



epfl
PAYS BASQUE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019




2020



Roland HIRIGOYEN,
Président de l'EPFL Pays Basque

Chers membres, cher (e)s élu(es),

A de nombreux égards, l'année 2019 a été particulièrement riche pour l'activité de l'EPFL Pays Basque.

Comme pour toutes les années pré-électorales, les nouvelles sollicitations ont été nombreuses au cours de cet exercice avec un bien meilleur équilibre entre les différentes thématiques du PPI.

Le nouveau règlement d'intervention, validé en Février 2019, a quant à lui été mis en place de manière progressive pour permettre aux collectivités locales de mieux s'approprier les nombreux changements proposés.

Ainsi l'ensemble des relations conventionnelles antérieurement établies ont été revues et orientées vers des objectifs plus opérationnels. Par ailleurs l'EPFL propose selon certaines conditions de financer ou de co-financer certaines études préalables à l'engagement des démarches de négociation et d'acquisition foncière.

L'année 2019 se distingue également par l'obtention de l'agrément préfectoral autorisant l'EPFL Pays Basque à exercer les prérogatives d'un Organisme Foncier Solidaire.

Baptisée sous le nom de Bizitegia, cette nouvelle activité va permettre à l'EPFL de

proposer aux habitants du Pays Basque, et aux jeunes ménages en particulier, de bénéficier de conditions très avantageuses d'accession à la propriété.

En matière environnementale, l'EPFL prend position dans le cadre de conventions partenariales en affirmant sa volonté de cohérence entre ses différentes interventions.

Ce rapport d'activité vous apportera l'ensemble des précisions nécessaires à l'appréciation du travail effectué par nos équipes, qui sera illustré au travers d'exemples d'interventions particulièrement significatifs.

Enfin, je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des membres composant nos instances et qui pour certains d'entre eux ne seront plus présents au-delà des prochaines élections municipales de Mars 2020.

Je veux retenir leur important niveau de mobilisation dans un contexte de toujours plus fortes sollicitations ainsi que la qualité générale des débats sur la question foncière en Pays Basque.

Bonne lecture à tous



Sommaire

Le bilan de l'année 2019	4
Le pôle Conseil, Études et Développement	5
Le pôle Négociations et Acquisitions Foncières	11
Le pôle Gestion du Patrimoine	19
Mise en lumière d'opérations	21
HENDAYE - L'opération «Legarralde»	22
SAINT-PIERRE-D'IRUBE - Domaine Lissague	24
BOUCAU - BIREMONT 2 - Immeuble du 35 rue Paul Biremont	26
Conclusion	29



epfl
PAYS BASQUE

LE BILAN DE L'ANNÉE 2019



Le Bilan du pôle Conseil, Études et Développement

Au cours de l'année 2019, l'EPFL Pays Basque aura accompagné les collectivités locales du Pays Basque de la manière suivante :

Soutien à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières :

Cette mission a pour objectif d'assister les collectivités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies et d'actions foncières à travers la mobilisation des expertises préalables (identification du foncier disponibles, diagnostics fonciers, études de faisabilité) et l'utilisation des outils et procédures règlementaires à disposition des collectivités.

Démarches poursuivies et/ou engagées en 2019 :

DEMANDEUR	OBJET	COMMENTAIRES
Commune de BARDOS	Maison GERMAIN	Etude de faisabilité destinée à évaluer l'opportunité d'acquisition d'un bien bâti en centre bourg.
Commune de LAHONCE	Maison OYHANTO	Etude de faisabilité destinée à évaluer l'opportunité d'acquisition d'un bien bâti historique dans la commune.
Commune de BAYONNE	CŒUR DE VILLE – LOCAUX COMMERCIAUX	Formalisation d'un diagnostic sommaire de locaux commerciaux
Commune de MENDIONDE	LEKORNE	Assistance à la création de la ZAD « LEKORNE 2 »
Commune de GUICHE	CENTRE BOURG	Identification des secteurs à enjeux et assistance à la création de la ZAD « Centre bourg »
Commune de SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Quartier IBARRON	Identification des fonciers présentant des enjeux de maîtrise publique
Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ	Quartier FARGEOT	Diagnostic foncier et faisabilité destinés à affiner la définition des îlots d'intervention.
Région Nouvelle Aquitaine	Schéma Directeur d'Aménagement du Port de Bayonne	Engagement d'une étude foncière ayant pour finalité la définition d'une stratégie d'intervention foncière partenariale à l'échelle du SDA.
Commune de SAMES	Plan de référence aménagement centre bourg	Co financement d'une étude de détermination d'une stratégie foncière de court moyen et long terme
Vallée des Aldudes	« Opération Volets fermés »	Co financement d'une étude de faisabilité de réhabilitation de 12 biens vacants
Commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX	LERINDEY ZAHARRA	Etude de faisabilité destinée à évaluer l'opportunité d'acquisition d'un bien bâti en centre-bourg.

Etudes co-financées/financées

Commune	Objet	Opération	Montant financé
SAINT-JEAN-LE-VIEUX	Etude de faisabilité	LERINDEY ZAHARRA	1.632,00 €
SAMES	Plan de référence	CENTRE BOURG	5.970,00 €
VALLE DES AL- DUDES	Etude de faisabilité et programmation	MAISONS VOLETS FERMES	45.000,00 € pour 12 biens étudiés
SAINT-MARTIN D'ARROSSA	Etude de faisabilité	??	1.680,00 €

Accompagnement à l'élaboration de projets urbains

DEMANDEUR	OBJET	COMMENTAIRES
Commune d'ISPOURE	ALHASTIA	Formalisation des éléments de cadrage préalables à l'élaboration d'une étude urbaine (Assistance CAPB / CAUE / EPFL)
Commune de SAINT-PEE-SUR NIVELLE	Quartier IBARRON	Formalisation des éléments de cadrage préalables à l'élaboration d'une étude urbaine (Assistance CAPB / CAUE / EPFL)
Commune de BOUCAU	SEMARD	Suivi des études préalables à la définition du projet d'aménagement
Commune d'UHART-CIZE	Projet CIHECURUTCHE-MENDY	Définition d'orientations d'aménagement préalables à la rédaction d'un appel à projet (portage EPFL)

BIZITEGIA

Par arrêté du Préfet de Région en date du 19 Avril 2019, l'EPFL a été agréé pour exercer une activité d'Organisme Foncier Solidaire et proposer ainsi une offre de logements en accession sociale à la propriété définitivement maîtrisée. L'année 2019 a été l'occasion de communiquer sur le projet et de procéder à l'installation de la gouvernance (comité consultatif) de Bizitégia en Septembre 2019.

L'examen des premiers projets devant le comité consultatif a permis de lancer plusieurs sujets de réflexion dont celui de la relation aux opérateurs. Cette réflexion a permis d'aboutir en Décembre 2019 à l'élaboration d'un Appel à Manifestation d'intérêt, placé sous l'égide de l'Association Régionale des bailleurs sociaux d'Aquitaine, visant à gérer la question de la concurrence.

Par ailleurs, l'EPFL Pays Basque, considéré comme l'un des pionniers des OFS en France et portant un projet original (intervention en milieu rural et en opérations en renouvellement urbain) a été invité à partager son expérience à de nombreuses reprises à Paris, Lyon et Rennes ou les fondements d'un réseau national ont été établis en Novembre 2019.

Enfin le conseil d'administration de l'EPFL a validé en septembre 2019 le principe de transfert des 2 premières opérations en BRS sur le budget annexe. Il s'agit des opérations du 45 quai Chaho à Bayonne et de Banca.

Animation des partenariats

- Renforcement du partenariat EPFL Pays Basque / CAUE 64 :

La transversalité des questions foncières conjuguée à la présence de nombreux acteurs dans le territoire suscite depuis la création de l'EPFL la mobilisation et l'animation de nombreux partenariats autour d'objectifs complémentaires. Sous l'impulsion des objectifs fixés par le PPI 2019-2023, l'exercice 2019 s'est illustré par la consolidation du partenariat avec le CAUE 64. La complémentarité de nos actions respectives auprès des collectivités a été renforcée par la capacité de l'EPFL à pouvoir mobiliser directement un appui du CAUE préalablement aux interventions foncières.

Portant principalement sur la formalisation d'un premier regard technique, architectural et pré-programmatique, cet accompagnement est un levier complémentaire destiné à mieux mesurer l'intérêt à agir notamment pour les projets de réhabilitation et/ou démolition/reconstruction.

En outre, l'année 2019 a également été marquée par la 1^{ère} formation organisée et animée collectivement par le CAUE 64 et l'EPFL Pays Basque. A destination des techniciens et des élus du territoire, cette formation généraliste intitulée « les outils fonciers au service du projet » a réuni une vingtaine de personnes. Partagée entre l'exposition des cadres réglementaires et le partage d'expériences, la réussite de cette journée témoigne des besoins de connaissance partagée autour de ce sujet et nous questionne sur les modalités de développement à moyen terme des missions de formation/animation.

- **SAFER NA Conseil Départemental 64** : Signature en Juillet 2019 d'une convention relative aux Espaces Naturels Sensibles du Département situés dans les barthes de l'Adour.

- **SAFER NA** : signature d'une nouvelle convention partenariale prenant en compte l'évolution de nos conditions d'interventions ainsi que les différentes échelles, locales, régionales ou nationales.

- **Conseil de Développement du Pays Basque** : participation aux travaux de la commission Habitat et contribution à la rédaction d'une note relative au PLH.

- Participation aux travaux du **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)** en tant que membre du bureau.

- **Région Nouvelle Aquitaine** : Animation d'un groupe de travail dédié à la question Foncière

Accompagnement pour la mise en oeuvre de procédures patrimoniales

Les élus locaux sont souvent confrontés, notamment dans les centres-bourgs de leurs communes, à des situations de biens vacants qui paraissent généralement en mauvais état d'entretien, voire parfois même en ruine. Certains de ces biens peuvent par ailleurs être abandonnés par leurs propriétaires, soit parce qu'ils s'en désintéressent, soit parce que les biens concernés se trouvent au cœur d'une indivision persistante. De telles situations peuvent fragiliser l'équilibre d'un centre bourg en faisant obstacle à la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales.

Cependant il existe un certain nombre de procédures, pour la plupart ignorées des Maires, destinées à remédier à l'ensemble de ces situations mais dont l'image reste confuse et souvent associée à des notions de complexité et de lourdeur administrative.

L'EPFL Pays Basque se propose donc d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces procédures (qui ont pour la plupart été revues et étayées par le législateur ces dernières années) afin de leur permettre d'agir en faveur d'une reconquête de ce patrimoine bâti et d'envisager d'importants projets de réhabilitation destinés à proposer une offre de logements, de commerce ou de service, en plein cœur de ces centres-bourgs.

Les communes d'Urcuit, d'Alos-Sibas-Abense ou de Saint-Etienne-de-Baïgorry ont été ou sont actuellement accompagnées par l'EPFL Pays Basque dans la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste. Cela a notamment permis à la commune d'Urcuit de récupérer un bien situé en centre-bourg et de le faire réhabiliter en logements locatifs sociaux qui ont permis d'installer de jeunes ménages sur la commune.

Les communes de Sames et Saint-Martin-d'Arossa sont actuellement accompagnées par l'EPFL Pays Basque dans le recensement et l'incorporation de biens dits « sans maître » situés sur leurs communes respectives.

Développement & Expérimentations

Baux Emphytéotiques Administratifs inversés : les 2 montages expérimentés au cours de l'exercice 2018 sur les communes de Domezain Berraute et de Suhescun, ont abouti à la signature de 2 BEAI en Juillet 2019. Ces 2 projets ont permis la réalisation d'opérations de réhabilitation d'anciens hôtels restaurants qui ont relancé l'activité de restauration en fin d'année 2019.

Compensation environnementale : En début d'année 2019, l'EPFL Pays Basque a confié au Bureau d'études BIOTOPE une mission d'accompagnement sur la question de la compensation environnementale. Le BET a été chargé de réaliser un état des lieux des pratiques locales en la matière et de jeter les bases d'un partenariat avec la CAPB et l'ensemble des acteurs concernés.

Ce travail de positionnement a conduit l'EPFL à participer au cours de l'année 2019 à de nombreuses manifestations dont les assises régionales de la biodiversité à Limoges et une journée spécifique organisée par la CAPB à Irissarry.

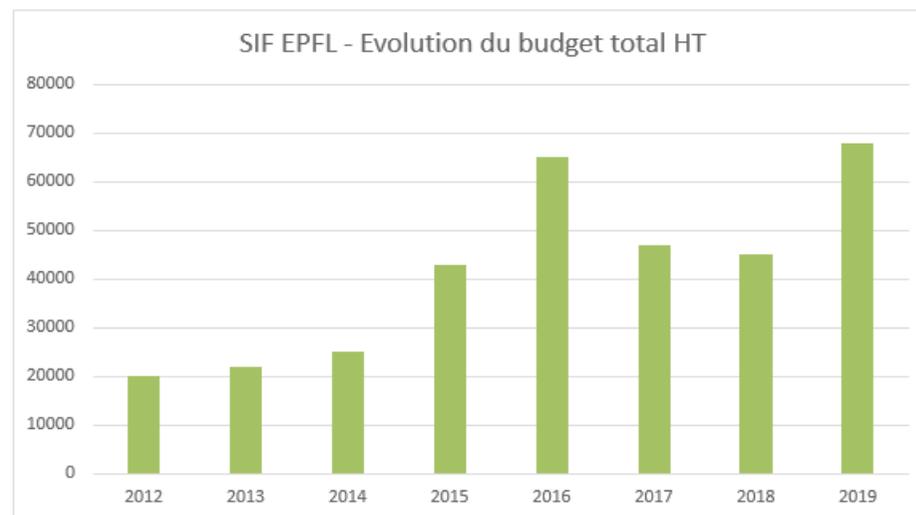
SIG : développement de la version 3 du Système d'Information Foncière

Depuis 2012, l'EPFL finance le développement d'un outil SIG destiné à traiter et organiser les données géographiques nécessaires à l'élaboration de stratégies et d'interventions foncières. Au regard des missions et des objectifs qui lui sont assignés, l'EPFL a dès le début souhaité mettre cet outil à disposition de l'ensemble des collectivités dans l'espoir d'un partage d'information optimisé et d'une mutualisation de moyens à l'échelle du Pays Basque.

La migration vers une nouvelle plateforme plus performante en 2018 est venue consolider les fonctionnalités et usages du SIF qui donne notamment accès à :

- un outil de cartographie interactif sécurisé permettant de consulter et d'extraire des données nécessaires à l'aménagement et gestion d'un territoire (cadastre, documents d'urbanisme, droit des Sols, marché foncier (DIA, SAFER, DVF...), données environnementales, réseaux...),
- un outil d'instruction collaboratif des déclarations d'intention d'aliéner,
- une interface avec l'outil wGeoPC utilisé par les services instructeurs ADS de la CA Pays Basque et les 97 communes adhérentes.

En complément du lancement de la nouvelle plateforme et de ses nouvelles fonctionnalités, l'année 2019 a été marquée par de nombreuses séances de formation au sein des pôles territoriaux (près de 400 agents communaux et intercommunaux) afin de permettre une utilisation efficace et optimale de l'outil.



Les demandes d'intervention / Conventionnement

Année 2019 : mise en application du nouveau règlement d'intervention avec pour objectif de définir en amont de l'intervention de l'EPFL un cadre conventionnel construit selon des logiques temporelles, opérationnelles et thématiques.

DEMANDEUR	OPERATION	THEMATIQUE	CONVENTION
SARE	Opération "LIAISONS CENTRE BOURG"	EQUIPEMENT	CONVENTION DE PORTAGE
SARE	Opération "OMBAR-DIA"	EQUIPEMENT	CONVENTION DE PORTAGE
SAINT-PIERRE-D'IRUBE	Opération "DOMAINE LISSAGUE"	EQUIPEMENT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
ARBONNE	Opération "CENTRE BOURG" / Secteur d'intervention "ETCHARICHUMIA"	EQUIPEMENT	CONVENTION DE PORTAGE
BIDARRAY	Opération "PLAZA"	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
LAHONCE	Opération "ARTECH"	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
LAHONCE	Opération "GARE"	EQUIPEMENT	CONVENTION DE PORTAGE
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Opération "RUE MOTXOKOBORDA"	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
MOUGUERRE	Opération "CROIX DE MOUGUERRE"	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
CAPB - LARCEVEAU-ARROS-CIBITS	Opération "ITHURBELCE" (<i>évolution du périmètre d'intervention</i>)	DVLP ECO	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
REGION NOUVELLE AQUITAINE	Opération "Schéma Directeur d'Aménagement du Port de Bayonne"	DVLP ECO	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
MAULEON-LI-CHARRE	Opération « IMMEUBLE COUVERT »	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE

CAPB - URRUGNE	Opération "BERROUETA"	DVLP ECO	MANDAT DE NEGOCIATION
AICIRITS-CAMOU-SUHAST	Opération "CENTRE BOURG"	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Opération "CŒUR IBARRON"	HABITAT	CONVENTION D'ACTION FONCIERE
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Opération "VEILLE IBARRON"	HABITAT	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Opération "LARRALDEA"	HABITAT	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
SAINT-MICHEL	Opération "ELIZAITA"	DVLP ECO	CONVENTION DE PORTAGE
CAPB - SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY	Opération "BORCIRIETTE ZAE"	DVLP ECO	CONVENTION DE PORTAGE
CAPB - SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY	Opération "KURUTXETA"	DVLP ECO	CONVENTION DE PORTAGE
CAPB - MAULEON-LI-CHARRE	Opération "ABATTOIRS"	DVLP ECO	CONVENTION DE PORTAGE
GUICHE	Opération "ZAD CENTRE BOURG"	HABITAT / EQUIPEMENTS	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
ANGLLET	Opération "BEAULIEU"	HABITAT	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE

23 nouveaux conventionnements ont été actés en 2019 :

CONVENTION D'ACTION FONCIERE : 9

CONVENTION DE PORTAGE : 8

CONVENTION DE VEILLE FONCIERE : 5

MANDAT DE NEGOCIATION : 1

Parallèlement aux nouvelles sollicitations d'intervention, le pôle CED a été mobilisé durant l'année 2019 pour reformuler l'intégralité des relations conventionnelles préalablement établies avec les collectivités locales. Passant d'un système de conventionnement propre à chaque acquisition à une logique de conventionnement global par opération, 65 nouvelles conventions ont ainsi été modélisées et délibérées pour se conformer au nouveau règlement d'intervention de l'EPFL.



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 2019.

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 2019 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 2019, **40** 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 **15.570.152,00 €**.

Ce montant est supérieur à celui de l'exercice précédent.

Montant des décisions d'acquisition PPI 2019-2023



2019 est une année où l'EPFL Pays Basque s'est encore fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres, le PPI 2019-2023 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 dépassent cet objectif.

Les décisions d'acquisition 2019 :

Commune	Opération	Nom du dossier	Type délibération	Date du C.A.	Mode acquisition	N° délib	Montant / €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 3 - parcelle AL 319 (lot 1)	Décision d'acquisition	08/02/2019	amiable	18	175 000,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 7 - parcelles AM 334 et AM 510 (lot 31)	Décision d'acquisition	08/02/2019	amiable	19	20 000,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 2 - parcelles AL 92 et AL 474 (lot 1)	Décision d'acquisition	08/02/2019	amiable	20	8 150,00 €
ITXASSOU	Atekgaitze	Lieu-dit Erroy - E 436	Décision d'acquisition	08/02/2019	DP Urbain	21	340 000,00 €
BANCA	Maison Bihotzgorrinea	Parcelles C 284, 724, 968, 970, 1008, 1010, 1018 et A 355	Décision d'acquisition	08/02/2019	amiable	22	110 000,00 €
MOUGUERRE	Grand Echangeur Adour	ZAD du Portou : parcelle AB 106	Décision d'acquisition	15/03/2019	amiable	5	350 000,00 €
BIDART	Izarbel 2	Propriété Orriots	Décision d'acquisition	15/03/2019	amiable	6	2 000 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Ilot 12 - parcelle BY 68 (lot 2)	Décision d'acquisition/indemnisation	15/03/2019	expro	7	16 925,00 €
BAYONNE	Maubec-Citadelle	BI 69 (lot 2)	Indemnisation FC	15/03/2019	amiable	12	103 000,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Larralde	Amotz	Décision d'acquisition (acquisition partielle)	26/04/2019	DP Urbain	17	169 000,00 €
BIARRITZ	ZAD d'Iraty	AP 251 (lots 4, 5 et 17)	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable	18	250 000,00 €
BIARRITZ	Izarbel	Prop. Barroilhet	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable	19	1 500 000,00 €
BIARRITZ	Marne_Europe	AH 36	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable	20	450 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Ilot 14 : BX 72	Décision d'indemnisation	26/04/2019	amiable	21	90 000,00 €
SAINT-MICHEL	Centre-bourg	B 467	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable /s DUP	22	31 000,00 €
BOUCAU	Sémard	AO 229, 230 et 231	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable	23	485 000,00 €
HALSOU	Karrika	AC 38	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable /s DUP	24	4 440,00 €
BASSUSSARRY	Menta	AB 5 et 6	Décision d'acquisition	26/04/2019	amiable	25	640 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Ilot 14 - BX 78 (lots 1 et 2)	Décision d'acquisition	24/05/2019	amiable	10	51 000,00 €
BAYONNE	Bergeret	BH 282	Décision d'acquisition	24/05/2019	amiable	11	1,00 €
BAYONNE	Deyris	Parcelles AI 45, 46, 47, 48	Décision d'acquisition	05/07/2019	amiable	16	600 000,00 €
BAYONNE	Anton	Hôtel : BR 274 et 276	Décision d'acquisition	05/07/2019	amiable	17	750 000,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Ibarron	AC 114 et 289	Décision d'acquisition	05/07/2019	DP Urbain	18	295 150,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 3 - 22 rue François Turnaco (lots 2 et 6)	Décision d'acquisition	05/07/2019	amiable	19	195 200,00 €
AICIRITS-CAMOU-SUHAST	Langiliak	Centre-Bourg : Goxoki	Décision d'acquisition	05/07/2019	amiable	20	93 380,00 €
ANGLET	Schéma Directeur Aéroport	Secteur Cazalis – CV 582	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	27	470 000,00 €
BAYONNE	RGA	BM 224	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	28	840 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Ilot 45 : BZ 19 (lots 3, 4, 13 et 14)	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	29	179 000,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 3 : AL 321 (lots 4 et 8)	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	30	180 000,00 €
SARE	Ombardia	AK 125	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	31	50 000,00 €
HENDAYE	Legarralde	Prop. SAFER	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	32	519 406,00 €
BIARRITZ	ZAD d'Iraty	AO 9	Décision d'acquisition	15/11/2019	DP ZAD	33	850 000,00 €
SAINT PIERRE D'IRUBE	Lissague	Domaine de Lissague (AB 137 et 150)	Décision d'acquisition	15/11/2019	expro	37	1 506 000,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Motxokoborda	AH 721, 723, 725 et 208p	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable	54	110 000,00 €
ARBONNE	Centre-bourg	Secteur ETCHARICHUMIA - BS 46	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable	55	184 000,00 €
CAPB BOUCAU	La Lèbe	AY 30, AY 33 et BE 29	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable	56	1 500 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Ilot 45 - BZ 21 (Lot 5)	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable /s DUP	57	45 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Ilot 45 - BZ 19 (Lots 9, 10 et 15)	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable /s DUP	58	145 000,00 €
MENDIONDE	Lekorne	A 349 et 878	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable	59	262 000,00 €
MENDIONDE	Lekorne	A 879	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable	60	2 500,00 €
				TOTAL			15 570 152,00 €

De nouveaux contentieux sont aussi apparus au cours de cette année 2019, concernant notamment des décisions de préemption.

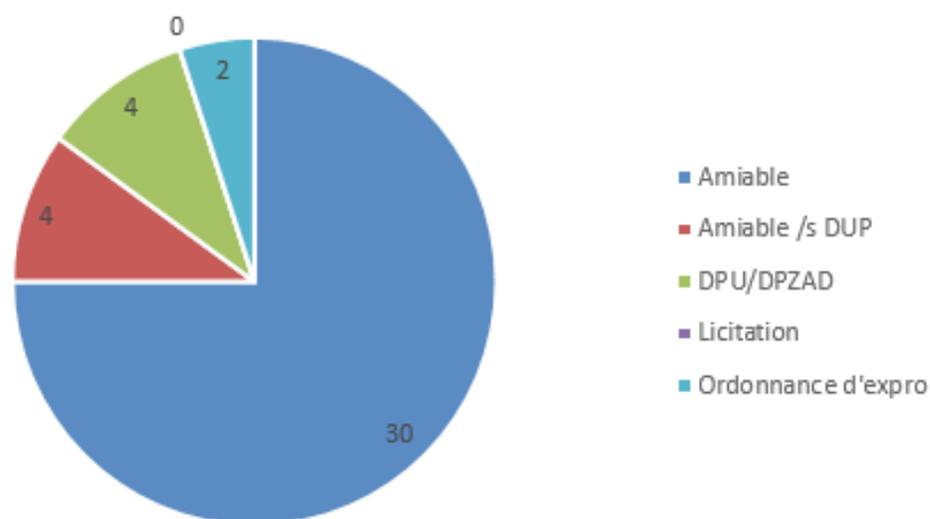
1.2/ Analyse détaillée :

1.2.1/ Les modes d'acquisition

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

Ainsi, en 2019, sur les 40 acquisitions validées :

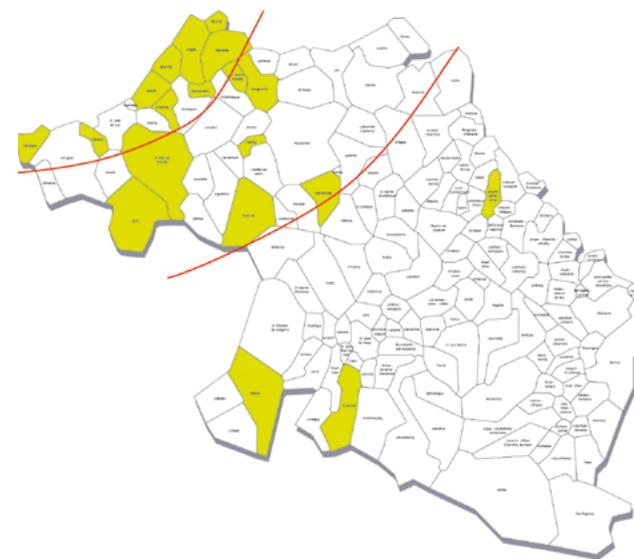
- 34 ont été conclues amiablement ;
- 4 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 2 sont la conséquence d'expropriations.



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 :** 27 décisions d'acquisitions (12.246.682,00 € soit 78,7 %)
- **Zone intermédiaire :** 10 décisions d'acquisition (3.089.090,00 € soit 19,8 %)
- **Zone intérieure :** 3 décisions d'acquisitions (234.380,00 € soit 1,5 %)

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

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

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.

2/ Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2019, 36 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 11.921.871,00 €. 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 2019 ;
- Le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2019.

Par rappel en 2018, M. le Directeur avait signé 43 actes pour un montant global de 11.542.958,86 €.

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

- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 165.796,89 € ;
- Frais annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 48.179,00 €.

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

Au cours de l'exercice 2019, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :

+ 12.135.846,89 €

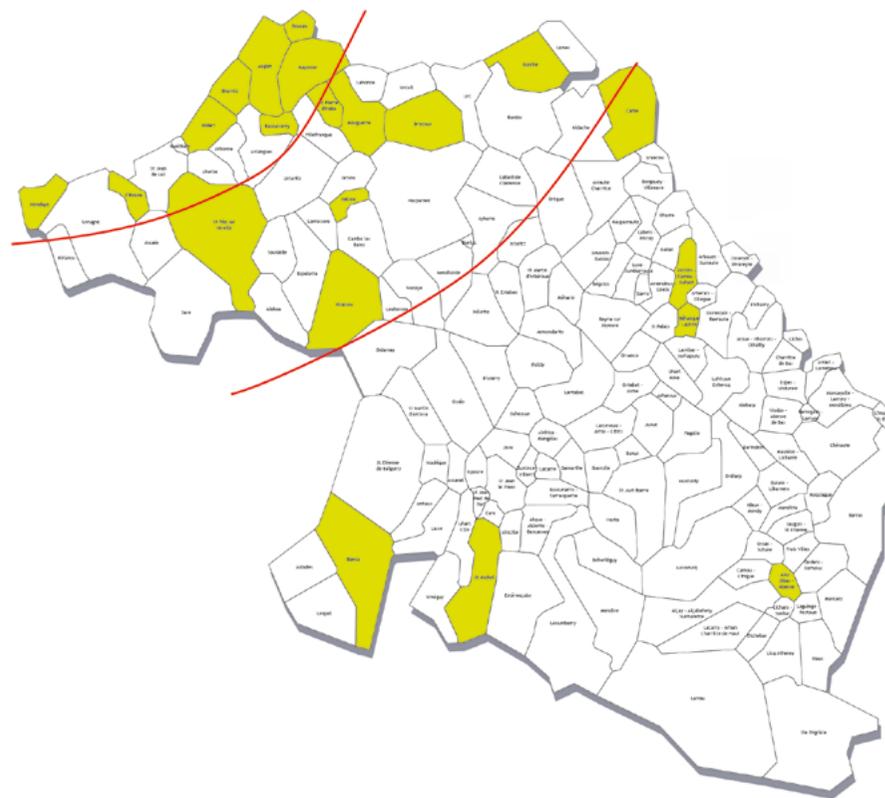
(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

Au cours de l'exercice 2019, le stock réel foncier (capital stocké déduit des rétrocessions réalisées) a augmenté de :

+ 5.326.133,24 €

portant le stock réel foncier total de l'EPFL Pays Basque, au 31 déc. 2019, à la somme de :

+ 78.033.845,93 €

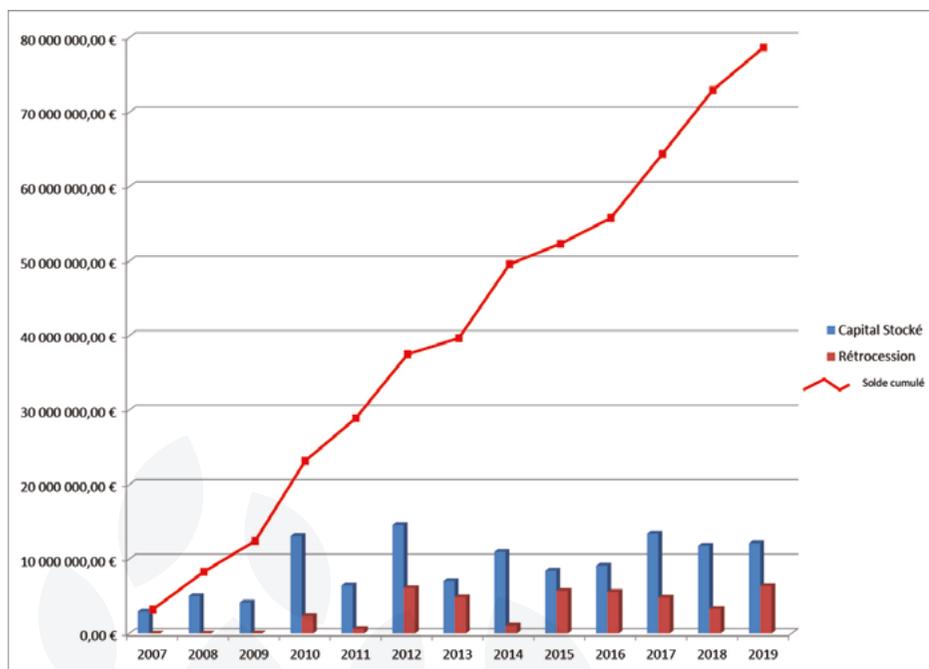


Signatures d'actes d'acquisition :

Demandeur	Commune	Opération	Dossier	Date	Valeur vénale	Frais acte	Capital porté	Frais préalables	Frais annexes	Capital stocké
COMMUNE	GUICHE	BOURRATON	Bourraton	21/01/2019	18 000,00 €	1 092,78 €	19 092,78 €	942,00 €	0,00 €	20 034,78 €
COMMUNE	ALOS SIBAS ABENSE DE HAUT	SALABERRIA	Alosse	25/01/2019	77 000,00 €	2 133,68 €	79 133,68 €	0,00 €	0,00 €	79 133,68 €
CAPB	BRISCOUS	MENDIKOBORDA	Mendiako Borda	01/02/2019	162 500,00 €	2 931,86 €	165 431,86 €	0,00 €	0,00 €	165 431,86 €
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILOT_4	24 rue Aristide Bourousse - lot 1	28/02/2019	109 000,00 €	2 328,58 €	111 328,58 €	0,00 €	200,00 €	111 528,58 €
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILOT_4	24 rue Aristide Bourousse - lot 1 - Indem. FC	28/02/2019	41 000,00 €	925,00 €	41 925,00 €	0,00 €	0,00 €	41 925,00 €
COMMUNE	SAINT MICHEL	BOURG	Village - B 37, 293	15/03/2019	24 100,00 €	1 477,63 €	25 577,63 €	0,00 €	0,00 €	25 577,63 €
COMMUNE	SAINT MICHEL	BOURG	Village - B 51	15/03/2019	5 400,00 €	732,93 €	6 132,93 €	0,00 €	0,00 €	6 132,93 €
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILOT_2	31 rue Bourousse - Lot 1	03/04/2019	8 150,00 €	990,00 €	9 140,00 €	0,00 €	0,00 €	9 140,00 €
COMMUNE	BEHASQUE-LA-PISTE	BOURG	Etcheverria	09/04/2019	95 000,00 €	2 137,78 €	97 137,78 €	0,00 €	0,00 €	97 137,78 €
COMMUNE	BANCA	BIHOTZGORRINEA	Bacarrica	10/04/2019	102 550,00 €	2 398,26 €	104 948,26 €	0,00 €	7 450,00 €	112 398,26 €
COMMUNE	BAYONNE	PNRQAD_ILOT_14	26 rue de la Salie - Indem occupant	25/04/2019	90 000,00 €	0,00 €	90 000,00 €	0,00 €	0,00 €	90 000,00 €
COMMUNE	CAME	HARDOY	Bourg	02/05/2019	177 000,00 €	2 936,75 €	179 936,75 €	1 998,00 €	490,00 €	182 424,75 €
CAPB	ANGLET	ARKINOVA	Landes de Juzan	09/05/2019	63 000,00 €	1 920,66 €	64 920,66 €	0,00 €	0,00 €	64 920,66 €
COMMUNE	BIARRITZ	LAROCHEFOUCAULD_MARNE	137 avenue de la Marne	05/06/2019	450 000,00 €	17 672,47 €	467 672,47 €	0,00 €	0,00 €	467 672,47 €
COMMUNE	MOUGUERRE	ZAD_PORTOU	15 chemin de Bellevue	06/06/2019	350 000,00 €	4 670,62 €	354 670,62 €	0,00 €	0,00 €	354 670,62 €
CAPB	BIDART	IZARBEL	Chemins ruraux de Mikelanto, Larreburua et Mahaska	27/06/2019	2 000 000,00 €	21 343,47 €	2 021 343,47 €	0,00 €	0,00 €	2 021 343,47 €
CAPB	BIARRITZ	IZARBEL	Allée de Barroilhet	28/06/2019	1 500 000,00 €	16 085,30 €	1 516 085,30 €	0,00 €	1 285,00 €	1 517 370,30 €
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILOT_3	20 rue François Turnaco - Lot 1	28/06/2019	175 000,00 €	3 203,41 €	178 203,41 €	0,00 €	308,00 €	178 511,41 €
COMMUNE	SAINT MICHEL	BOURG	Village - B 467	17/07/2019	35 100,00 €	1 402,18 €	36 502,18 €	0,00 €	0,00 €	36 502,18 €
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILOT_7	Avenue Gabriel Delaunay - Lot 31	22/07/2019	20 000,00 €	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	20 000,00 €
COMMUNE	SAINT PEE SUR NIVELLE	IBARRON	Ibarron - AC 114, 289	22/07/2019	278 032,00 €	6 391,21 €	284 423,21 €	17 118,00 €	0,00 €	301 541,21 €
COMMUNE	BIARRITZ	IRATY_ZAD	19 allée du Moura - lots 4, 5 et 17	30/07/2019	250 000,00 €	4 140,34 €	254 140,34 €	0,00 €	0,00 €	254 140,34 €
COMMUNE	BOUCAU	PERI	Place Gabriel Péri	02/08/2019	485 000,00 €	6 378,43 €	491 378,43 €	0,00 €	0,00 €	491 378,43 €
COMMUNE	BAYONNE	PNRQAD_ILOT_12	20 rue Victor Hugo - lot 2 - indemnités expro	07/08/2019	16 925,00 €	1 204,72 €	18 129,72 €	0,00 €	0,00 €	18 129,72 €
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILOT_3	22 rue François Turnaco - Lots 2 et 6	19/08/2019	183 000,00 €	3 312,27 €	186 312,27 €	10 000,00 €	2 200,00 €	198 512,27 €
COMMUNE	BASSUSSARRY	MENTA	Allée Bielle Nave	30/08/2019	640 000,00 €	7 436,95 €	647 436,95 €	0,00 €	728,00 €	648 164,95 €
COMMUNE	HALSOU	KARRIKA	Karrika - AC 38	24/09/2019	5 328,00 €	707,62 €	6 035,62 €	0,00 €	0,00 €	6 035,62 €
COMMUNE	BAYONNE	MAUBEC/CITADELLE	4 rue Maubec - lot 2 - Indem occupant	25/09/2019	103 000,00 €	1 813,56 €	104 813,56 €	0,00 €	0,00 €	104 813,56 €
COMMUNE	AICIR-ITS-CAMOU-SU-HAST	CENTRE_BOURG_GOXOKI	50 allée Goxoki	26/09/2019	93 380,00 €	2 203,14 €	95 583,14 €	0,00 €	480,00 €	96 063,14 €
CAPB	BAYONNE	DEYRIS_NORD_ANATOLE	4 chemin du Petit Anatole	26/09/2019	600 000,00 €	7 211,26 €	607 211,26 €	0,00 €	0,00 €	607 211,26 €
CAPB	ANGLET	CAZALIS	3 rue de Cazalis	04/11/2019	470 000,00 €	5 982,75 €	475 982,75 €	0,00 €	0,00 €	475 982,75 €
COMMUNE	HENDAYE	LEGARRALDE	Legarralde	29/11/2019	519 406,00 €	170,00 €	519 576,00 €	4 548,00 €	0	524 124,00 €
COMMUNE	BAYONNE	PNRQAD_ILOT_45	8 rue Panneau - lots 3,4,13,14	10/12/2019	179 000,00 €	3 213,98 €	182 213,98 €	0,00 €	432,00 €	182 645,98 €
COMMUNE	ITXASSOU	ATEKAGAITZE	Erroby	13/12/2019	340 000,00 €	4 514,11 €	344 514,11 €	0,00 €	0,00 €	344 514,11 €
COMMUNE	SAINT PIERRE D'IRUBE	DOMAINE_LISSAGUE	34 avenue du Labourd	18/12/2019	1 506 000,00 €	16 076,65 €	1 522 076,65 €	0,00 €	0,00 €	1 522 076,65 €
CAPB	BAYONNE	HOTEL_ANTON	Rue de Baltet	19/12/2019	750 000,00 €	8 656,54 €	758 656,54 €	0,00 €	0,00 €	758 656,54 €
TOTAL 2019					11 921 871,00 €	165 796,89 €	12 087 667,89 €	34 606,00 €	13 573,00 €	12 135 846,89 €

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



3/ Les signatures d'actes authentiques

Au-delà des plus traditionnelles négociations amiables et des acquisitions qui sont leurs corollaires lorsqu'elles sont conclues par un accord, les interventions du pôle NAF consistent également à mettre en œuvre des procédures dites exorbitantes du droit commun ainsi qu'à exercer toutes actions contentieuses tant en défense qu'en requête dès lors qu'il s'agit de protéger les intérêts de l'EPFL Pays Basque et de ses actions.

3.1/ les procédures liées aux interventions par préemption

Au cours de l'année 2019, 16 arrêtés de préemption ont été signés par le Directeur de l'EPFL Pays Basque et notifiés aux parties concernées.

Ces décisions ont, pour certaines, été réalisées aux prix et conditions indiquées dans la DIA et pour les autres, en refusant le prix indiqué dans la DIA et en proposant un autre prix.

Parmi ces 16 décisions de préemption :

- 10 ont été suivies de renonciation à vendre par les propriétaires, soit à la vue du prix proposé par l'EPFL Pays Basque, soit après fixation judiciaire du prix ;
- 5 ont été suivies d'acquisition, parfois après fixation judiciaire du prix ;
- 1 fait l'objet d'une procédure de fixation judiciaire du prix toujours pendante par devant la juridiction compétente.

N° Arrêté	Date signature	Objet	Conclusion
2019-01-P	14/01/2019	DPU : ITXASSOU secteur Errobi (E 436)	Acquisition
2019-02-P	15/01/2019	DPU : CAPB ANGLET Secteur Lazaret (AP 10)	Retrait
2019-05-P	25/02/2019	DPUR : BAYONNE PNRQAD îlot 14 (BZ 78 - lots 1 et 2)	Retrait
2019-06-P	26/02/2019	DPU : ST-PEE-SUR-NIVELLE (D 3366, 3368, 3371, 3373)	Acquisition
2019-08-P	25/03/2019	DPZAD : ST PIERRE D'IRUBE secteur Lissague	Acquisition
2019-09-P	25/03/2019	DPU : BAYONNE secteur Deyris	Retrait
2019-10-P	16/05/2019	DPU : ST PEE SUR NIVELLE (AC 114, 289)	Acquisition
2019-11-P	01/07/2019	DPU : ANGLET secteur Beaulieu (CO 157 et 474)	Retrait
2019-12-P	12/08/2019	DPU : ANGLET Secteur Beaulieu (CO 156)	Retrait
2019-13-P	18/09/2019	DPU : ANGLET Secteur Beaulieu (CO 168 - lot 3)	Retrait
2019-15-P	25/10/2019	DPZAD : BIARRITZ Iraty (AO 9)	Acquisition
2019-16-P	30/10/2019	DPU : SAINT-JEAN-DE-LUZ secteur Fargeot (AZ 78 à 80)	Procédure FJP en cours
2019-17-P	05/12/2019	DPU : BIARRITZ rue Charcot (AI 482)	Retrait
2019-19-P	05/12/2019	DPZAD : BIARRITZ Milady (BR 133 et BW 32)	Retrait
2019-18-P	10/12/2019	DPUR : BAYONNE PNRQAD îlot 12 (BY 58 et 59 - lots 1, 2, 6 et 8)	Retrait
2019-21-P	17/12/2019	DPUR : BAYONNE secteur Matras (AZ 60)	Retrait

3.2/ les procédures liées aux interventions par expropriation

Pour rappel, les acquisitions par voie d'expropriation font l'objet de phases préalables distinctes, savoir :

- phases administratives (enquête publique, enquête parcellaire) ;
- phases judiciaires (expropriation, fixation judiciaire des indemnités)

Au cours de l'année 2019, l'EPFL Pays Basque a réalisé les procédures suivantes :

- Phases administratives :
 - BAYONNE PNRQAD ilot 45 : enquêtes conjointes préalables à la DUP des acquisitions et à la cessibilité des biens immobiliers nécessaires à la réalisation des travaux de l'ilot 45 dans le cadre du PNRQAD de BAYONNE (arrêté préfectoral portant DUP et cessibilité du 26 déc. 2019) ;
 - HALSOU Secteur Karrika : enquête parcellaire concernant l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des aménagements du secteur dit de Karrika à HALSOU (arrêté préfectoral de cessibilité du 24 juin 2019)
- Phases judiciaires :
 - SAINT-MICHEL Centre Bourg : expropriation de la parcelle cadastrée section B n°294 (ordonnance du 28 sept. 2019, déposée au SPFE de BAYONNE le 15 mars 2019 et publiée le 11 avril 2019) ;
 - SAINT MICHEL Centre Bourg : fixation judiciaire des indemnités dues suite à l'expropriation de la parcelle B 294 (jugement rendu le 05 nov. 2019).

3.2/ les procédures liées aux interventions par expropriation

Comme hélas de plus en plus fréquemment, les décisions et actions de l'EPFL Pays Basque ou les décisions qui sont prises pour son compte (arrêté préfectoraux notamment) font l'objet de recours.

Parfois, c'est l'EPFL Pays Basque qui est à l'origine de procédures judiciaires pour défendre ses intérêts.

Ces procédures se déroulent devant les ordres judiciaire (civil et pénal) et administratif.

Ordre judiciaire :

- Juridictions civiles : plusieurs procédures ont été menées par devant des juridictions civiles et plus précisément :
 - par devant le TGI de PAU chambre des Expropriations :
 - BIDART les 3 Couronnes – parcelle AB 264 (audience du 08/02/2019) ;
 - BAYONNE PNRQAD ilot 45 – parcelle BZ 19, lots 8-12 (audience du 08/02/2019) ;
 - ST-PIERRE-d'IRUBE Secteur Lissague – parcelles AB 37 et 150 (audience du 21/06/2019) ;
 - ST-MICHEL Secteur Centre Bourg – parcelle B 294 (audience du 04/10/2019) ;

NB : il est rappelé que l'EPFL Pays Basque, à ce degré de la juridiction, ne fait pas appel à représentation par avocat mais plaide directement ses dossiers.

- par devant le TGI de PAU chambre des Expropriations :
 - BIDART les 3 Couronnes – parcelle AB 264 (audience du 08/02/2019) ;
 - BAYONNE PNRQAD ilot 45 – parcelle BZ 19, lots 8-12 (audience du 08/02/2019) ;
- Juridiction pénale : une procédure a été menée par devant une juridiction pénale et plus précisément :
 - par devant la Cour d'Appel de PAU chambre correctionnelle :
 - Agence BBS (audience du 03/12/2019) ;

Le Bilan du pôle Gestion du Patrimoine

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2019, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble de biens fonciers (bâties et non bâties) représentant :

- **204 propriétés bâties représentant 160 immeubles et comprenant 254 logements et 89 locaux industriels, commerciaux, hospitaliers, garages et autres.**
- **124 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 2019 de 13,9 %.**
- **Le patrimoine non bâti a quant à lui fait l'objet d'une hausse du nombre de biens gérés en 2019 de 60 %.**

1 - Les recettes de gestion :

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2019 est de **308.105,29 €**.
- Il convient de noter que le montant des loyers 2019 impayés est de 24.232,35 €.
- Remboursement des taxes foncières (dégrèvement) : 6.158,53 €
- Remboursement assurance (suite résiliations) : 8.753,01 €

2 - Les dépenses de gestion :

Les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'élèvent à **569.326,60 €**.

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

- **Assurances** : 134.936,35 € (+52,70 %)
- **Travaux d'entretien, rénovation et sécurisation** : 130.981,47 € (+163,94 %)
- **Charges de copropriété** : 28.682,27 € (+0,42 %)
- **Taxes foncières** : 237.765,58 € (+18,60 %)
- **Frais huissiers et avocats** : 14.137,58 € (-79,68 %)
- **Divers** (eaux, électricité, télésurveillance, taxes sur logements vacants...) : 13.972,25 € (+41,80 %)

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 dans un état ne permettant pas leur mise en location, de plus en plus d'intervention pour sécuriser voire resécuriser des bâtiments systématiquement ciblés notamment sur les communes de Bayonne et d'Anglet.

3 - Les rétrocessions :

Durant l'année 2019, l'EPFL Pays Basque a réalisé **14 rétrocessions** pour un montant représentant **6.809.713,65 €** dont une partie a été payée dans le cadre des annuités de portage.

Les biens rétrocédés en 2019 sont les suivants :

- Le 26/03/2019 : CAPB BAYONNE – LA FEUILLEE – 425.632,76 €
- Le 02/08/2019 : CAPB OSTABAT – BURGUAZAHAR – 163.333,30 €
- Le 03/09/2019 : ACQUEREUR EVINCE ST JEAN DE LUZ – FARGEOT – 15 rue de la Gabarre – 220.000,00 €
- Le 11/09/2019 : ANGLET – TICHINA – 5 allée du Moura – 476.136,00 €
- Le 25/09/2019 : USTARITZ – MATZIKOENEA – Fronton d'Arrautz – 63.958,94 €
- Le 01/10/2019 : CAPB BAYONNE – RGA – Avenue Dubrocq – 204.181,36 €
- Le 04/10/2019 : HSA VILLEFRANQUE – MIKELUBERRIA – 346.815,30 €
- Le 15/10/2019 : HSA BAYONNE – PNRQAD ilot 14 – 26/28 rue de la Salie – 685.000,00 €
- Le 21/10/2019 : BAYONNE – RD 810 – avenue du Maréchal Soult – 154.671,16 €
- Le 29/10/2019 : LARCEVEAU – LA POSTE – 41.757,91 €
- Le 06/11/2019 : ST JEAN PIED DE PORT – LARRECO EYHERALDIA – Taillapalde – 405.552,08 €
- Le 10/12/2019 : AHETZE – ARRAKOTENEA – 475.874,84 €
- Le 20/12/2019 : GOTEIN LIBARRENX – LE HARAS – 51.000,00 €
- Le 20/12/2019 : OFFICE64 DE L'HABITAT BOUCAU – BIREMONT 1 – 3.095.800,00 €

4 - Fait marquant de l'année 2019 :

Les squats et la sécurisation des biens :

Nous avons dû faire face à une recrudescence des squats sur des biens déjà sécurisés (percement des murs, découpe de barreaux démontage de toiture...) nous forçant à resécuriser de nombreux biens.



epfl
PAYS BASQUE

MISE EN LUMIÈRE D'OPÉRATIONS



HENDAYE - L'opération «Legarralde»

L'EPFL Pays Basque a, dès son PPI 2014-2018, inscrit la question agricole au rang des thématiques d'intervention de l'établissement.

En partenariat avec la SAFER Nouvelle Aquitaine, l'EPFL Pays Basque peut donc acquérir du foncier agricole pour le compte de ses collectivités membres afin de permettre ou de faciliter la mise en œuvre de projets agricoles notamment destinés à installer des jeunes agriculteurs, tout en veillant à lutter contre la spéculation exercée sur ce foncier, très souvent prisé.

Le projet « Legarralde », lancé en 2019 et situé sur la commune d'Hendaye, est un projet phare pour l'établissement en ce qu'il illustre parfaitement l'intérêt du partenariat noué entre la SAFER Nouvelle Aquitaine, l'EPFL Pays Basque et bien évidemment la commune d'Hendaye sur cette thématique agricole.

Concrètement, cette propriété, composée d'un ensemble foncier bâti et non bâti d'une contenance de 11ha 32a 72ca était une ancienne propriété agricole, inexploitée depuis des années. Ses propriétaires ayant souhaité vendre cet ensemble foncier, ils se sont rapprochés de la SAFER Nouvelle Aquitaine qui a donc lancé un appel à candidature destiné à recueillir des candidatures intéressées par ce projet.

La commune d'HENDAYE, qui quelques années plus tôt, et sous une autre mandature, avait ciblé ce tènement foncier pour développer un programme de logements conséquent, s'est rapprochée de l'EPFL Pays Basque en lui demandant de se porter candidat pour son compte, à l'acquisition de cette propriété.

La motivation principale de la commune est de constituer une réserve foncière

destinée à la mise en œuvre d'un projet agricole privilégiant les circuits courts, l'agriculture raisonnée et si possible l'agriculture biologique. Cette volonté s'est exprimée par le classement de l'emprise en zone agricole dans le nouveau document d'urbanisme.

Au terme des différentes étapes de la procédure d'attribution de cette propriété par la SAFER Nouvelle Aquitaine, son Comité de Direction a, le 25 juin 2019, validé la candidature de l'EPFL Pays Basque qui a ainsi pu devenir propriétaire de ce bien. Une convention d'action foncière a alors été conclue entre l'EPFL Pays Basque et la commune d'Hendaye pour une durée de 20 ans.

Dans le cadre d'un appel à projets organisé par la SAFER, la candidature d'un regroupement de 3 jeunes agriculteurs et d'un agriculteur plus expérimenté a été retenue

Ces quatre projets sont complémentaires et adaptés aux différentes configurations du site :

- Deux maraîchers vont ainsi produire leurs légumes ;
- Un agriculteur sèmera et récoltera de l'orge pour fabriquer de la bière artisanale ;
- Un agriculteur a d'ores et déjà investi les lieux et installé ses poulets porcs plein air.



Tous travaillent en agriculture biologique.

Il convient de noter que ce projet intègre également un important travail de restructuration et de réhabilitation des bâtis présents sur le site. Le travail de programmation est en cours. Il devrait permettre à terme de réutiliser une partie du corps de ferme existant pour le transformer en logement à destination de l'un des agriculteurs qui installerait ainsi son siège d'exploitation sur le site. Les autres bâtiments pourront à terme accueillir des espaces de stockage et de vente directe. Les compétences de la commune d'Hendaye, de la SAFER Nouvelle Aquitaine, du CAUE 64 et de l'EPFL Pays Basque sont ainsi mobilisées pour permettre d'optimiser les solutions techniques et financières.



Le site au moment de son acquisition.

D'ici la fin d'année 2020, les quatre agriculteurs auront commencé à produire sur la ferme. Les travaux sur les bâtis devraient quant à eux débuter au plus tard en début d'année 2021 pour environ deux ans.



Sécurisation des biens bâtis et premières créations des agriculteurs.

Arrivée des premiers animaux au 1er trimestre 2020.



SAINT-PIERRE-D'IRUBE - Domaine Lissague

La saisine de l'EPFL par la Commune de SAINT-PIERRE-D'IRUBE fait suite à la volonté des propriétaires de céder ce vaste domaine à un promoteur immobilier.

Un peu moins d'une année se sera écoulée entre la saisine de l'EPFL et la signature de l'acte authentique rendant l'EPFL propriétaire de ce bien pour le compte de la commune.

Cette relative efficacité est principalement due :

- A la mise en œuvre des outils d'urbanisme existant (ZAD, PLU) et la prise de décisions réglementaires (sursis à statuer sur ce bien, délégation du droit de préemption au profit de l'EPFL) par la Commune, afin d'anticiper au mieux la maîtrise concrète du foncier ;
- A la maîtrise des délais et des formalités par l'EPF, citons entre autres : les demandes de visite et de documents, la demande d'avis adressée au service du Domaine lequel doit obligatoirement être rendu et visé dans l'arrêté de préemption, la rédaction de l'arrêté de préemption lui-même ;
- A La construction d'une réflexion relative au prix offert au propriétaire dès la saisine des services de l'EPFL, le prix proposé ne s'appuyant pas obligatoire sur l'avis des Domaines.



Le propriétaire ayant refusé le prix proposé, les services de l'EPFL vont saisir le Juge de l'expropriation en vue de faire fixer judiciairement le prix. Cette procédure est assumée en totalité par l'EPFL, sans le concours d'un avocat pour sa défense.

Il s'agit d'une procédure écrite se concluant par un transport sur les lieux et une audience, ultime occasion pour les parties, y compris le service des Domaines, cette fois partie à la procédure sous l'appellation « commissaire du gouvernement », d'exposer leurs arguments.

Mis en délibéré, le jugement rendu ultérieurement, permet, en cas d'acquiescement de toutes les parties de saisir un Notaire en vue de la rédaction et de la signature d'un acte authentique, rendant l'EPFL définitivement propriétaire du bien.

Au-delà du respect des règles de formes, auxquelles l'EPFL n'a pas failli, la définition du prix aura une fois de plus été source de débats animés, l'EPFL privilégiant la méthode par comparaison, la partie adverse s'appuyant uniquement sur des bilans promoteurs dits « compte à rebours », méthode également retenue par le commissaire du gouvernement.

Le juge, bien que considérant la méthode du compte à rebours comme purement théorique et ne reflétant pas de manière aussi pertinente que la méthode par comparaison la valeur du marché, a considéré que cette dernière méthode apparaissait en l'espèce comme l'unique moyen de prendre en considération le caractère singulier de cette unité foncière.

Le juge a cependant appliqué prudemment cette méthode, en écartant au besoin certains bilans promoteur peu crédibles, si bien que le prix ainsi déterminé s'est trouvé bien plus proche de celui demandé par l'EPFL que par la partie adverse, rendant en cela le prix ainsi fixé acceptable pour l'EPFL et la Commune.



En conclusion ce dossier de préemption a été l'occasion de démontrer :

- L'absolue nécessité pour les collectivités de mettre en place les outils nécessaires et préalable à la maîtrise du foncier, sans lesquels la préemption aurait eu plus de mal à trouver sa justification ;
- La capacité de l'EPFL de mener à bien une procédure de préemption tant sur le fond que sur la forme, faisant preuve ainsi d'analyse et de réactivité ;
- La mobilisation de l'ensemble de l'équipe de l'EPFL et notamment du pôle « Conseil, Etudes et Développement » pour son analyse préalable du dossier.

D'ici la fin d'année 2020, les quatre agriculteurs auront commencé à produire sur la ferme. Les travaux sur les bâtis devraient quant à eux débuter au plus tard en début d'année 2021 pour environ deux ans.

BOUCAU - BIREMONT 2

Immeuble du 35 rue Paul Biremont



Dans le cadre de notre accompagnement de la commune de BOUCAU, nous avons acquis l'immeuble situé au 35 rue Biremont en date du 7 octobre 2011. Le portage foncier de ce bien est effectué sur une durée de 12 ans avec un remboursement pas annuités constantes. Ce portage se terminera le 7 octobre 2023.

L'immeuble est composé en rez-de-chaussée de deux locaux commerciaux occupés, un salon de coiffure et une auto-école ainsi qu'un appartement de type 2 en mauvais état occupé lors de l'acquisition, à l'étage de deux appartements de type 3 et 4 en bon état, occupés lors de l'acquisition.

Les appartements ont successivement été libérés, notamment pour l'un d'eux suite à une procédure judiciaire d'abandon, ce dernier a été récupéré très dégradé et très encombré.

Dans le cadre du suivi de nos locataires sur la commune de BOUCAU, nous avons été amenés à échanger avec le CCAS de la commune. Ce dernier nous a fait part de sa difficulté à disposer de logements d'urgences pour des personnes en grande difficulté, notamment deux pères de famille qui à la suite d'une séparation se retrouvaient à devoir vivre dans leurs voitures, ne trouvant pas de logements alors même qu'ils disposaient d'un emploi.

Nous nous sommes alors rapprochés de SOLIHA Pays Basque pour étudier ce que nous pouvions mettre en place afin de répondre à ce besoin.

La difficulté que nous rentrons dans ce type de dossier c'est notre capacité à faire libérer le bien rapidement au cas où la collectivité souhaiterait solliciter une rétrocession anticipée de ce dernier et de proposer un suivi social des locataires. D'où l'intérêt pour nous de nous rapprocher d'une structure comme SOLIHA Pays Basque.

Après étude, nous avons proposé à la commune de BOUCAU de créer deux logements d'urgences de type 3 et 4 situés au premier étage de l'immeuble. Le logement situé en rez-de-chaussée arrière étant trop vétuste et contraint, n'a pas été retenu.

En date du 13 juin 2019, une convention de gestion de logement temporaire a été cosignée par la Commune de BOUCAU, l'EPFL Pays Basque et SOLIHA Pays Basque.

Cette dernière venant décrire les engagements de chaque partie.



Pour l'EPFL Pays Basque la prise en charge des coûts liés à/aux :

1. Rafraîchissement des appartements (peinture, sol...);
 2. La mise aux normes et vérification des installations électriques;
 3. Changements des équipements vétustes ou dégradés (boîtes aux lettres, plaques de cuissons, mitigeurs, vasques...)
- Le tout moyennant une redevance de 300,00€/logement/mois.

Les missions confiées à SOLIHA Pays Basque concernent :

La Gestion Locative :

1. La Gestion administrative des entrées et des sorties.
2. La rédaction, négociation et explication des termes des contrats de mise à disposition temporaires, du règlement intérieur, de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques, la listes des Réparations locatives, les autorisations de prélèvement automatique lors du rendez-vous tripartite prévu entre le futur occupant, le C.C.A.S. et SOLIHA Pays Basque
3. La réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie. Un état des lieux contradictoire sera effectué entre SOLIHA Pays Basque et l'occupant, lors de la mise à disposition des locaux susvisés et de la remise des clés. Cet état des lieux fera apparaître l'état général des locaux ainsi que l'état du mobilier et du matériel mis à disposition.
4. Le recouvrement des indemnités d'occupation.
5. La gestion technique. SOLIHA Pays Basque devra signaler à l'EPFL toutes réparations locatives qui s'avèreraient nécessaires.
6. Après avoir obtenu son aval, il fera procéder à leurs réalisations. Les réparations d'entretien d'immeuble, au sens de l'article 1720 du Code Civil, seront assurées par le propriétaire du bien. Les travaux considérés comme « grosses réparations

» au titre de l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du propriétaire. Pour la réalisation de ces travaux, l'EPFL pourra mandater SOLIHA Pays Basque.

L'Accompagnement social lié au logement

L'Accompagnement Social lié au logement dans le logement temporaire sera assuré par les services du CCAS de Boucau, à l'exception des ménages relevant du Bureau d'Accès au Logement (BAL) qui seront accompagnés par SOLIHA Pays Basque en partenariat avec les services du CCAS de Boucau.

Cet accompagnement se fera en lien avec le CCAS de Boucau.

L'Assistance Juridique

En cas de litige avec l'occupant et sur accord du CCAS de Boucau, le service juridique de SOLIHA Pays Basque pourra être sollicité pour entamer toute action en justice visant à la résiliation du contrat et l'expulsion de l'occupant.

De plus, SOLIHA Pays Basque produira tous les ans, un bilan comptable d'exploitation faisant apparaître :

Pour les recettes :

- Les indemnités d'occupation payées par les occupants,
- Les forfaits de charges,
- Les aides à la personne perçues (AL ou APL) ou l'ALT jusqu'à son extinction,
- La récupération des dépenses d'entretien et de réparations locatives auprès des occupants,

Pour les dépenses :

- Les loyers versés à l'EPFL (300€/mois/logement),
- Les travaux de mise aux normes réalisés par SOLIHA si nécessaire,
- L'achat de mobilier ou électroménager des logements en colocation,
- La révision des chauffe-eau,
- Les charges diverses comprenant : prime d'assurance, dépenses d'entretien, de réparations ou de dégradations,

- Les charges diverses comprenant : prime d'assurance, dépenses d'entretien, de réparations ou de dégradations,
- EDF, GDF, eau des parties communes et des 2 appartements,
- Toute autre dépense laissée à la charge de SOLIHA Pays Basque
- Les frais de gestion locative, les honoraires d'accompagnement social et d'assistance juridique de SOLIHA Pays Basque.

La commune de BOUCAU, en contrepartie des missions confiées à SOLIHA Pays Basque, lui versera :

1. Pour la gestion locative : une rémunération de 1100 € net de taxes par an par logement ou par colocataire,
2. Pour l'accompagnement social : une rémunération de 145 € net de taxes/ mois/ par ménage ou colocataire

3. Pour l'assistance juridique et après accord du CCAS de Boucau, un montant forfaitaire sera appliqué en fonction de la complexité du dossier :

- Dossier simple : mise en demeure et/ou demande d'intervention d'huissier et/ou cabinet de recouvrement pendant l'occupation ou suite au départ du locataire.

Rémunération de 105 € HT par dossier

- Dossier lourd : en cas de maintien du locataire, assignation et représentation à l'audience, suivi de la procédure jusqu'au départ du locataire

Rémunération de 350 € HT par dossier

Si le bilan comptable d'exploitation de SOLIHA Pays Basque fait apparaître un solde négatif, la Commune de BOUCAU, versera à SOLIHA Pays Basque la somme nécessaire à l'équilibre des charges et des recettes.

Bilan prévisionnel de l'EPFL Pays Basque :

Nous avons investi, la somme de 18.919,39 € dans la remise à niveau des deux logements. Les redevances attendues sur la durée de la convention (3 ans) correspondent à un montant total de 21.600,00€, ce qui nous laisse une marge de 2.680,61 € pour financer de possible frais d'entretien de ces deux logements



Ce bilan prévisionnel ne prend pas en compte les deux loyers commerciaux des locaux du rez-de-chaussée d'un montant total de 959,00€/mois.

En conclusion : après 10 mois de fonctionnement, l'ensemble des partenaires étant très satisfait par le fonctionnement de ce montage, nous allons créer d'ici septembre 2020 un nouveau logement d'urgence avec SOLIHA Pays Basque sur la commune de BAYONNE.

Un travail est en cours avec le CCAS de CIBOURE afin de permettre la création de 5 à 7 logements d'urgence pouvant accueillir notamment des personnes subissant des violences conjugales.

Conclusion

Au moment où vous lirez ces quelques lignes, nous aurons traversé une période inédite dans notre histoire et inhabituelle pour nous toutes et tous.

J'espère tout d'abord que vous aurez, ainsi que l'ensemble de vos proches pu traverser cette épreuve sans trop de difficultés et surtout en préservant l'essentielle une bonne santé.

Ces trois mois si particuliers ne seront pas sans impacts sur notre vie quotidienne et sur notre avenir. En effet, cela nous amène à nous poser de nombreuses questions sur notre façon de voir et d'appréhender le développement de notre territoire et de nos relations à celui-ci. C'est dans cet esprit que j'ai demandé à l'équipe de l'EPFL Pays Basque de réfléchir au développement de notre nouveau PPI (2019-2023) et aux nombreuses déclinaisons opérationnelles qui devront l'accompagner.

Comme vous pouvez le constater à travers la lecture de ce Rapport d'Activité, l'année 2019 a été abondante en volume et en nature d'interventions. Cette dynamique est très encourageante pour les années à venir et présentes 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.

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.

Enfin, je tenais à toutes et tous vous remercier pour la qualité du travail que nous avons pu réaliser ensemble au sein de notre instance et de l'implication que vous avez mise dans le développement de notre structure.

Certaines ou certains d'entre vous ont fait le choix de ne pas repartir pour un nouveau mandat, d'autres ne participeront plus à nos travaux, qu'ils sachent que c'est avec regrets que nous les voyons s'éloigner.

Pour ceux qui continueront à œuvrer à nos côtés et à tous ceux qui vont être amenés à nous rejoindre je souhaite bon courage et bon travail.

Foncièrement vôtre.



epfl
PAYS BASQUE

R A P P O R T
D'ACTIVITÉ
2 0 1 9



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

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