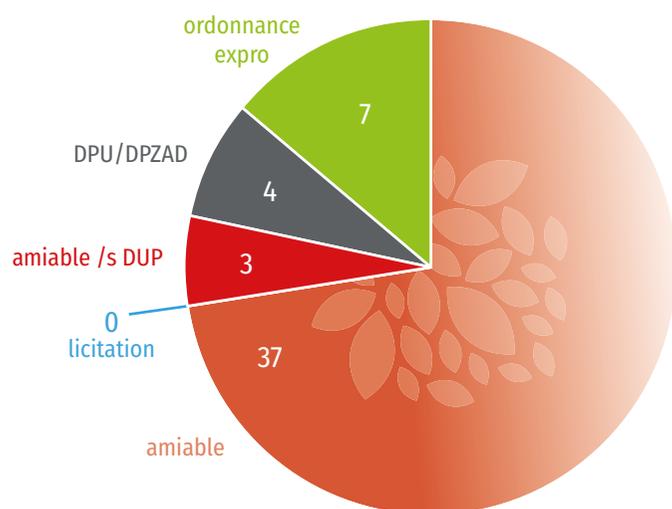
1.2/ Analyse détaillée :

1.2.1/ Les modes d'acquisition

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

Ainsi, en 2018, sur les 51 acquisitions validées :

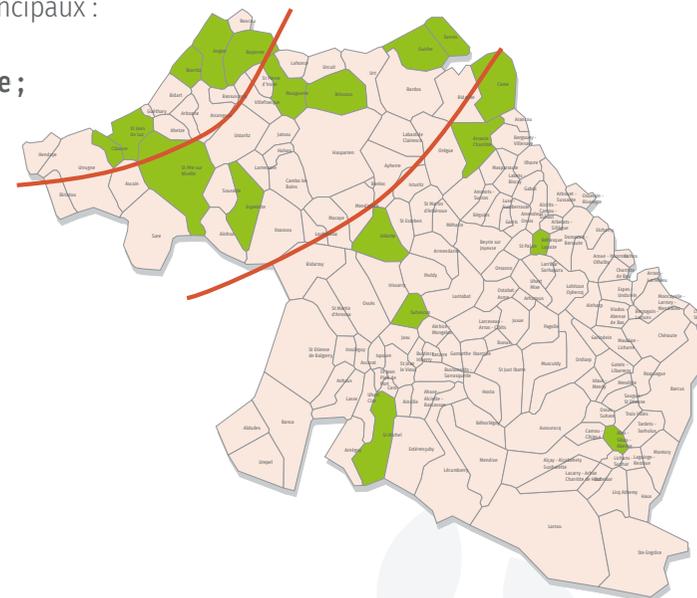
- 40 ont été conclues amiablement ;
- 4 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 7 sont la conséquence d'expropriations.



1.2.2/ Répartition géographique

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

- **Zone littorale ;**
- **Zone intermédiaire ;**
- **Zone intérieure.**



- **Zone littorale :** 34 décisions d'acquisitions (7.108.482,00 € soit 76,6 %)
- **Zone intermédiaire :** 1 décision d'acquisition (1.342.500,00 € soit 14,4 %)
- **Zone intérieure :** 10 décisions d'acquisitions (834.150,00 € soit 9,0 %)

10 d'entre elles concernent la seule opération dite de **BAYONNE PNRQAD**

11 d'entre elles concernent la seule opération dite de **CIBOURE ZAD de l'Encan**

3 d'entre elles concernent la seule opération dite de **CAPB-ANGLET Secteur Cazalis**

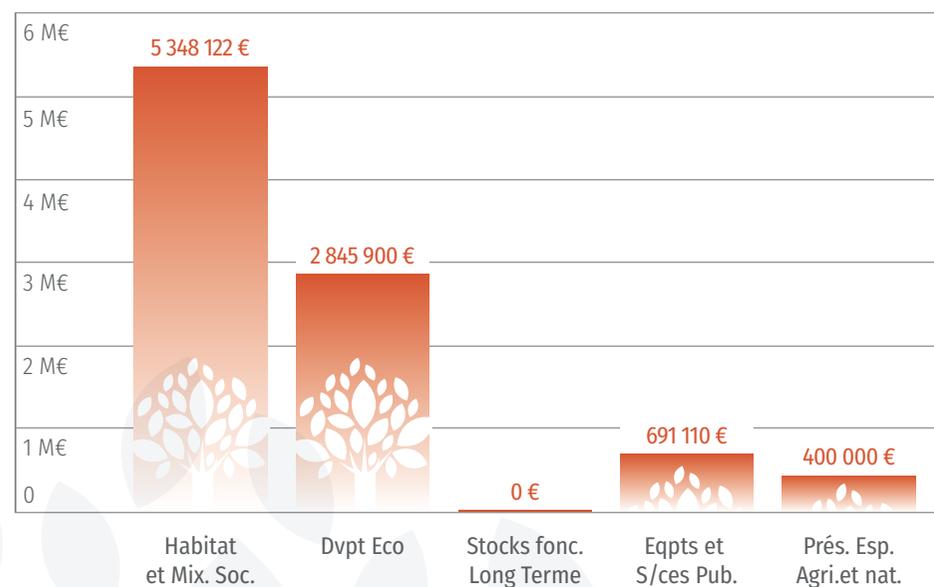
La répartition géographique des montants s'explique quant à elle par les différences :

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

1.2.3/ Les thématiques

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

Décisions d'acquisition par thème du PPI



En proportion financière, **57,60 % des montants d'acquisitions** votés par le Conseil d'Administration (soit 5,35 M€) concernent des **opérations d'habitat** contre :

- **30,65 %** (soit 2,84 M€) pour le développement économique,
- **7,44 %** (soit 0,69 M€) pour les équipements et services publics,
- **4,31 %** (soit 0,40 M€) pour la préservation des espaces agricoles et naturels.

2/ Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2018, 43 signatures d'actes authentiques, valablement et préalablement autorisées par les décisions du Conseil d'Administration, ont été réalisées pour un montant global (prix de biens) de 11.542.958,86 €. Tous les actes sont notariés.

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

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- Le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2018 ;
- Le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2018.

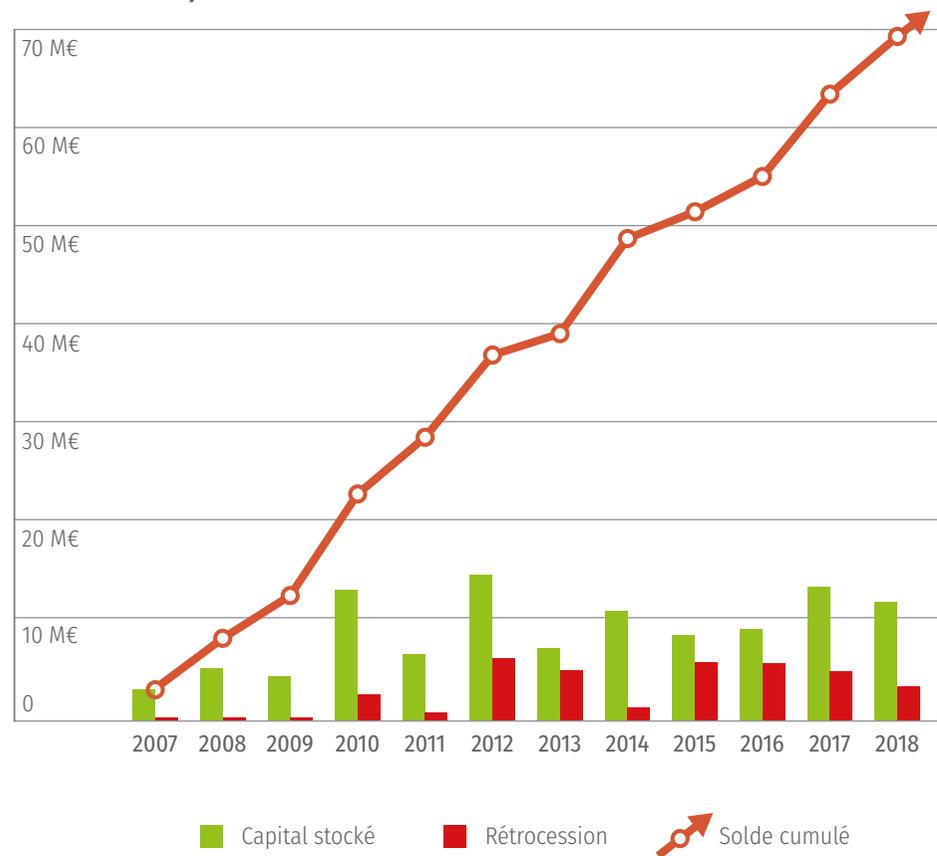
Par rappel en 2017, M. le Directeur avait signé 45 actes pour un montant global de 13.190.957,78 €.

Signatures d'actes d'acquisition :

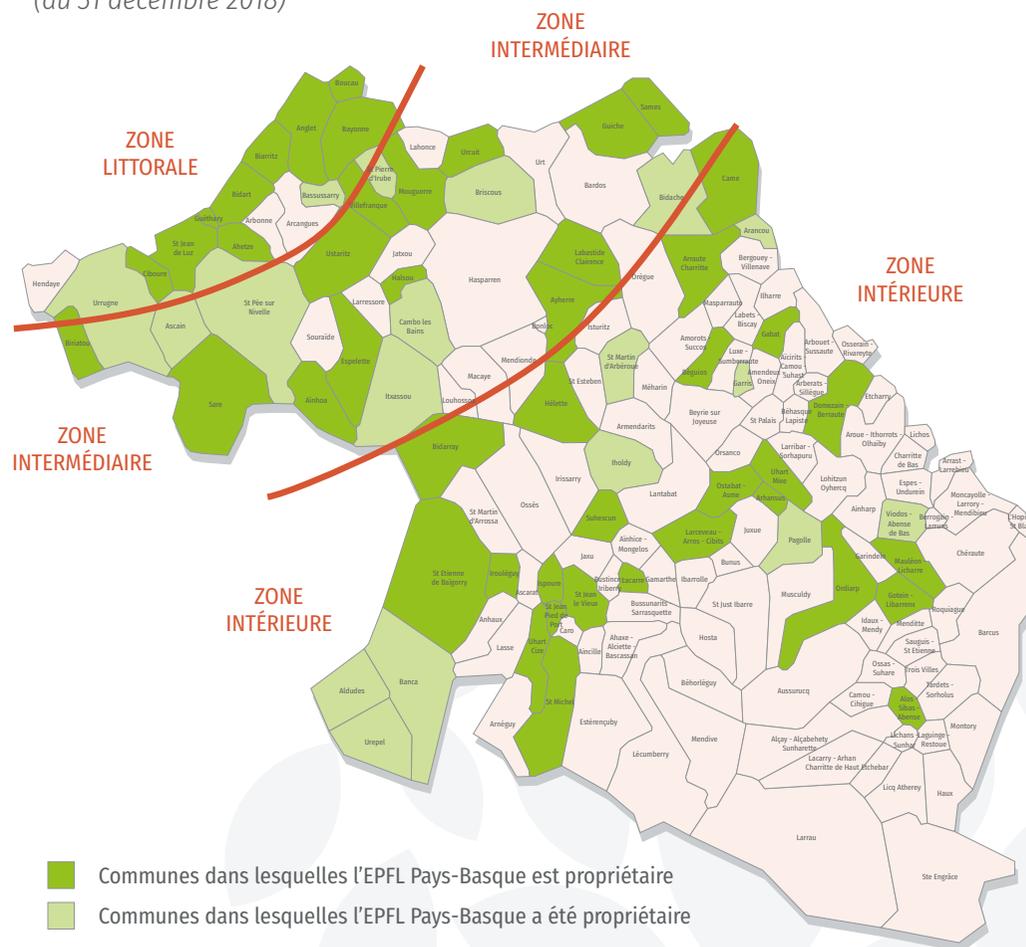
PPI	Thème	EPCI / Pôle	Commune	Opération	Nom du dossier	Date	Valeur vénale	Frais acte	Capital porté	Frais annexes	Capital stocké
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	7 rue Sauveur Narbaitz	01/16/2018	310 000,00 €	4 379,07 €	314 379,07 €	0,00 €	314 379,07 €
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Rive Gauche Adour - Tête de Pont	7 rue Sauveur Narbaitz(Indem FC)	02/15/2018	220 901,86 €	2 525,09 €	223 426,95 €	0,00 €	223 426,95 €
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lots 5 et 6	04/05/2018	110 000,00 €	2 795,91 €	112 795,91 €	0,00 €	112 795,91 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 4	04/27/2018	30 000,00 €	1 534,84 €	31 534,84 €	0,00 €	31 534,84 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 20 rue V. Hugo - lot 3	12/04/2018	104 400,00 €	2 318,83 €	106 718,83 €	236,00 €	106 954,83 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 12 - 22 rue V. Hugo - lot 9	08/09/2018	25 000,00 €	1 671,24 €	26 671,24 €	3 222,00 €	29 893,24 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	PNRQAD	ilot 45 - 14 quai Chaho	09/12/2018	430 000,00 €	6 569,01 €	436 569,01 €	2 550,00 €	439 119,01 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	4 rue Maubec (lot 2)	05/31/2018	110 000,00 €	2 442,11 €	112 442,11 €	0,00 €	112 442,11 €
2014-2018	Thème 1	C.C. ERROBI	ESPELETTE	Borda Handia	Borda Handia	11/13/2018	200 000,00 €	3 902,37 €	203 902,37 €	0,00 €	203 902,37 €
2014-2018	Thème 1	CA. SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - 4 rue Delaunay - Lot 6	10/29/2018	38 000,00 €	1 848,08 €	39 848,08 €	0,00 €	39 848,08 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro 27 rue Bourrousse - Lot 1 et 1/2 Lot 3	06/05/2018	240 000,00 €	3 566,80 €	243 566,80 €	0,00 €	243 566,80 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro 27 rue Bourrousse - Lot 2 et 1/2 Lot 3	06/05/2018	240 000,00 €	3 586,92 €	243 586,92 €	0,00 €	243 586,92 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - 4 rue Delaunay - Lot 18	06/22/2018	43 000,00 €	1 498,13 €	44 498,13 €	0,00 €	44 498,13 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro Txokoan - Lots 2 et 4	07/02/2018	152 000,00 €	2 932,00 €	154 932,00 €	0,00 €	154 932,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - 4 rue Delaunay - Lot 15	07/02/2018	40 000,00 €	1 533,29 €	41 533,29 €	0,00 €	41 533,29 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 6 - Copro Marinela garages - Lot 4	12/17/2018	20 000,00 €	1 300,00 €	21 300,00 €	0,00 €	21 300,00 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 2 - Copro Villa des Pecheurs - Lots 5, 6 et 11	11/29/2018	275 000,00 €	4 087,57 €	279 087,57 €	222,00 €	279 309,57 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 6 - Copro Marinela garages - Lot 22	12/17/2018	19 000,00 €	1 344,12 €	20 344,12 €	0,00 €	20 344,12 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	CIBOURE	ZAD de l'Encan	l'lot 7 - Copro Marinela garages - Lot 29	12/20/2018	19 000,00 €	1 163,69 €	20 163,69 €	72,00 €	20 235,69 €
2014-2018	Thème 1	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BOUCAU	l'lot Sémard	4 Place Sémard (Indem FC)	03/27/2018	200 000,00 €	3 886,68 €	203 886,68 €	0,00 €	203 886,68 €
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BOUCAU	l'lot Sémard	6 Place Sémard	04/23/2018	800 000,00 €	10 393,80 €	810 393,80 €	4 190,00 €	814 583,80 €
2014-2018	Thème 1	C.C. PAYS DE HASPARREN	HELETTE	Secteur Larria	G 1191, 1192	12/18/2018	227 900,00 €	3 418,72 €	231 318,72 €	0,00 €	231 318,72 €
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BIARRITZ	Secteur Marne-Larochefoucauld	139 avenue de la Marne	01/10/2018	1 050 000,00 €	13 789,00 €	1 063 789,00 €	0,00 €	1 063 789,00 €
2014-2018	Thème 1	C.A. SUD PAYS BASQUE	AHETZE	Secteur Berhardia	AE 236, 453, 454	01/09/2018	470 000,00 €	5 874,84 €	475 874,84 €	0,00 €	475 874,84 €
2014-2018	Thème 1	C.C. PAYS DE BIDACHE	GUICHE	Secteur Bourraton	YB 143, 206	06/20/2018	101 000,00 €	2 264,88 €	103 264,88 €	0,00 €	103 264,88 €
2014-2018	Thème 1	C.C. AMIKUZE	ARRAUTE-CHARRITTE	Secteur Bourg	Lieu-dit Biscay	04/09/2018	165 400,00 €	2 976,73 €	168 376,73 €	13 896,00 €	182 272,73 €
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BIARRITZ	ZAD Iraty	55 Allée du Moura - Lot 1	01/31/2018	230 000,00 €	3 528,32 €	233 528,32 €	0,00 €	233 528,32 €
2014-2018	Thème 1	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BIARRITZ	Secteur LLS	9 rue Loustau	06/05/2018	700 000,00 €	7 562,74 €	707 562,74 €	0,00 €	707 562,74 €
2014-2018	Thème 1	Pôle SUD PAYS BASQUE	ST-JEAN-DE-LUZ	Qu. Fargeot	copro LAKE LEKU (9 rue de la Rhune)	09/07/2018	274 957,00 €	4 028,74 €	278 985,74 €	0,00 €	278 985,74 €
2014-2018	Thème 2	CA. COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Arkinova	63 rue de Mirambeau	05/04/2018	400 000,00 €	5 228,94 €	405 228,94 €	15 000,00 €	420 228,94 €
2014-2018	Thème 2	CA. COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Arkinova	61 rue de Mirambeau	10/31/2018	470 000,00 €	6 000,00 €	476 000,00 €	0,00 €	476 000,00 €
2014-2018	Thème 2	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	3 rue Ste-Catherine - lots 1, 3, 11 à 14	12/12/2018	240 000,00 €	3 570,00 €	243 570,00 €	24 000,00 €	267 570,00 €
2014-2018	Thème 2	CA. COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	3 rue Ste-Catherine - lots 20 et 21	04/27/2018	120 000,00 €	2 558,12 €	122 558,12 €	0,00 €	122 558,12 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Secteur Maubec-Citadelle	34 Place de la République - lot 2	12/19/2018	75 000,00 €	2 140,23 €	77 140,23 €	0,00 €	77 140,23 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	BAYONNE	Centre-Ville - SDCA	42 rue Bourgneuf - lots 1, 2, 4 et 15	08/03/2018	106 000,00 €	2 565,37 €	108 565,37 €	0,00 €	108 565,37 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	7 rue Cazalis	06/28/2018	495 000,00 €	6 197,59 €	501 197,59 €	402,06 €	501 599,65 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	9 rue Cazalis	03/01/2018	498 000,00 €	6 217,60 €	504 217,60 €	0,00 €	504 217,60 €
2014-2018	Thème 2	Pôle IHOLDI-OZTIBARRE	SUHESCUN	Secteur Herberia	Restaurant Uhaldia	08/21/2018	174 400,00 €	1 660,66 €	176 060,66 €	5 600,00 €	181 660,66 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	13 rue Cazalis	08/29/2018	900 000,00 €	10 295,20 €	910 295,20 €	0,00 €	910 295,20 €
2014-2018	Thème 2	Pôle COTE BASQUE.ADOUR	ANGLET	Secteur Cazalis	5 rue Cazalis	12/06/2018	400 000,00 €	5 400,00 €	405 400,00 €	0,00 €	405 400,00 €
2014-2018	Thème 4	Pôle PAYS DE BIDACHE	SAMES	ZAD Centre Bourg	Le Bourg	08/28/2018	58 000,00 €	1 850,00 €	59 850,00 €	0,00 €	59 850,00 €
2014-2018	Thème 4	Pôle SUD PAYS BASQUE	ST-JEAN-DE-LUZ	PEM Gare	2 Boulevard Commandant Passicot	12/11/2018	361 000,00 €	5 667,28 €	366 667,28 €	19 000,00 €	385 667,28 €
2014-2018	Thème 5	Pôle NIVE ADOUR	MOUGUERRE	Secteur Galharet	Lieu-dit Galharet	12/18/2018	400 000,00 €	5 310,00 €	405 310,00 €	0,00 €	405 310,00 €
TOTAL 2018							11 542 958,86 €	173 496,94 €	11 716 455,80 €	88 390,06 €	11 804 845,86 €

Les acquisitions restant encore, tant en volume financier qu'en nombre, très supérieures aux rétrocessions, **le stock foncier de l'EPFL Pays Basque ne cesse de croître.**

Évolution du capital



Géographie des propriétés de l'EPFL Pays-Basque (au 31 décembre 2018)



Les délibérations relatives aux acquisitions 2018 par modalités d'interventions

Décisions d'acquisition	09/02	16/03	20/04	08/06	13/07	28/09	09/11	14/12	TOTAL
Amiable	4	5	6	4	9	7		4	39
Délég. DPU	2				1	1			4
Expro							2		2
Adjudication								1	1
Montants	1.705.296	658.000	490.400	529.957	2.970.610	1.448.350		529.000	46
TOTAL	8.331.613 EUROS								

Les délibérations relatives aux acquisitions 2018 par thématiques d'interventions

Délibérations	09/02	16/03	20/04	08/06	13/07	28/09	09/11	14/12
Habitat Mixité	700.000 (Loustau) 200.000 (Semard) 30.000 (PNRQAD) 101.000 (Guiche) 179.296 (Arraute)	110.000 (Maubec) 240.000 (Encan) 240.000 (Encan) 43.000 (Encan) 25.000 (PNRQAD)	152.000 (Encan) 40.000 (Encan) 18.000 (Guiche) 106.000 (42 Bourgneuf)	20.000 (Encan) 274.957 (Fargeot)	275.000 (Encan) 19.000 (Encan) 430.000 (PNRQAD) 94.000 (PNRQAD) 420.000 (Btz Marne) 200.000 (Iraty)	21.000 (St-Michel) 4.500 (St-Michel) 19.000 (Encan) 75.000 (Maubec) 200.000 (Espelette) 227.850 (Hélette) 77.000 (ALOS)		284.000 (St-Pée) 109.000 (Encan) 41.000 (Encan)
Développement économique	495.000 (Cazalis)		174.400 (Suhesun)		162.500 (Brisous) 470.000 (Arki) 900.000 (Cazalis)	63.000 (Arki) 400.000 (Cazalis)		
Équipement SP				177.000 (Cames) 58.000 (Sames)	110 (Behasque)	361.000 (SJL Gare)		95.000 (Behasque)
Stock foncier LT								
Agri								
TOTAL	1.705.296	658.000	490.400	529.957	2.970.610	1.448.350		529.000

Le Bilan du pôle Gestion du Patrimoine

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2018, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble de biens fonciers (bâti et non bâti) représentant :

- **179 propriétés bâties représentant 132 immeubles et comprenant 229 logements et 85 locaux industriels, commerciaux, hospitaliers, garages et autres (61 locataires).**
- **77, 20 hectares faisant l'objet de Conventions de Mise à Disposition (CMD) SAFER (6), de mises à dispositions gratuites.**
- **Pour les parcelles non occupées, l'EPFL Pays Basque fait réaliser un entretien régulier (broyage, taillage...).**
- Le patrimoine bâti a fait l'objet d'une hausse du nombre de biens gérés en 2018 de 13,3 %.
- Le patrimoine non bâti a quant à lui fait l'objet d'une hausse du nombre de biens gérés en 2018 de 11,7 %.

1 - Les recettes de gestion :

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2018 est de **280.703,21 €**.
- Il convient de noter que le montant des loyers 2018 impayés est de 22.103,97 € dont 7.000,00€ en cours de régularisation.

2 - Les dépenses de gestion :

Les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'élèvent à **446.439,48 €**.

Le détail des postes de dépenses, et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur, est le suivant :

- **Assurances** : 88.368,32 € (-24,5 %)
- **Travaux d'entretien, rénovation et sécurisation** : 49.623,93 € (-67,15 %)
- **Charges de copropriété** : 28.560,68 € (-12,11 %)
- **Taxes foncières** : 200.469,22 € (+5,32 %)
- **Frais huissiers et avocats** : 69.564,05 € (+25,6 %)
- **Divers** (eaux, électricité, télésurveillance, taxes sur logements vacants...) : 9.853,28 € (+53,6 %)

La différence entre les recettes et les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'explique par une intervention majoritairement axée sur l'acquisition de biens bâtis dont l'état permet de moins en moins leur mise en location.

3 - Les rétrocessions :

Durant l'année 2018, l'EPFL Pays Basque a réalisé **8 rétrocessions** pour un montant représentant **3.289.027,73 €** dont une partie a été payée dans le cadre des annuités de portage.

Les biens rétrocédés en 2018 sont les suivants :

- Le 19/04/2018 : AYHERRE – Maison Elizaldia – 73.454,64 €
- Le 24/04/2018 : BAYONNE – 27 rue Maubec – 1.123.266,02 €
- Le 28/06/2018 : IHOLDY – la Poste – 71.728,61 €
- Le 03/07/2018 : LES ALDUDES – la Boulangerie – 184.018,88 €
- Le 04/07/2018 : BAYONNE – Bellecave – 410.150,50 €
- Le 12/09/2018 : BAYONNE – HSA – 13/15 Bourgneuf – 588.773,06 €
- Le 18/10/2018 : URCUIT – Secteur Bercetche – 496.544,90 €
- Le 22/11/2018 : ST-PEE-SUR-NIVELLE – Secteur Ibarron – 341.091,12 €

4 - Les faits marquants de l'année 2018 :

• Les squats et la sécurisation des biens :

Malgré la sécurisation systématique des biens les plus exposés aux squats (milieu urbain) nous avons dû intervenir à 10 reprises afin de faire libérer nos biens. Une partie de ces interventions a été réalisée sur la commune de Bayonne avec l'appui de la Police Municipale.

• Le centre d'accueil des migrants de Bayonne :

Dans le cadre du portage foncier du projet dit du PEM Rive Droite Adour pour la CAPB, l'EPFL a acquis en Décembre 2010 un bâtiment (16/17 Quai de Lesseps) propriété de la Ville de Bayonne.

Ce bâtiment était partiellement occupé par le CCAS, pour y organiser la distribution des paniers repas, ainsi que par le Musée Basque pour du stockage de matériel.

L'EPFL Pays Basque a régularisé l'occupation de ces deux structures par le biais d'une convention de mise à disposition.

L'étage étant resté libre de toute occupation, la Ville de Bayonne, dans l'urgence, a souhaité y installer un centre d'accueil pour les migrants.

Sans nous en informer, la Ville de Bayonne a réalisé quelques travaux liés à la sécurité à la suite de quoi le centre a pu ouvrir.

Lors d'une visite sur place, nous avons pu constater que les conditions d'hébergement des migrants ne répondaient à aucune norme en vigueur.

En effet, nous avons relevé un manque flagrant d'éléments de sécurité, notamment l'absence de trappes de désenfumage, un nombre insuffisant d'extincteurs et seulement deux issues de secours pour évacuer près de 300 personnes.

De plus, de très nombreux encombrants inflammables tels que des vêtements et des chaussures, pouvant dégager en cas d'incendie quantité de fumées toxiques, étaient stockés sur place notamment sur les passages menant aux sorties de secours.

Par ailleurs nous avons eu le sentiment que les personnes bénévoles chargées d'encadrer les migrants n'étaient pas en capacité de connaître leur nombre exact et que par ailleurs elles n'étaient pas formées pour gérer des situations d'urgence en cas de danger.

Estimant que notre responsabilité de propriétaire pouvait être mise en cause en cas d'incident grave, nous avons donc sollicité auprès de M. le Maire de Bayonne une relocalisation de ce centre d'accueil dans un autre bâtiment, également porté par l'EPFL.

Les services de la Ville de Bayonne et ceux de l'EPFL Pays Basque se sont alors rapprochés afin de relocaliser ce centre dans le bâtiment dit de la manutention militaire, moyennant d'importants travaux liés à l'accueil des personnes en toute sécurité.

Une commission de sécurité a validé l'ensemble des travaux réalisés et ainsi, par arrêté du 28 novembre 2018, M. le Maire de Bayonne a autorisé l'ouverture du centre d'accueil d'urgence pour les migrants.

Ce dossier démontre l'absence de communication entre les services de la collectivité et notre établissement, sans considération du risque encouru et de la qualité de propriétaire de l'EPFL Pays Basque.

Pour information, le vendredi 15 février 2019, soit trois mois après l'ouverture de ce centre, un incendie s'est déclaré dans le nouveau centre d'accueil ne faisant aucun blessé.

Fort de ce constat, l'EPFL devra veiller à travers son nouveau PPI à établir une méthode relationnelle beaucoup plus performante avec les collectivités locales afin d'optimiser les conditions de gestion des biens portés par notre établissement.



epfl
PAYS BASQUE

MISE EN LUMIÈRE D'OPÉRATIONS



SARE : il était une fois un village (pas tout à fait) comme les autres

Le vendredi 13 juillet 2018, le complexe Olhain à SARE a été inauguré en présence de nombreuses personnalités. L'EPFL Pays Basque, largement associé par la commune dans la mise en œuvre de ce projet souhaite apporter un éclairage particulier sur cette initiative communale qui dépasse largement la seule intervention foncière.

L'histoire récente de SARE est totalement conditionnée par la volonté des élus de rendre le village à ses habitants.

A la faveur d'un projet de construction d'un nouvel EHPAD, la commune s'est donc mobilisée pour construire, au-delà de ce seul équipement, une véritable stratégie de revitalisation de son territoire au bénéfice du plus grand nombre de ses habitants.

Ainsi ce village de 2 700 âmes a su en quelques années générer une dynamique générale exceptionnelle dont l'ensemble des composantes, économiques, générationnelles ou bien encore culturelles semblent aujourd'hui bénéficier.

La commune est désormais en capacité de proposer à chacun de ses habitants un parcours de vie magnifié par la qualité des équipements et des services mis à leur disposition, de la crèche à la maison de retraite en allant même jusqu'à un splendide cimetière paysager.

La construction d'un nouvel EHPAD

Confronté à la vétusté et à l'inconfort de ses équipements, l'EHPAD de SARE s'est vu dans l'obligation d'envisager la construction d'une nouvelle structure. Afin de finaliser le financement de son projet, l'EHPAD devait céder le bâtiment existant d'une surface de 4 500 m² sur une emprise foncière de 7 400 m² située au cœur du village.

Pour cela l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque a été sollicité afin de négocier, acquérir et porter le bien pour le compte de la commune.

A l'issue d'une phase de négociation active, l'EPFL est devenu propriétaire des lieux en fin d'année 2011 pour une transaction finale établie à 1,6 millions d'euros.

Une convention de portage liant l'EPFL Pays Basque et la commune de SARE a été signée en janvier 2012 pour une durée de 8 ans.

De son côté l'EHPAD s'est engagé dès 2009 avec l'Office 64 de l'Habitat dans un projet de construction d'un nouvel établissement d'une capacité de 111 lits, dont 14 en unité Alzheimer, établissement qui a été inauguré en février 2012.



Un projet de village autour d'un bâtiment existant

Dès lors un immense défi commençait pour la commune et l'équipe municipale s'est totalement mobilisée pour concevoir un nouveau lieu de vie, construit sur le principe de la mixité d'usages, de la mixité sociale, de la mixité générationnelle ou le « bien vivre ensemble » constituait le fil conducteur du projet.

L'investissement de l'équipe, portée par des compétences propres en matière de construction, de financements et de gestion de projet, ainsi que par une volonté sans faille d'aboutir, a permis de concrétiser en à peine 6 ans un programme d'ensemble comportant 5 logements réservés à des personnes âgées autonomes, 22 logements en accession à la propriété à prix maîtrisés, une crèche de 18 places, un centre médical d'une dizaine de praticiens, une salle paroissiale, une salle de gymnastique ainsi que 2 commerces.



Pour plus d'informations : <https://www.epfl-pb.fr/centre-de-ressources/videotheque/exemples-doperations/sare-une-aventure-au-service-des-villageois/>

Une émulation générale pour un foisonnement de projets

Pensé dans les moindres détails pour coller à la réalité des moyens et des besoins des habitants, ce formidable projet a par ailleurs su faire écho à de nombreuses initiatives privées qui se sont notamment matérialisées par l'ouverture de nouveaux commerces ou par la transformation de commerces existants. L'investissement public, largement soutenu par les partenaires financiers de la commune, a généré un climat général de confiance qui a favorisé une synergie globale de l'ensemble des acteurs économiques sociaux et culturels.

De son côté la commune, confortée par cette dynamique nouvelle, a engagé plusieurs démarches dont la transformation et l'agrandissement de sa salle multifonctions, l'acquisition d'un bien immobilier, à travers un portage de l'EPFL Pays Basque, et destiné à la création d'une halle couverte.

Au-delà du seul centre bourg, la commune s'est également attachée à valoriser ses ressources agricoles en créant avec le concours de l'ancienne Agglomération Sud Pays Basque un parcours pédagogique autour d'un parc de nourrissage des porcs basques dont l'élevage a été confié à un jeune agriculteur.

En conclusion

Si de telles initiatives ne sont pas toujours possibles au regard des différences de contextes, il semble toutefois que la forte mobilisation des élus et la maîtrise publique de biens stratégiques soient les facteurs indispensables à la relance de dynamiques de développement local. A la faveur de l'exemple de Sare il ressort que les dynamiques publiques et privées s'alimentent mutuellement au bénéfice du plus grand nombre.



LES ALDULES : une démarche de vallée volontariste

Les 3 communes de la vallée des Aldudes, Banca, Urepel et les Aldudes, ont décidé d'engager une démarche commune de reconquête de leur patrimoine vacant estimé à un total de 200 biens par le CAUE 64.

En s'appuyant sur une association d'animation économique locale, AIBA, ces 3 communes ont décidé d'identifier plus précisément les biens qui pourraient faire l'objet de travaux de réhabilitation dans le but de répondre à une demande de logements aujourd'hui insatisfaite.

Paradoxalement, l'offre d'emploi proposée par les socio-professionnels de la vallée est en effet confrontée à la rareté de l'offre de logements, qui par ailleurs est concurrencée par le développement du nombre de résidences secondaires.

La vingtaine de biens retenus par rapport à un ensemble de critères de localisation, d'adaptabilité et de posture de leurs propriétaires feront l'objet d'études de faisabilité cofinancées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.



Une fois ces études réalisées, un comité d'expert sera réuni en associant les différents opérateurs du territoire pour étudier et proposer des sorties opérationnelles : logement locatif social, logement locatif conventionné, accession sociale à la propriété, Bail réel solidaire, ...

L'EPFL Pays Basque, pour sa part, pourra le cas échéant être amené à négocier, acquérir et stocker une partie ces biens, soit pour le compte des collectivités locales, soit pour le compte de son futur Organisme Foncier Solidaire.

Cette démarche, exemplaire dans la mobilisation d'un ensemble de partenaires institutionnels et de représentants du monde socio-professionnel, présente l'intérêt de poser la question générale de la redynamisation des bourgs ruraux et, selon les solutions apportées et les résultats obtenus, de proposer un modèle d'intervention applicable à d'autres territoires.



epfl
PAYS BASQUE

PPI 2019-2023 UN NOUVEAU CADRE SE DESSINE

A partir de Janvier 2019 un nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention entrera en vigueur pour une durée de 5 ans. Ce 4^{ème} PPI doit amorcer un changement profond dans les pratiques foncières en Pays Basque qui reste confronté aux mêmes problématiques en 2018 qu'en 2005, année de création de l'EPFL.

Pendant 2 ans, la construction de ce futur cadre opérationnel a été donc l'occasion de mobiliser les forces vives du Pays Basque autour de la question foncière et du projet de territoire.

Parallèlement à l'organisation de nombreux ateliers destinés aux élus du conseil d'administration, l'EPFL Pays Basque s'est également attaché à rencontrer de nombreux représentants institutionnels ainsi qu'un certain nombre de

représentants de la société civile afin de mesurer les attentes à satisfaire.

Que ce soit en matière de logements abordables, de solutions pour les personnes âgées autonomes, de compensation environnementale et biens d'autre sujets encore, les pistes de réflexion ne manquent pas et certaines d'entre elles pourront faire l'objet de développements particuliers, voire d'actions nouvelles pour les prochaines années.

Quoi qu'il en soit, le prochain PPI devra répondre aux enjeux d'efficacité, d'équité et de solidarité territoriale tout en proposant à l'ensemble des collectivités locales des réponses adaptées à leurs besoins et à leurs moyens.

Pour ce faire, de nouvelles modalités d'intervention seront proposées, notamment dans un cadre conventionnel qui devra se substituer progressivement aux sollicitations ponctuelles ou d'opportunité dont la portée reste limitée.

Ce nouveau cadre favorisera les interventions anticipées et les sorties opérationnelles maîtrisées en proposant aux collectivités locales intéressées des conventions d'action foncière assorties de conditions d'intervention préférentielles.



Conclusion

Comme vous pouvez le constater à travers la lecture de ce Rapport d'Activité, l'année 2018 a été abondante en volume et en nature d'interventions. Cette dynamique de fin de PPI (2014-2018) est très encourageante pour les années à venir et présente de belles perspectives pour nos collectivités dans leur quête de replacer l'intervention publique au cœur des processus de développement et d'aménagement du territoire.

L'EPFL Pays Basque s'est affirmé, et continuera à le faire, comme un acteur majeur de la question foncière publique au Pays Basque et comme le partenaire privilégié des collectivités dans la mise en œuvre de leur politique foncière et de leur politique développement.

Par sa capacité à innover et à s'adapter aux différents contextes qui font la richesse du Pays Basque, l'EPFL est un vecteur de solidarité et d'équité territoriale.

Ainsi la prochaine création de notre Organisme Foncier Solidaire, attendue pour le début de l'année 2019, devrait permettre de proposer une nouvelle offre de logements en accession sociale à la propriété, définitivement maîtrisés et accessibles au plus grand nombre sur l'ensemble de nos 158 communes.

Nos équipes et l'ensemble des élus de notre Conseil d'Administration œuvrent au quotidien à la réussite de cet objectif, tout en renforçant les collaborations avec l'ensemble des acteurs du territoire désireux de travailler à nos côtés.

Bon courage et bon travail.



epfl
PAYS BASQUE

R A P P O R T
D'ACTIVITÉ
2 0 1 8



Établissement Public Foncier Local
Pays Basque

2 Allées des Platanes - BP 50511
64105 Bayonne Cedex
Tél. : 05 59 01 63 60
Email : contact@epfl-pb.fr

www.epfl-pb.fr



Conception www.francxviviant.fr

Crédits photo: Adobe Stock - Balotie Photo - EPFL Pays Basque DR