



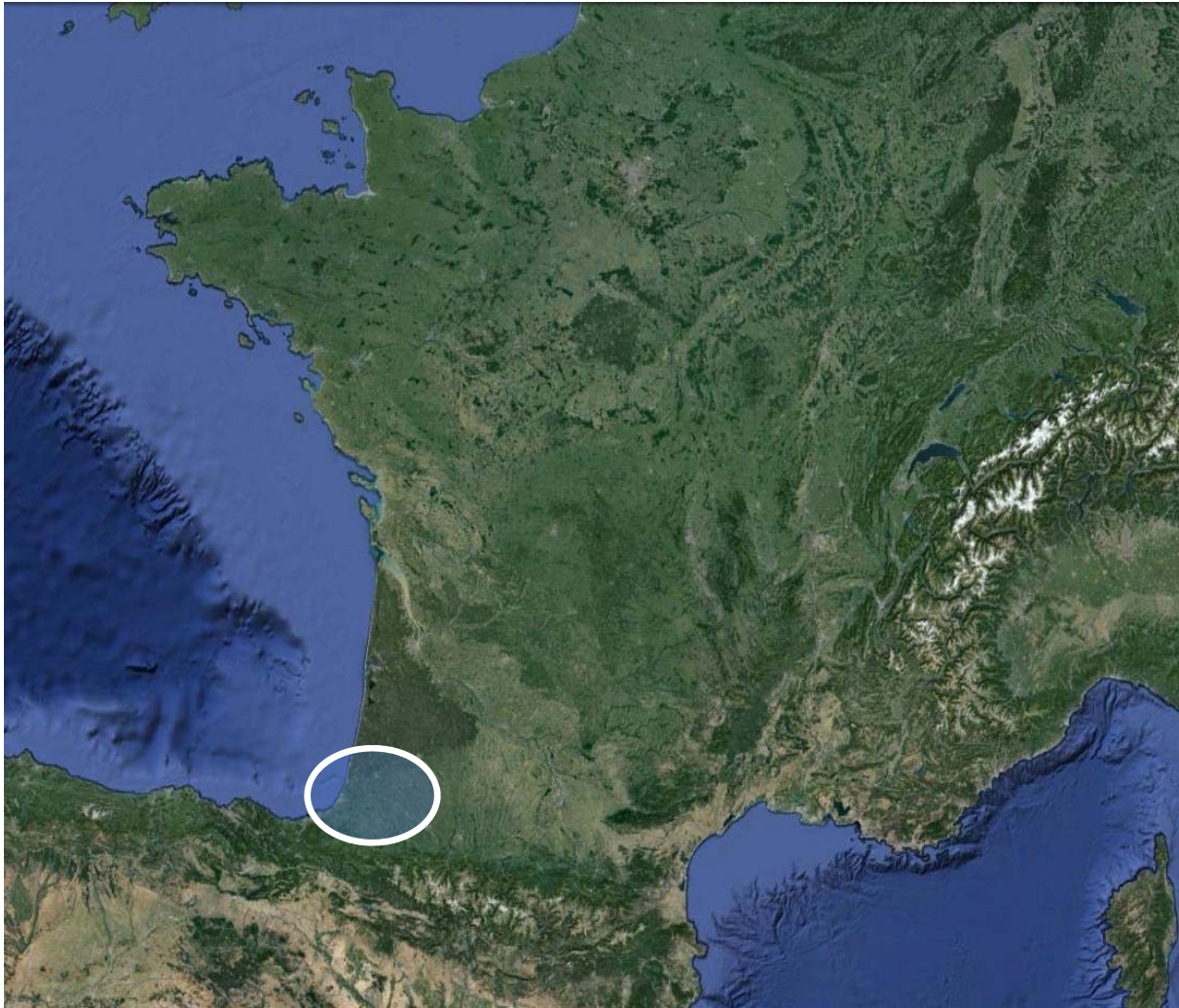
epfl
PAYS BASQUE

LA MOBILISATION DES OFS BRS EN QUARTIER ANCIEN DEGRADE

LE PNRQAD de BAYONNE

12 Novembre 2020





EPFL PAYS BASQUE

➤ **Création** : 12/2005

➤ **Territoire** : 1 Communauté
D'Agglomération de 158 communes pour 310 000
habitants

- 1 secteur littoral et rétro littoral extrêmement tendu
- 1 secteur intérieur parfois en déprise démographique (Soule)

➤ **2 missions** :

- Accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de de leurs projets de développement
- Réguler les marchés fonciers



CADRE OPERATIONNEL : LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023



Thématiques d'intervention		
Habitat et mixité sociale	45 M€	60 %
Développement économique	11,25 M€	20 %
Stocks fonciers de long terme	3,75 M€	5 %
Equipements et infrastructures publics	2,250 M€	3 %
Préservation du foncier agricole et environnemental	1,125 M€	1,5 %
Les fonds d'intervention spécifique		
Le fonds « OFS »	7,5 M€	10 %
Le fonds d'études	0,375 M€	0,5 %
TOTAL	75 M€	100 %

EPFL = acteur de l'aménagement du Pays basque dont l'ensemble des actions doit répondre au enjeux suivants :

- **Solidarité** : territoriale à travers la réciprocité des interventions littoral/intérieur et générationnelle
- **Efficacité** : conventionnement d'objectifs pour éviter le « coup par coup »
- **Identité** : limitation des consommations foncières, préservation des équilibres agricoles , environnementaux, paysagers....



Territoires tendus :

- une offre LLS limitée qui ne rattrape pas le retard (10 000 demandes permanentes).
- Une accession à la propriété inabordable et une accession sociale limitée et peu contrôlée (fortes plus values potentielles)
- Des ménages captifs de l'offre locative privée (chère et peu adaptée)

Territoires détendus :

- Une offre de logements locatifs , sociaux et privés, très peu développée
- Un modèle d'accession à la propriété individuelle (lotissement) qui trouve ses limites , à la faveur de postures publiques qui restreignent les possibilités d'extension urbaine
- **Le projet :** L'EPFL pays Basque se propose de développer une activité **favorisant durablement l'accession sociale** à la propriété et **permettant de réguler les marchés fonciers** en créant un **Organisme Foncier Solidaire Pays Basque** .
- **Les territoires ciblés :** les secteurs tendus pour des opérations en construction neuve et en renouvellement urbain ainsi que le secteur intérieur du Pays Basque dans le cadre d'opérations de réhabilitation.
- **Les populations ciblées :** jeunes ménages (*ouverture à des niveaux de revenus plus faibles : ex 17 000€ revenus Imposables annuels pour un ménage de 2 personnes en milieu rural*)



TOUS SECTEURS :

3 CRITERES CUMULATIFS

- **Niveau de commercialisation :** minimum 30% en dessous des prix de marchés locaux
- **Plafonnement de la redevance :** 1,5€ mensuel par m² de Su en secteur tendu et 1 € mensuel par m² Su en secteur détendu
- **Durée d'amortissement de la charge foncière :** 60 ans maximum

SECTEUR DÉTENDU :

- **Extrême vigilance sur la localisation des biens bâtis (centres bourgs)**
- **Travail préalable sur l'analyse de la demande avec les communes**
- **Importance des études préalables de faisabilité avant acquisition (cout intégré dans la charge foncière si l'opération se réalise en BRS)**

ORIGINE DES OPERATIONS :

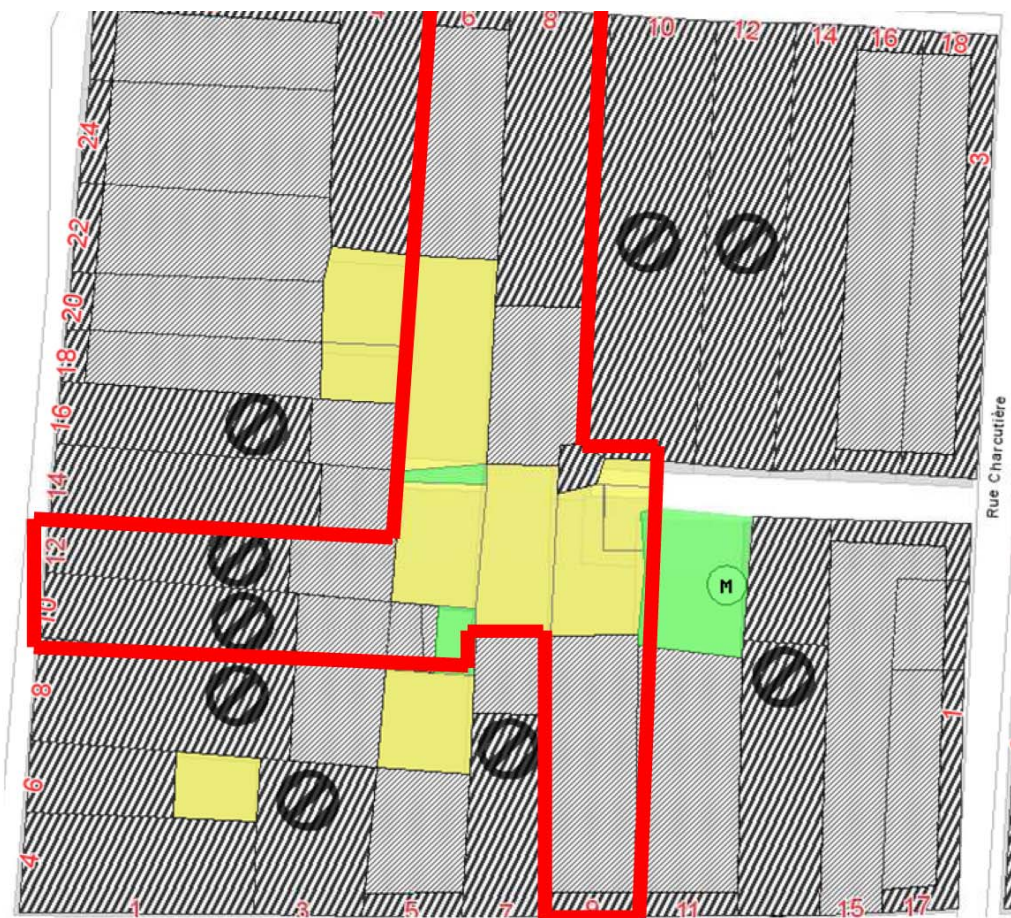
- **Biens en portage EPFL réorientés en BRS**
- **Biens à acquérir pour opérations BRS si études de faisabilités concluantes**
- **Biens sous propriété communale :** stabilisation des ménages en centres bourgs, trésorerie pour la collectivité, continuité de la maîtrise publique des biens



1 / Le contexte opérationnel : Le PNRQAD de Bayonne



- **3 juin 2011 :**
Signature de la convention PNRQAD portant sur la requalification de 6 ilots dégradés du centre ancien de Bayonne
- **EPFL PAYS Basque :**
opérateur foncier avec pour mission initiale de négocier acquérir et céder les emprises foncières aux opérateurs désignés par la collectivité.



- **Décembre 2018** : Signature de l'avenant n°3 à la convention PNRQAD avec notamment proposition d'un montage opérationnel novateur venant répondre aux difficultés avancées par les opérateurs pressentis pour l'ilot du 45 quai Chao (pas d'équilibre de sortie en LLS ou en bail à réhabilitation)

L'îlot 45 bénéficie d'un montage d'opération novateur, retenu par les partenaires du PNRQAD du centre-ville de Bayonne.

Il consiste à retenir comme **maître d'ouvrage de l'opération l'Établissement public foncier local du Pays Basque** qui interviendra sur l'opération selon les principes suivants :

- L'EPFL Pays Basque acquiert les biens nécessaires à la mise en œuvre de l'opération et les conserve dans son patrimoine ;
- L'EPFL Pays Basque engage les travaux de restructuration de l'îlot (curetage et proto-aménagements). ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage au COL ;
- Après restructuration du site, l'EPFL Pays Basque, au titre de son activité intégrée d'organisme foncier solidaire, consent un « bail réel solidaire (BRS) Constructeur » au COL sur les logements acquis ;
- Le COL engage les travaux de réhabilitation nécessaires dans les logements et commercialise les produits en accession sociale à la propriété ;
- Les acquéreurs deviennent les preneurs des « BRS Utilisateurs » ;
- Les commerces, propriétés de l'EPFL Pays Basque, feront l'objet de travaux, le cas échéant, en parallèle des biens faisant l'objet de baux réels solidaires (les commerces étant exclus de ce type de bail).
- Les modalités d'attribution et l'évolution des locaux commerciaux feront l'objet d'un travail partenarial étroit avec la Ville de Bayonne.



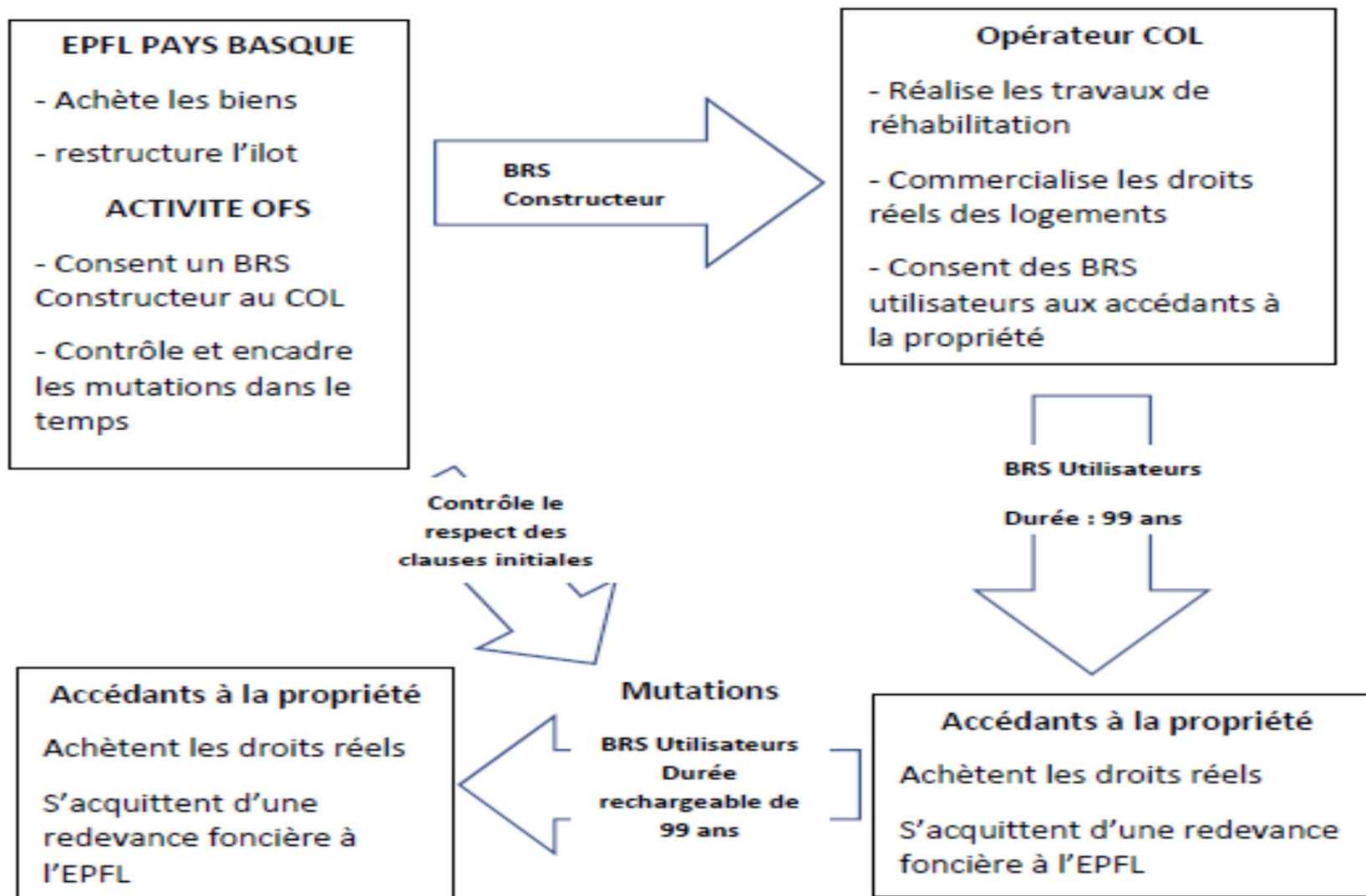
Ce montage d'opération présente l'avantage de :

- Renforcer l'intervention de l'EPFL Pays Basque dans le PNRQAD de Bayonne en le mobilisant sur son activité d'organisme foncier solidaire, en sus de ses missions premières d'acquisition et portage foncier, sur une opération particulièrement complexe ;
- Envisager une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer ;
- Mettre sur le marché des produits accessibles au plus grand nombre, grâce à une redevance foncière attractive, dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés.





Ilot quai Chao : Schéma opérationnel général





Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :

Charge Foncière Totale : 4.368.696 EUROS (pas de répercussion de frais financiers par l'EPFL à son activité OFS)
dont 876.000 Euros de proto-aménagement.

Financements :

ANRU : 1.452.207 Euros

Ville de Bayonne : 1.315.579 Euros

Recettes Vente de Commerces : 239.583 EUROS (neutralisation de la charge foncière correspondante)

Charge Foncière à financer : 1.361.327 Euros

Surface habitable des logements en BRS : 1.168 m²

Règle plafonnement redevance par l'EPFL PB : 1,5 Euros/m²/mois

Redevance annuelle : $1.168 \times 1,5 \times 12 = 21.024$ Euros

Durée prévisionnelle d'amortissement du foncier pour l'OFS = 64 ans

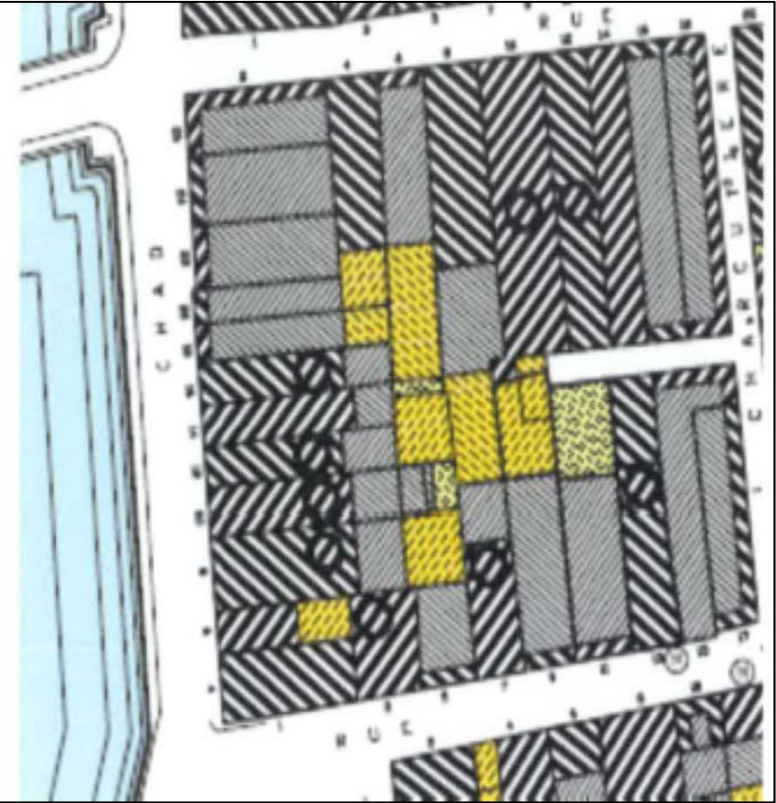
Programme

Nbre de logements : 22

Commerces : 3



3 / Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :





Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :

**Charges financières accédant
à la propriété sous BRS :**
(T3 : 60 m2, pas d'apport
personnel)

	BRS	LIBRE
COUT D'ACQUISITION	132 233 €	216 000 €
Mensualité	584 €	954 €
Redevance	90 €	0
TOTAL	674 €	954 €





epfl
PAYS BASQUE

**Etablissement Public Foncier Local
Pays Basque**

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


www.epfl-pb.fr