

PROCÈS VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE DU 10 JUILLET 2020

L'an deux mille vingt

Et le dix juillet à neuf heures et trente minutes, les membres de l'Assemblée Générale de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque se sont réunis à la salle Haitz Ondoan à Mouguerre, sous la présidence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, Président de l'EPFL Pays Basque.

Présents :

- Titulaires : MMES PEYROUTAS, DUBARBIER-GOROSTIDI, LEICIAGUECAHAR et MM. BERARD, POULOU, HIRIGOYEN, BIDEGARAY, JOCOU, BUSSIRON, PONS, ITHURRALDE, IRIART, MANDAGARAN, CARPENTIER.
- Suppléants : MMES THEBAUD, DUTOYA et MM. GUILLEMOTONIA, BARETS, ETCHEMENDY, CACHENAUT.

Excusés :

- Titulaires : MMES MIALOCQ, DERVILLE et MM. LAFLAQUIERE, GONZALEZ, LABORDE-LAVIGNETTE, DONAPETRY, ARRABIT, ETCHEBEST.
- Suppléants : MME GALOIS et MM. ALZURI, ELISSALDE, GASTAMBIDE, IDIART.

Présents non votants :

Mme ALAUX – Conseil du Développement du Pays Basque,
M. PORTIER - Directeur de l'EPFL Pays Basque,
M. FAUT - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. DURGUE - Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. FIEUX – Chargé de mission de l'EPFL Pays Basque,
Mme TURONNET – Chargée de mission de l'EPFL Pays Basque,
M. MAILLEY – Chargé de mission à l'EPFL Pays Basque,
Mme CASTERET – Assistante à l'EPFL Pays Basque,
Mme GROCCQ – Assistante à l'EPFL Pays Basque,
Mme ZUNDA – Assistante à l'EPFL Pays Basque.

Excusés non votants : MM. TELLECHEA, CHAPUIS.

Assistait également : MMES ESTREM, ORABÉ et MM. EYHERABIDE, DAVANT, ARRAYET, ETCHEBERRY.

M. GUILLEMOTONIA a été désigné secrétaire de séance.

1. Validation du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 13 décembre 2020

Le Procès-Verbal du 13 décembre 2020 a été adopté à l'unanimité.

* * * *

2. Rapport d'activité sur l'exercice 2019

Le Bilan 2019 du pôle Conseil, Etudes et Développement

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 réglementaires 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 enjeu 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 ilots 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 TTC financé par EPFL
SAINT-JEAN-LE-VIEUX	Etude de faisabilité	LERINDEY ZAHARRA	1632 €
SAMES	Plan de référence	CENTRE BOURG	5970 €
VALLE DES ALDUDES	Etude de faisabilité et programmation	MAISONS VOLETS FERMES	45 000 € pour 12 biens étudiés
SAINT-MARTIN D'ARROSSA	Etude de faisabilité	ETXEBERRIA	1680 €

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 CIHECURUTCHEMENDY	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 Bizitegia 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 où 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 quai Bergeret 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 œuvre 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'Urçuit, d'Alos-Sibas-Abense ou de Saint-Etienne-de-Baïgorry ont été ou sont actuellement accompagnée par l'EPFL Pays Basque dans la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste. Cela a notamment permis à la commune d'Urçuit 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.



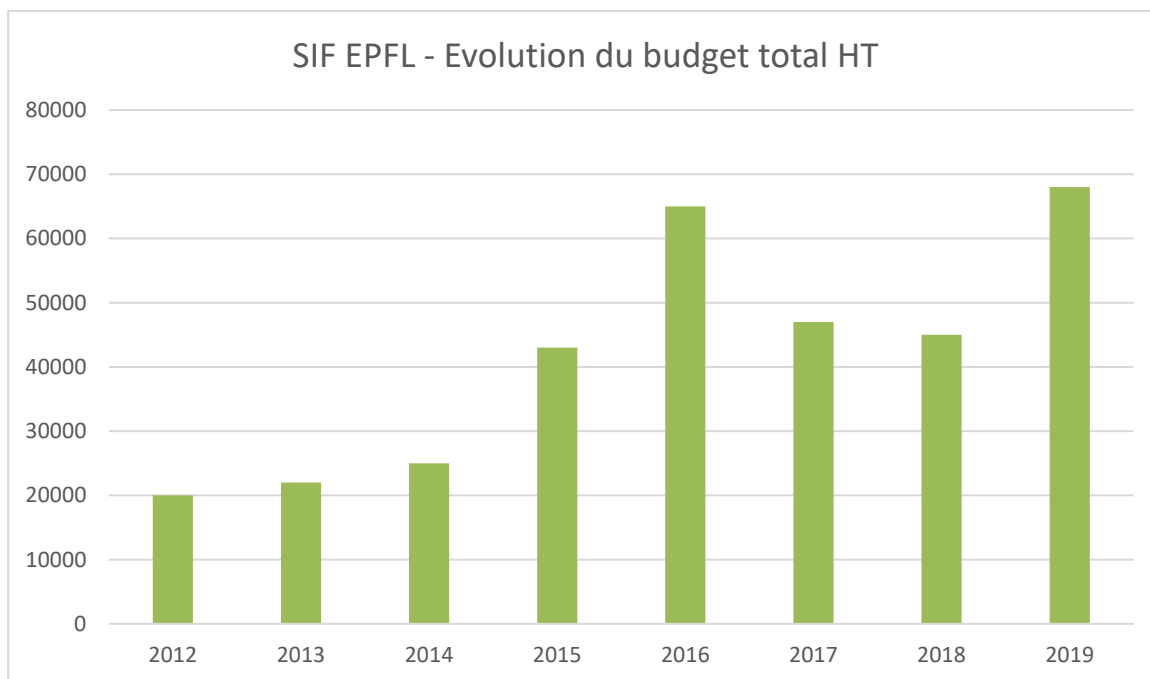
SIG : développement de la version 3 du Système d'Information Foncière :

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 / Conventonnement

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 "OMBARDIA"	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-LICHARRE	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-LICHARRE	Opération "ABATTOIRS"	DVLP ECO	CONVENTION DE PORTAGE
GUICHE	Opération "ZAD CENTRE BOURG"	HABITAT / EQUIPEMENTS	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
ANGLET	Opération "BEAULIEU"	HABITAT	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE

23 nouveaux conventionnements 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.

Focus sur l'opération « LEGARRALDE » à HENDAYE

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.

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.



Le site au moment de son acquisition.



Sécurisation des biens bâtis et premières créations des agriculteurs.

Arrivée des premiers animaux au 1^{er} trimestre 2020.



1/. Les acquisitions :

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Etablissement 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.

1.1/. Les décisions d'acquisition

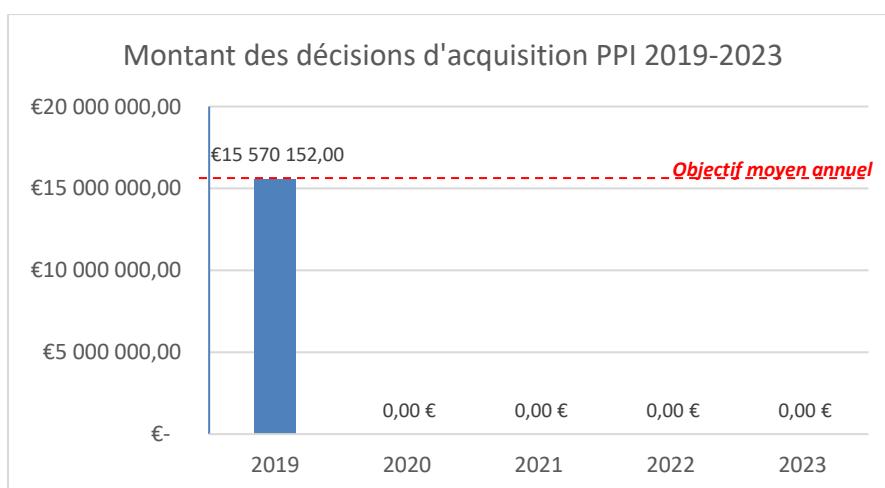
1.1.1/. Analyse globale :

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.



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	Dossier	Type délibération	Date C.A.	Mode d'acquisition	N° Délib	Montant validé
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 3 - parcelle AL 319 (lot 1)	Décision d'acquisition	06/02/2019	amiable	18	175 000,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 7 - parcelles AM 334 et AM 510 (lot 31)	Décision d'acquisition	06/02/2019	amiable	19	20 000,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 2 - parcelles AL 92 et AL 474 (lot 1)	Décision d'acquisition	06/02/2019	amiable	20	8 150,00 €
ITXASSOU	Atekgaitze	Lieu-dit Erroby - E 436	Décision d'acquisition	06/02/2019	DP Urbain	21	340 000,00 €
BANCA	Maison Bihotzgorrines	Parcelles C 264, 724, 968, 970, 1006, 1010, 1018 et A 355	Décision d'acquisition	06/02/2019	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 BV 66 (lot 2)	Décision d'acquisition/indemnisation	15/03/2019	expro	7	16 925,00 €
BAYONNE	Maubeo-Citadelle	BI 69 (lot 2)	Indemnisation FC	15/03/2019	amiable	12	103 000,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Larraidea	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. Barrolhet	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	Sémar	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 70 (lots 1 et 2)	Décision d'acquisition	24/05/2019	amiable	10	51 000,00 €
BAYONNE	Bergeret	BH 202	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 209	Décision d'acquisition	05/07/2019	DP Urbain	18	295 150,00 €
CIBOURE	ZAD de l'ENCAN	Ilot 3 - 22 rue François Turmaco (lots 2 et 6)	Décision d'acquisition	05/07/2019	amiable	19	195 200,00 €
AICIRITS-CAMOU-SUHAST	Langliak	Centre-Bourg - Goxoki	Décision d'acquisition	05/07/2019	amiable	20	93 380,00 €
ANGLET	Schéma Directeur Aéroport	Secteur Cazalis - CV 502	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	27	470 000,00 €
BAYONNE	RIG4	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 : AI 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	Legarraide	Prop. SAFER	Décision d'acquisition	27/09/2019	amiable	32	519 406,00 €
SAINT PIERRE D'IRUBE	Lissague	Domaine de Lissague (AB 137 et 150)	Décision d'acquisition	15/11/2019	expro	37	1 506 000,00 €
BIARRITZ	ZAD d'Iraty	AO 9	Décision d'acquisition	15/11/2019	DP ZAD	33	850 000,00 €
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 - B5 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	Leliome	A 349 et 878	Décision d'acquisition	13/12/2019	amiable	59	262 000,00 €
MENDIONDE	Leliome	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.

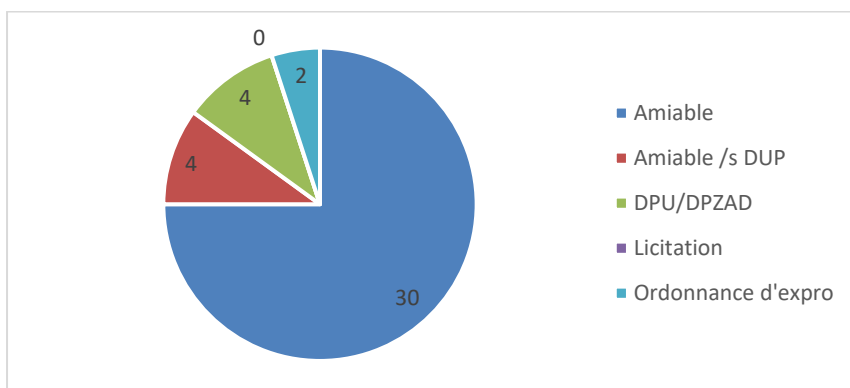
1.1.2/. Analyse détaillée :

1.1.2.1/. Les modes d'acquisition :

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

Ainsi, en 2018, sur les 40 acquisitions validées :

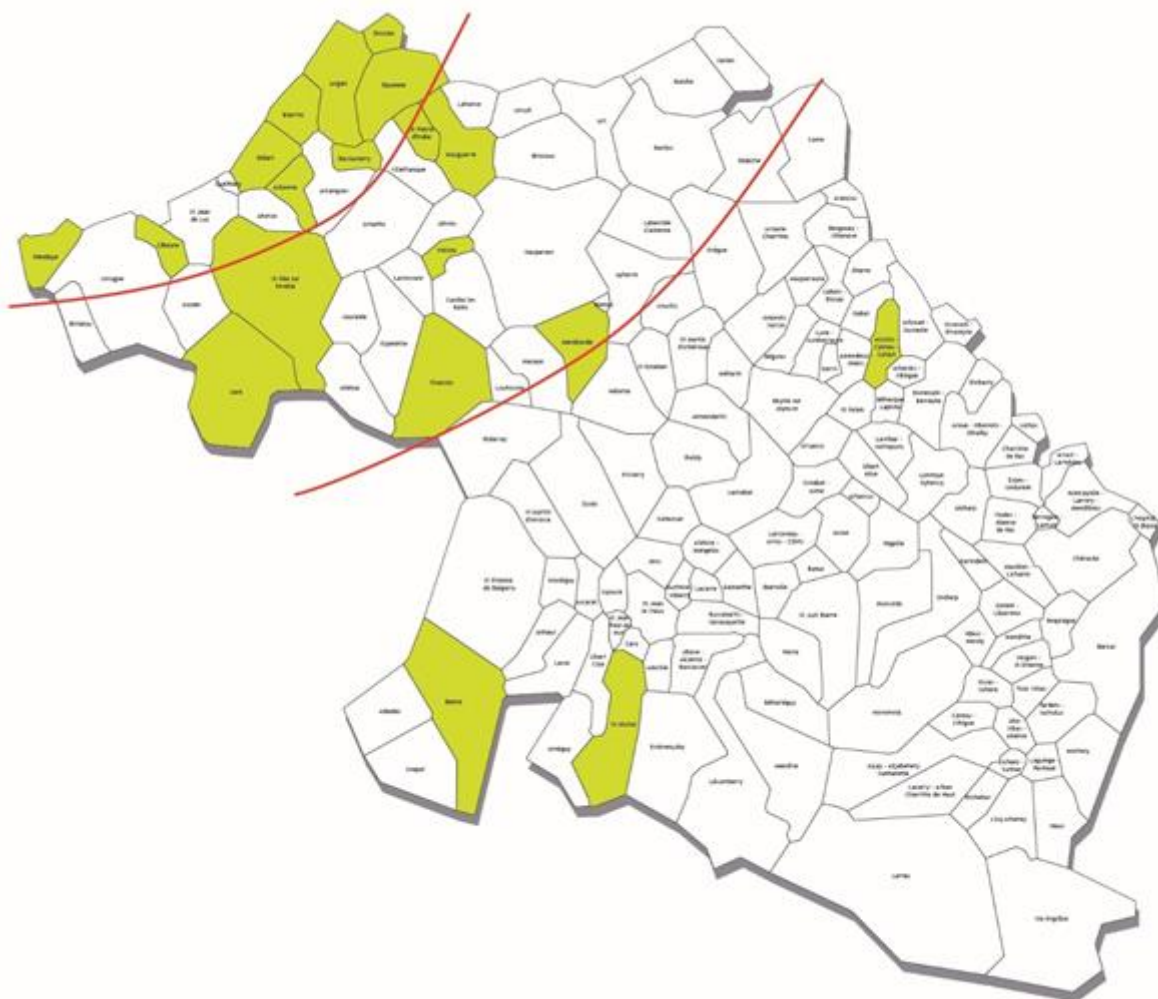
- 34 ont été conclues amiablement ;
- 4 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 2 sont la conséquence d'expropriations.



1.1.2.2/. 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'acquisitions | (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.

1.2/. 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, l'EPFL Pays Basque avait signé 43 actes pour un montant global de 11.542.958,86 €.

Demandeur	Commune	Opération	Adresse (propriétaire)	Date de	Valeur vénale	Frais d'acte	Capital porté	Frais	Frais	Capital stocké
COMMUNE	SUCHE	BOURRATON	Bourraton	21/02/2019	16 000,00	1 092,78	13 092,78	342,00	0,00	20 034,78
COMMUNE	NLOS SIBAS ABENSE DE HAU	SALABERRIA	Alosse	25/01/2019	77 000,00	2 133,68	79 133,68	0,00	0,00	79 133,68
CAPB	BRISCOUS	MENDIKO BORDA	Mendiako Borda	01/02/2019	162 500,00	2 931,86	165 431,86	0,00	0,00	165 431,86
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILLOT_4	24 rue Aristide Bourouisse - lot 1	28/02/2019	109 000,00	2 328,58	111 328,58	0,00	200,00	111 528,58
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILLOT_4	24 rue Aristide Bourouisse - 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	16/03/2019	24 100,00	1 477,63	25 577,63	0,00	0,00	25 577,63
COMMUNE	SAINT MICHEL	BOURG	Village - B 51	16/03/2019	5 400,00	732,33	6 132,33	0,00	0,00	6 132,33
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILLOT_2	31 rue Bourouisse - Lot 1	03/04/2019	8 150,00	990,00	9 140,00	0,00	0,00	9 140,00
COMMUNE	BEHASQUE-LAPISTE	BOURG	Etchevenia	09/04/2019	95 000,00	2 137,78	97 137,78	0,00	0,00	97 137,78
COMMUNE	BANCA	BIHOTZGORRINEA	Bacarica	10/04/2019	102 950,00	2 398,26	104 948,26	0,00	7 450,00	112 398,26
COMMUNE	BAYONNE	PIRIGAD_ILLOT_14	26 rue de la Salle - 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	ANGLÈT	ARKINOVA	Landes de Juzan	03/05/2019	63 000,00	1 920,66	64 920,66	0,00	0,00	64 920,66
COMMUNE	BIARRITZ	AROCHEPOLCAULO, MARIN	137 avenue de la Marine	05/05/2019	450 000,00	17 672,47	467 327,53	0,00	0,00	467 327,53
COMMUNE	MOLQUEPPE	ZAC_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	BIARRITZ	IZARBEL	Chemins ruraux de Mikelantxo, 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_ILLOT_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 487	17/07/2019	35 100,00	1 402,18	36 502,18	0,00	0,00	36 502,18
COMMUNE	CIBOURE	ENCAN_ILLOT_7	Avenue Gabriel Delansau - 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	Baron - AC 114, 289	22/07/2019	278 032,00	6 391,21	284 423,21	17 178,00	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	PIRIGAD_ILLOT_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_ILLOT_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 Belle Nave	30/08/2019	640 000,00	7 436,35	647 436,35	0,00	728,00	648 164,35
COMMUNE	HALSCU	KARPIKA	Karika - AC 38	24/09/2019	5 328,00	707,62	6 035,62	0,00	0,00	6 035,62
COMMUNE	BAYONNE	MAUBECQIADALLE	4 rue Maubecq - lot 2 - Indem occupant	25/09/2019	103 000,00	1 813,56	104 813,56	0,00	0,00	104 813,56
COMMUNE	AICIRITS-CAMOU-SUHAST	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_AMATOLE	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	ANGLÈT	CZALIS	3 rue de Cazalis	04/10/2019	470 000,00	5 982,75	475 982,75	0,00	0,00	475 982,75
COMMUNE	HENDAYE	LEGARRALDE	Legaralde	29/10/2019	519 406,00	170,00	519 576,00	4 548,00	0	524 124,00
COMMUNE	BAYONNE	PIRIGAD_ILLOT_45	8 rue Pannecau - lots 3,4,13,14	10/12/2019	179 000,00	3 210,38	182 210,38	0,00	432,00	182 642,38
COMMUNE	ITXASSOU	ATEKAGAITZE	Erobay	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	16 076,85	1 522 076,85	0,00	0,00	1 522 076,85
CAPB	BAYONNE	HOTEL ANTON	Rue de Baillet	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

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 €.

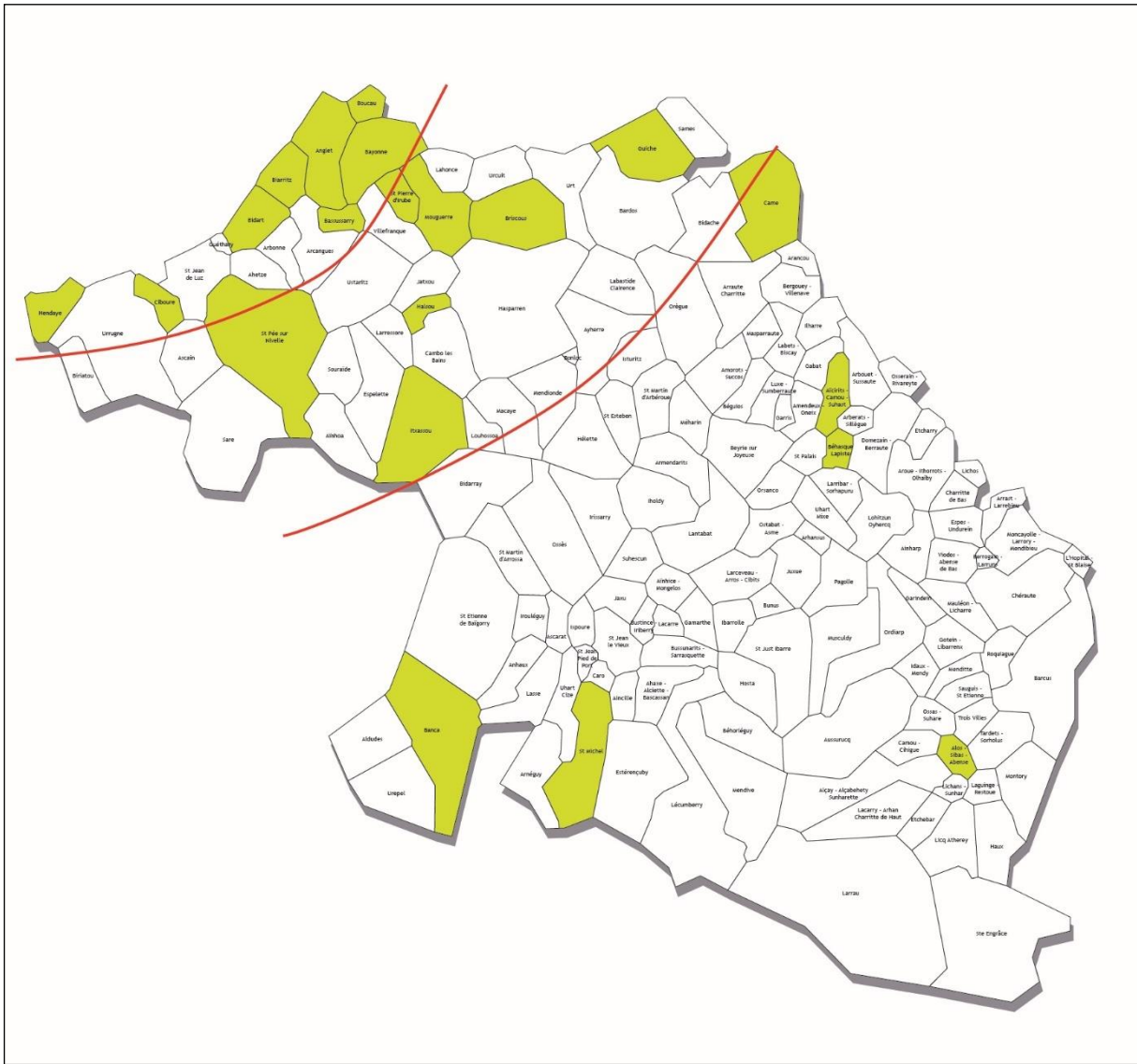
L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque.

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 €.**

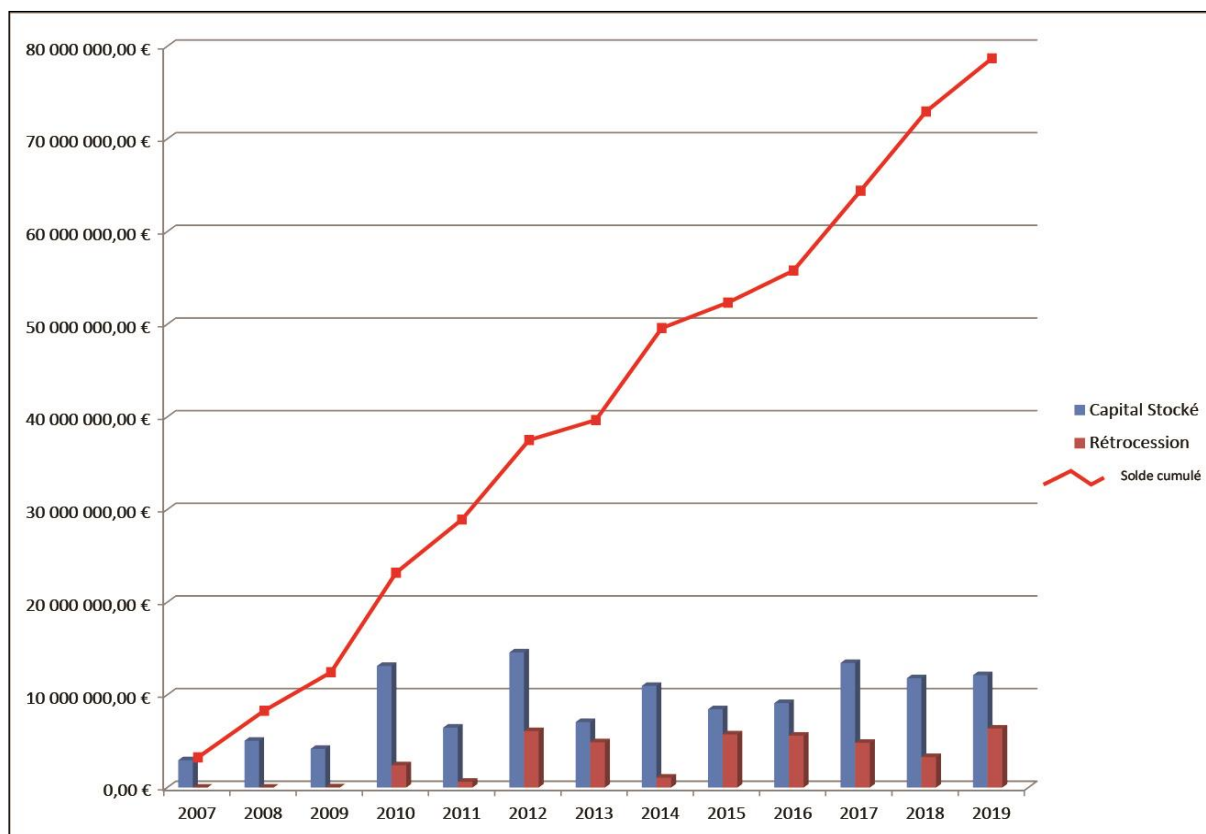
(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).





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





2/. Etat des procédures

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.

2.1/. 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 indiqués 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 ilot 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	DP ZAD: 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)	proczdure FJP en cours
2019-17-P	05/12/2019	DPU: BIARRITZ Rue Charcot (A1 482)	retrait
2019-19-P	05/12/2019	DPZAD : BIARRITZ Milady (BR 133 et BW32)	retrait
2019-18-P	10/12/2019	DPUR : BAYONNE PNRQAD ilot 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

2.2/. 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 :
 - o 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) ;
 - o 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 :
 - o 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) ;
 - o SAINT MICHEL Centre Bourg : fixation judiciaire des indemnités dues suite à l'expropriation de la parcelle B 294 (jugement rendu le 05 nov. 2019).

2.3/. Les contentieux

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 (arrêtés 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 la Cour de Cassation Chambre – 3^{ème} chambre civile :
 - BAYONNE Rive Gauche Adour – parcelles BM 238 à 241 (audience du 17/12/2019).
- 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) ;

- Ordre administratif :

- Juridictions administratives : plusieurs procédures sont menées par devant le Tribunal Administratif de PAU au cours de l'année 2019. Plus exactement, 5 procédures étaient en cours d'instruction au cours de l'année 2019 dont 2 requêtes nouvelles :
 - BAYONNE PNRQAD ilot 12 : requête en annulation de l'arrêté préfectoral de DUP ;
 - HALSOU secteur Karrika : requête en annulation de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Dans tous ces dossiers, l'EPFL Pays Basque agit en défense.

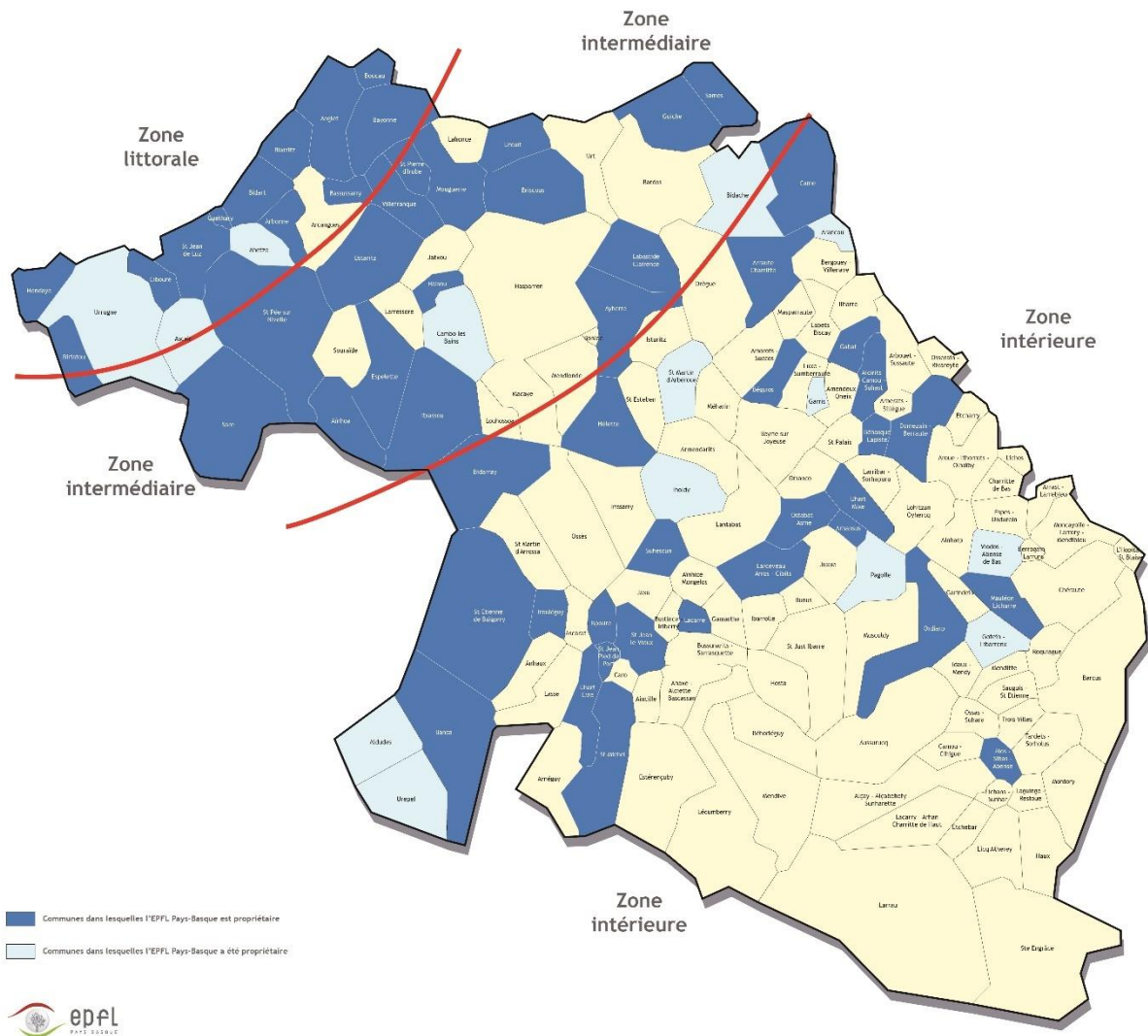
Aucune audience relative aux dossiers nous concernant, n'a été tenue courant 2019, alors même que certaines requêtent datent de début 2018.

Les procédures intentées par devant le Tribunal Administratif sont souvent longues (1,5 à 2 années pour avoir une audience) et demandent donc un suivi régulier et précis de ces procédures par les services.



3/. Géographie des propriétés de l'EPFL Pays Basque au 31/12/2019

Géographie des propriétés de l'EPFL Pays-Basque (au 31 déc. 2019)



4/. Illustration : 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.

Le bilan 2019 du pôle Gestion du Patrimoine

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2019, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble foncier (bâti et non bâti) 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 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 en 2019 de 13,9 %.

Le patrimoine non bâti a quant à lui fait l'objet d'une hausse en 2019 de 60 %.

Les recettes de gestion s'élèvent à 323.376,83 €

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2019 est de 308.105,29 €.
- Le montant des loyers 2019 impayés est de 24.232,35 €.
- Rbst Taxes Foncières (dégrèvement) : 6.518,53 €
- Rbst Assurances (suite résiliations) : 8.753,01 €

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

- 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.

Durant l'année 2019, l'EPFL Pays Basque a réalisé 14 rétrocessions pour un montant représentant 6.809.713,65 € (Il est à noter que ce montant a été payé en partie par annuités sur les facturations annuelles éditées par l'EPFL Pays Basque au titre des portages) :

- Le 26/03/2019 : CAPB BAYONNE – LA FEUILLEE – 425.632,76 €
- Le 02/08/2019 : CAPB OSTABAT – BURGUAHAR – 163.333,30 €
- Le 03/09/2019 : ACQUEREUR EVINCE ST JEAN DE LUZ – FARGEOT – 15 rue de la Gabarre – 220.00,00 €
- 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 LIBARENX – LE HARAS – 51.000,00 €



- Le 20/12/2019 : OFFICE64 DE L'HABITAT BOUCAU – BIREMONT 1 – 3.095.800,00 €

Les faits marquants :

- **Les squats et la sécurisation des biens :** nous avons dû faire face à une recrudescence des squats sur des biens déjà sécurisés (perçement des murs, découpe de barreaux démontage de toiture...) nous forçant à resécuriser de nombreux biens.

Zoom sur une opération :

- **BOUCAU – Secteur 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-eaux,
- 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.

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.

Le Président propose d'approuve le rapport d'activité de l'exercice 2019 tel que ci-dessus présenté.

* * * *

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT LA PAROLE,

LA SEANCE EST LEVEE A 10H30.

LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE EST PREVUE LE :

VENDREDI 11 SEPTEMBRE 2020

