



epfl
PAYS BASQUE

REVITALISATION DES CENTRES BOURGS ET CENTRES VILLES

REUNION TECHNIQUE DU 28 MARS 2019

DREAL NOUVELLE AQUITAINE

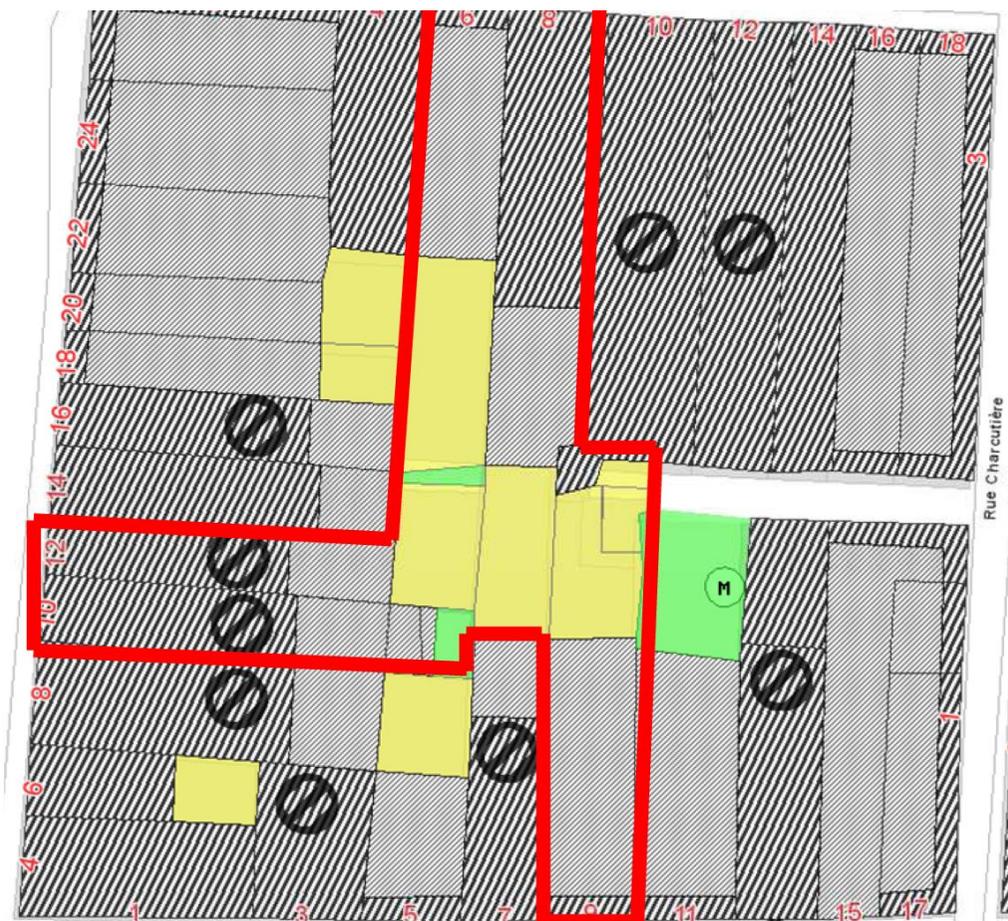


1 / Le contexte opérationnel : Le PNRQAD de Bayonne



- **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 oeuvre 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 par le 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 requis dans les logements et commercialise les produits en accession sociale à la propriété ;
- les acquéreurs deviennent les preneurs des « BRS Utilisateurs » ;
- les commerces, propriété de l'EPFL Pays Basque, feront l'objet de travaux, le cas échéant, en supplément des biens faisant l'objet du bail réel solidaire (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.

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.

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 : 1,5 Euros /m²/an

Redevance annuelle : 1168 x 1.5 x 12 = 21 024 Euros

Temps de retour de la redevance = 64 ans = durée Prêt Gaia

Programme

Nombre de logements : 22

Commerces : 3

Charge foncière : 4 368 696 €
Euros dont 876 000 € de
proto aménagement

Ilot quai Chao : Schéma opérationnel général

EPFL PAYS BASQUE

- Achète les biens

- restructure l'ilot

ACTIVITE OFS

- Consent un BRS
Constructeur au COL

- Contrôle et encadre
les mutations dans le
temps

BRS
Constructeur

Opérateur COL

- Réalise les travaux de
réhabilitation

- Commercialise les droits
réels des logements

- Consent des BRS
utilisateurs aux accédants à
la propriété

BRS Utilisateurs

Durée : 99 ans

Contrôle le
respect des
clauses initiales

Accédants à la propriété

Achètent les droits réels

S'acquittent d'une
redevance foncière à
l'EPFL

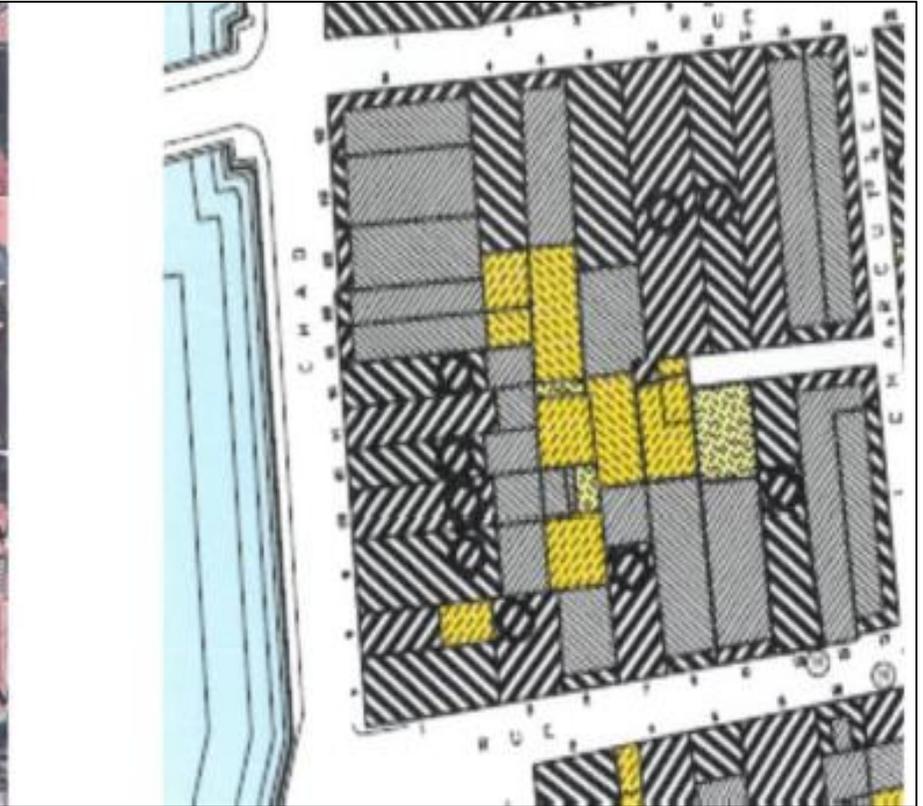
Mutations

BRS Utilisateurs
Durée
rechargeable de
99 ans

Accédants à la propriété

Achètent les droits réels
S'acquittent d'une redevance
foncière à l'EPFL

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

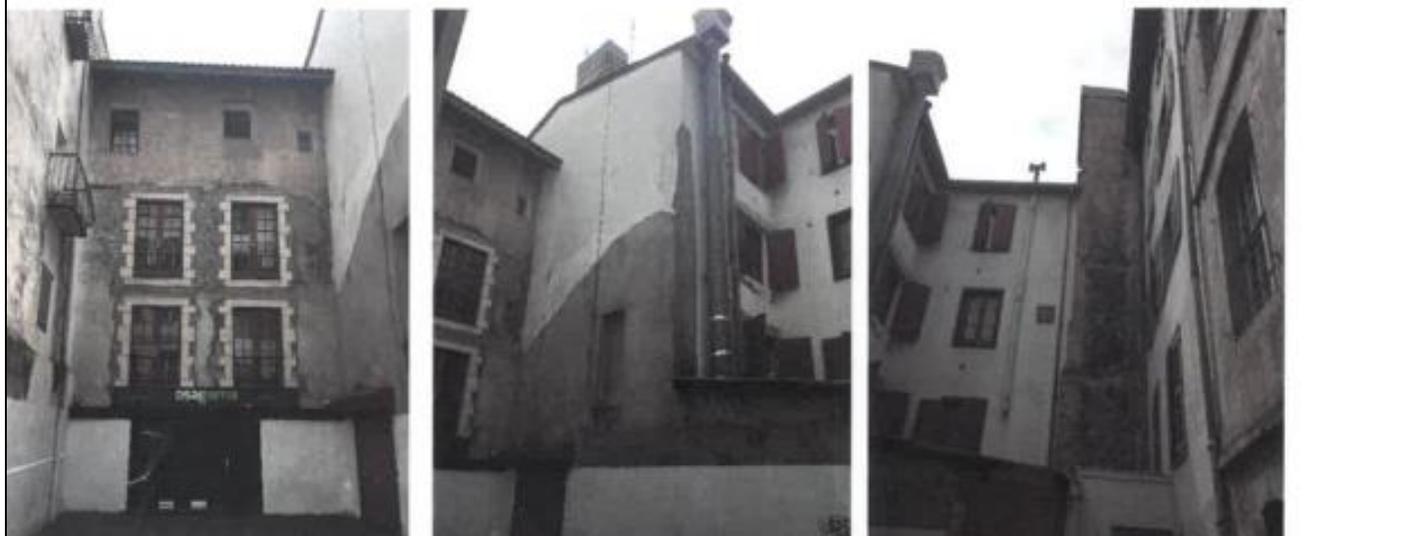




Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :

**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