

BIZITEGIA

Un outil de sobriété foncière au service du territoire



AVRIL 2023

ELEMENTS DE CONTEXTE





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 hier en déprise aujourd'hui au cœur des convoitises

> 2 missions:

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



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**: Intervention si plus-value avérée
- Identité: limitation des consommations foncières, préservation des équilibres agricoles, environnementaux, paysagers....

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 PAYS BASQUE : Devoir de cohérence de rationalité foncière





DU CONSTAT AU PROJET

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, 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
- Une concurrence récente (effets COVID, report de population vers l'intérieur) qui fragilise les jeunes ménages des territoires ruraux
- Le projet : L'EPFL pays Basque a décidé 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 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)

UNE SELECTION NECESSAIRE



UN OBJECTIF DE SOBRIETE FONCIERE POUR REPONDRE A LA FOIS AUX ENJEUX DE MIXITE SOCIALE, DE PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET DE RESPECT DE LA BIODIVERSITE :

Opérations en RENOUVELLEMENT URBAIN (centres villes et centres bourgs) sur emprises foncières négociées par l'EPFL

LES CRITERES D'INTERVENTION DE BIZITEGIA:

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

ORIGINE DES OPERATIONS:

- > 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, pérennité de la maitrise publique des biens

LES MONTAGES EN REHABILITATION SELON LE POIDS DE LA CHARGE FONCIERE

1: Construction neuve

Travaux honoraires 70%

Charge foncière 30%

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

Réhabilitation

Travaux honoraires 15%
Charge foncière 85%

Travaux honoraires 85%

Charge foncière 15%

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 (ex Banca)

3: L'EPFL finance et conserve une partie des travaux à sa charge (ex Tardets)

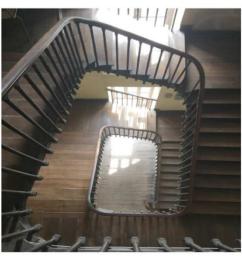
ZOOM OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN: LE CHÂTEAU DAGUERRE A TARDETS











DEMARCHE FENICS:

Portée par le Département 64, démarche participative de redynamisation des centralités rurales. Prise en charge études faisabilité sur une approche Bâtiment innovante. (collectif Encore)

> EPFL PAYS Basque:

opérateur foncier agréé OFS met en œuvre son modèle économique qui permet de sauver le projet

> PROJET:

14 logements dont 7 en Bail à réhabilitation et 7 en BRS . Un maitre d'ouvrage : SOLIHA Pays Basque, titulaire du BAR et d'un BRS Opérateur



Commune	TARDETS
Nbre BRS	7
Surface utile BRS	647,5

Prix de revient		
	ient	
Acquisition	100 000	
Frais notaire	4 000	
Total Charge foncière	104 000	
Travaux + honos HT	1 080 000	
Assurances (Do TRC)	27 000	
TVA 5,5% hors acquisition foncière	60 885	
Cout revient total TTC	1 271 885	
Subventions investissement	140 000	
TOTAL DROITS REELS	1 131 885	

DROITS REELS BIZITEGIA		
Plafonds droits réels BIZITEGIA	466 200	
Droits réels conservés /prix de revient	339 566 30%	
Travaux intégrés dans droits réels OFS	235 566	

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE	
Montant/m2 SU	0,75
Durée amortissement	58

FINANCEMENTS		
Suventions	Montant	
CD64	140 000	
САРВ	0	
Action Logement	0	
Autres (Région NA)	0	
TOTAL	140 000	

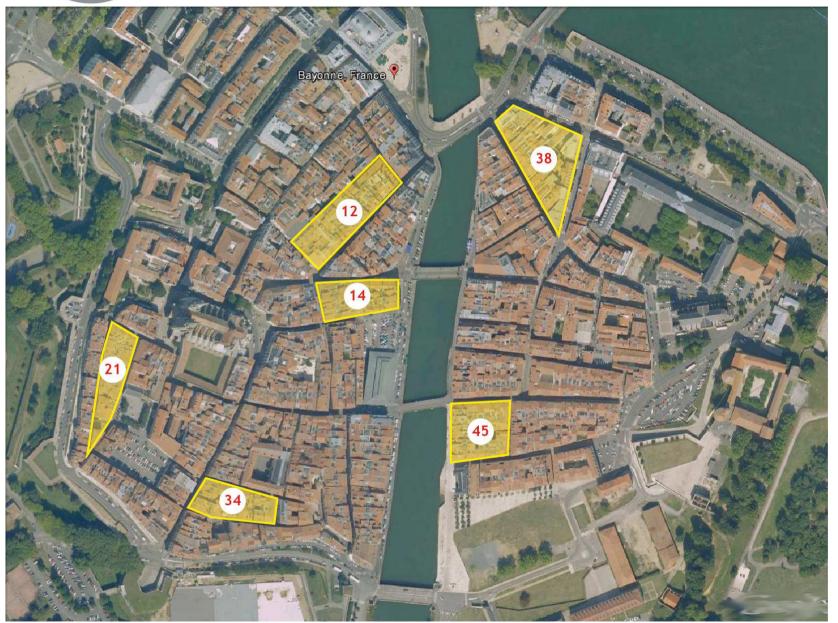
DROITS REELS	Commercialisation/m2 SU hors	
ACCEDANTS	marges MO	
792 320	1224€	
Zone accession	С	
Plafond Zone	2 548 €	
i taiona zone	23.30	
Ecart /plafond	-52%	
	3-11	
Charges financière	es mensuelles accédants à la propriété	
Apport personnel	0 €	
Capital emprunté	792 320 €	
Durée emprunt	20	
Taux intérêt	2,5	
Mensualité		
emprunt	4 199 €	
Redevance		
mensuelle	485,63 €	
Total charges		
mensuelles	4 684,15 €	
soit au m2 SU	7,23 €	





ZOOM OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN: LE PNRQAD DE BAYONNE



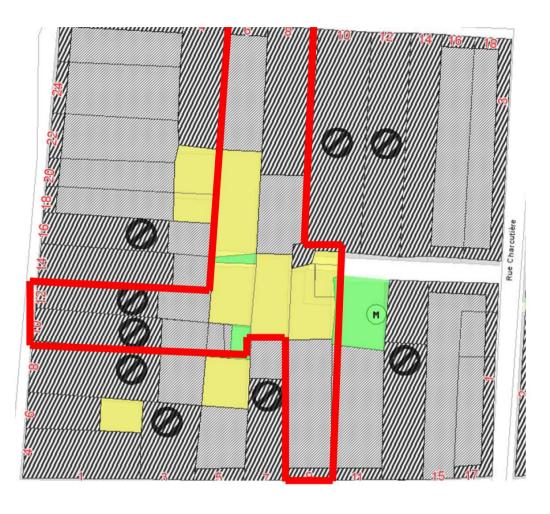


- ➤ 3 juin 2011 :
 Signature de la
 convention PNRQAD
 portant sur la
 requalification de 6
 ilots dégradés du
 centre ancien de
 Bayonne
- opérateur foncier avec pour mission initiale de négocier acquérir et céder les emprises foncières aux opérateurs désignés par la collectivité.

2 / L'ILOT 45 QUAI CHAO







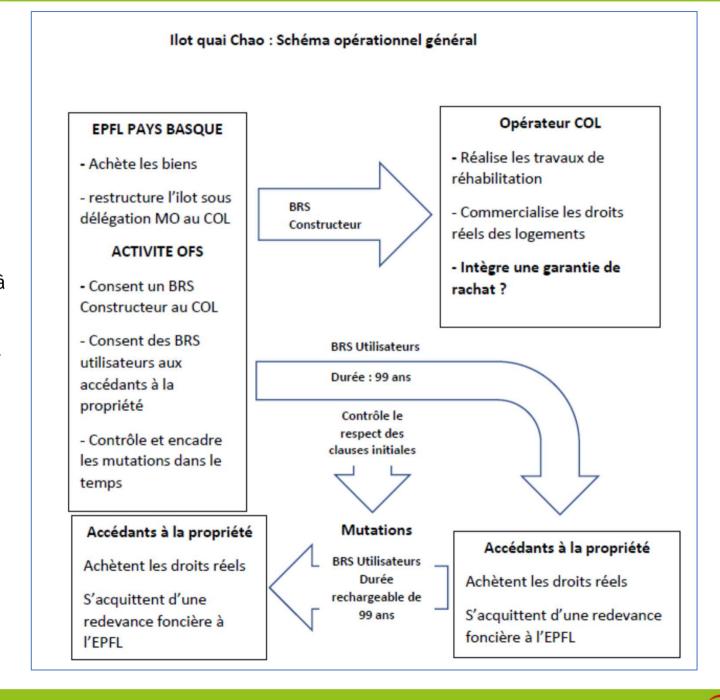
➤ **Décembre 2018** : Signature de l'avenant n°3 à la convention PNRQAD avec notamment proposition d'un montage opérationnel novateur venant répondre aux difficultés avancées par les opérateurs pressentis pour l'ilot du 45 quai Chao (pas d'équilibre de sortie en LLS ou en bail à réhabilitation)



Ilot 45 Quai Chao: La solution OFS

Ce montage d'opération présente l'avantage de :

- Permettre une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer
- Mettre sur le marché des logements 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 :

<u>Charge foncière totale</u>: 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 : 26

Commerces: 3

Charge foncière : 4 368 696 € dont 876 000 € de

proto aménagement

Charges financières accédant à la propriété sous BRS

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

	BRS	LIBRE
COUT D'ACQUISITION	156 000 €	280 000 €
Mensualité	900€	1660 €
Redevance	90 €	0
TOTAL	990 €	1660 €



Etablissement Public Foncier Local Pays Basque

tablissement Public Foncier Local
Pays Basque
2 Allée des Platanes - BP 50511
64105 Bayonne Cedex
Tél: 05 59 01 63 60