



epfl
PAYS BASQUE

Réseau National des Aménageurs

Mars 2022 / GT2 / EPFL Pays Basque



PPI
2019
2023



CADRE OPERATIONNEL : LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION



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)

▪ 2016 :

- Approche partenariale **COL** (fédération Coop HLM) **EPFL PB** pour stabilisation juridique du principe d'OFS et de BRS
- Sensibilisation des parlementaires du Pays Basque pour Loi de finance 2017 (TVA taux réduit , plafonds de ressources , accès au PTZ,...)

▪ Janvier et Mars 2017 :

- Décrets d'applications relatifs aux OFS et aux BRS
- Décision de créer une structure propre à l'EPFL / projet du COL

▪ 7/07/2017 :

Délibération CA EPFL PB :

- Engagement d'une étude de préfiguration d'un **OFS**
- Désignation du bureau d'études **ESPACITE** , **Cabinet Delsol Avocats**

▪ **Juillet 2018 : Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL pour création d'un OFS en internalisation**

- **Novembre 2018 : dépôt du dossier de demande d'agrément auprès du Préfet de Région**
- **18 Avril 2019 : Agrément Préfectoral de l'EPFL en tant qu'OFS**



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

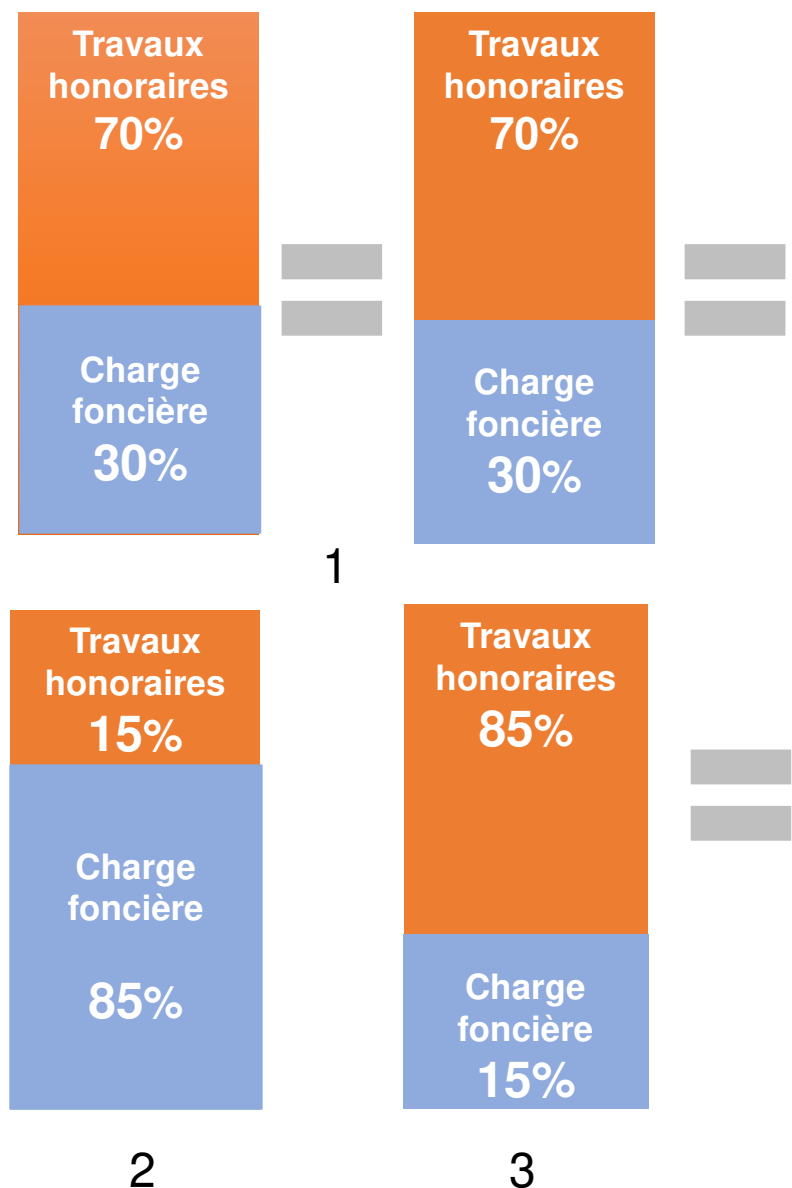
SECTEUR DÉTENDU :

- **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

LES MONTAGES EN REHABILITATION SELON LE POIDS DE LA CHARGE FONCIERE



1 : Vente de droits réels équivalents au cout de revient total – charge foncière

Vente de droits réels équivalents à 70% du cout de revient total :

2 : L'EPFL intègre une partie de la charge foncière dans les droits réels commercialisés

3 : L'EPFL finance et conserve une partie des travaux à sa charge

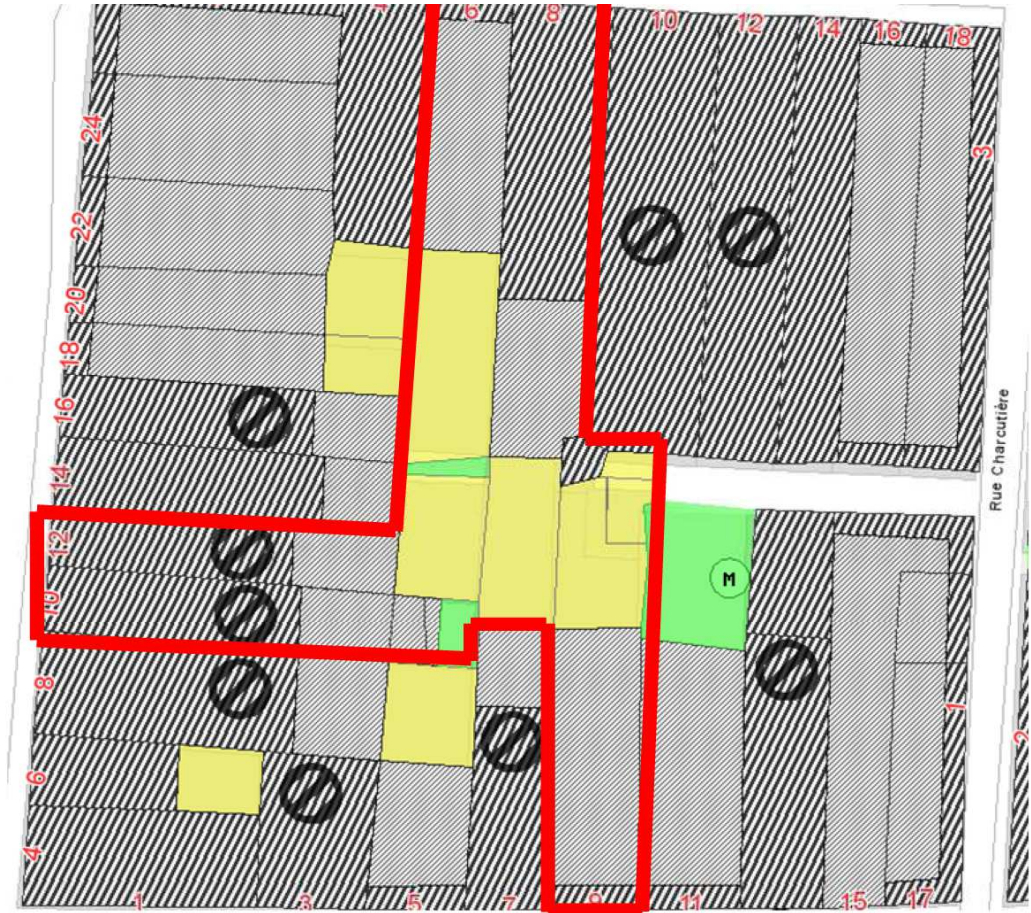


ZOOM OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN : LE PNRQAD DE BAYONNE



- **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)



Charges financières accédant à la propriété sous BRS

(T3 : 60 m2, pas d'apport personnel)

OPERATION	
commune	Bayonne
Adresse	Ilot 45 Quai Chao
Surface habitable BRS	1 809
Surface utile BRS	1 869

Postes charge foncière		
Dépenses HT		TOTAL
Acquisitions et frais divers	3 415 901	5 027 087
Analyse du site	69 000	
Ingénierie conduite projet	90 000	
Travaux curetage	878 300	
cout accompagnement social	30 000	
Honoraires Mo + divers	105 396	
Travaux + hono commerces	238 490	
indemnités perte exploitation	200 000	
TVA 5,5% hors acquisition	77 615	5 104 702
Recettes charge foncière		TOTAL
Subventions ANRU Ville	2 881 914	3 160 750
Fonds friches	175 881	
location commerces	102 955	
Total Charge foncière BRS	1 943 952	

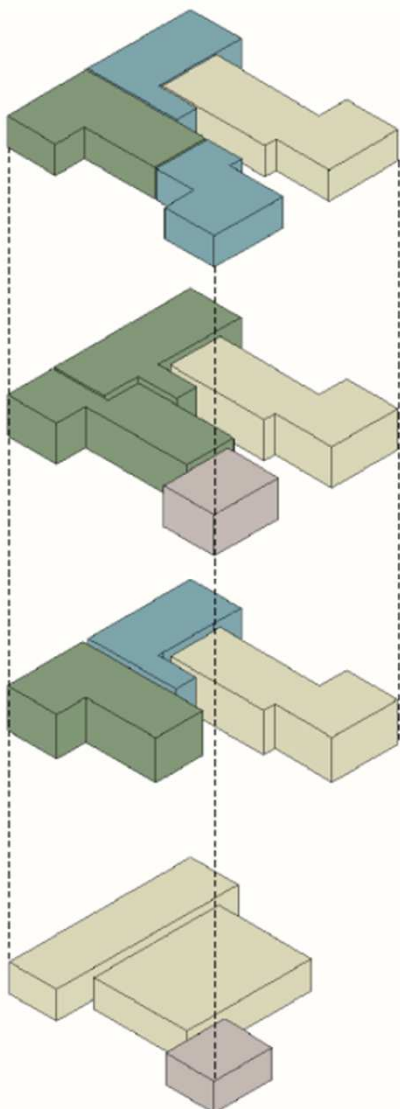
	BRS	LIBRE
COUT D'ACQUISITION	132 233 €	216 000 €
Mensualité	584 €	954 €
Redevance	90 €	0
TOTAL	674 €	954 €

Charge foncière et redevance	
Propriété foncière EPFL	
intégrale	1 943 952
minoration	0
repercutée par l'OFS	1 943 952

Estimation redevance mensuelle			Déficit / 60 ans
	1	1 869	598 272
Montant / m2SU	1,20	2 243	329 136
	1,30	2 430	194 568
	1,40	2 617	60 000
	1,50	2 804	0
Durée Amortissement charge foncière			
	1	87	
Montant / m2SU	1,20	72	
	1,30	67	
	1,40	62	
	1,50	58	

2 / CHÂTEAU DAGUERRE TARDETS





- T1 x2
- T2 x4
- T3 x4
- T4 x5

RÉCAPITULATIF

- T1 x2
- T2 x4
- T3 x4
- T4 x5

surface habitable	1 001 m ²
jardins privés	225 m ²
terrasses privées	80 m ²

jardin public	157 m ²
dégagements	67 m ²
local technique	12 m ²
abri jardin	11 m ²
places parking	13
places parking PMR	2



2 / CHÂTEAU DAGUERRE TARDETS



OPERATION : Château DAGUERRE	
commune	TARDETS
Adresse	
Surface utile	638,75 Surfaces BRS

Prix de revient	
Acquisition	100000
Frais notaire	4000
Total Charge foncière	104000
Travaux + honos HT	972000
TVA 5,5% hors acquisition	53460
TOTAL TTC	1129460

Charge foncière et redevance	
Propriété foncière EPFL	
intégrale	104000
minoration	
répercutée par l'OFS	104000

Proposition de répartition de droits réels		
OFS	30%	338 838 €

ACCEDANT	70%	790 622 €
----------	-----	-----------

Simulation charges financières mensuelles pour l'accédant

Apport personnel	0
Capital emprunté	790 622
Durée emprunt	25
Taux intérêt	2
Mensualité emprunt	3 351,09 €
Redevance mensuelle	511,00 €
Total charges mensuelles	3 862,09 €

charges mensuelles au M2 6,05 €

Estimation redevance mensuelle		
Montant / m2 SU	1,00 €	638,75 €
	0,50 €	319,38 €
Durée Amortissement charge foncière		
Montant / m2 SU	1,00 €	14
	0,50 €	27

Estimation redevance mensuelle		
Montant	1,00 €	638,75 €
	0,80 €	511,00 €
Durée Amortissement charge foncière		
Montant / m2 SU	1,00 €	44
	0,80 €	55

DROITS REELS / PLAFONDS PSLA

Zone Plafond PSLA	Plafond / M2 SU
B1	3092
B2	2699
C	2360

Zone Opération	C
----------------	---

Plafonds au M2 / SU Commercialisation	2360
droits réels M2 / Su hors marge et frais com. opérateur	1238

Ecart / Plafond PSLA	48%
----------------------	-----



epfl
PAYS BASQUE

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