

# Bulletin d'information

N°11 - Septembre 2018



## Edito

### Organisme Foncier Solidaire : Une nouvelle offre de logements pour les jeunes ménages du Pays Basque

En perpétuelle recherche d'amélioration de nos dispositifs d'intervention, nous travaillons depuis plusieurs années au développement d'une activité permettant de réactiver les parcours résidentiels des jeunes ménages du Pays Basque.

À l'issue d'une étude de préfiguration engagée en Juillet 2017, le Conseil d'Administration du 13 juillet dernier a donc délibéré pour créer au sein de l'EPFL un Organisme Foncier Solidaire. Ce nouvel outil, né de la loi ALUR et de la loi Macron va permettre de constituer une offre de logements en accession à la propriété qui constituera une véritable alternative aux marchés locatifs, social ou privé.

Construit sur le principe de la dissociation du foncier et du bâti, ce dispositif va permettre à des ménages aux revenus aujourd'hui insuffisants d'acquiescer des logements à des coûts largement inférieurs à ceux constatés dans les secteurs tendus. À l'intérieur du Pays Basque, l'objectif de l'EPFL est de développer une offre en réhabilitation de maisons existantes en permettant ainsi de relancer de nouvelles dynamiques démographiques, de maîtriser l'étalement urbain et de résorber une partie des nombreuses situations de vacance.

Les bénéficiaires de cette nouvelle offre de logements devront répondre à des conditions de revenus et s'engager à ne pas revendre au-delà d'un prix fixé dans le cadre du contrat initial. Ce contrat, appelé le bail réel solidaire, sera d'une durée de 99 ans et se rechargera pour une durée similaire à chaque changement de propriétaire. L'EPFL devra s'assurer du respect des clauses de revenus et de revente lors de chaque mutation.

À travers ce dispositif, l'EPFL Pays Basque souhaite ainsi mieux répondre aux enjeux d'efficacité, de solidarité et d'équité territoriale qui constituent sa raison d'être.

Très bonne lecture à toutes et à tous.



## Anticipons...

Préparons aujourd'hui le Pays Basque de demain

### Funtsen Erakunde Solidarioa: etxebizitza eskaintza berria Ipar Euskal Herriko bikote gazteentzat

Gure eskuhartze moduak etengabe hobetzeko xedearekin segituz, urteak daramatzagu Ipar Euskal Herriko bikote gazteen etxebizitza ibilbideen berpizte lanetan.

2017ko uztailean abiatu genuen ikerketaren ondotik, uztailean 13ko administrazio kontseiluak ToLFEP-aren (EPFL) baitan Funtsen Erakunde Solidarioa sortzea erabaki zuen. ALUR eta Macron legeetatik sortu tresna berri honi esker erostekoak diren etxebizitzak eskainiko ditugu, alokairuen merkatu pribatu zein sozialari alternatiba emanez.

Eredu berri honek lur funtsak eta eraikinak berexen ditu. Honela, diru sarrera apalegiak dituzten bikoteek ezin badute tentsio pean diren lekuetan etxebizitza erosi, orain beren etxebizitzaren jabe izateko aukera izanen dute. Ipar Euskal Herriko barnealderako ToLFEP-aren helburua da existitzen diren etxeak zaharberritzea eta egokitzea, dinamika demografiko berriak sortzeko, hirigunearen hedapena kudeatzeko eta erabiliak ez diren etxebizitzaren kopuru handia murrizteko.

Etxebizitza eskaintza hau baliatu nahi duten bikoteek diru sarrera baldintza batzuk bete beharko dituzte eta hastapeneko kontratuan finkatuko den prezioetik behera ez saltzera engaiatu beharko dira. Kontratua, "egiazko alokairu solidario" deituko da, 99 urteko iraupena izanen du eta jabez aldatzean berriz iraupen berarekin abiatuko da. ToLFEP-aren zeregina, diru sarrera baldintzak eta jabe aldatetak behar bezala egiten direla zaintzea izanen da. Eskaintza honekin, Ipar Euskal Herriko ToLFEP-a lurraldearen eraginkortasun, elkartasun eta berdintasun erronkei lotzen zaie, horretarako sortu baitzen.

Irakurketa on denei.



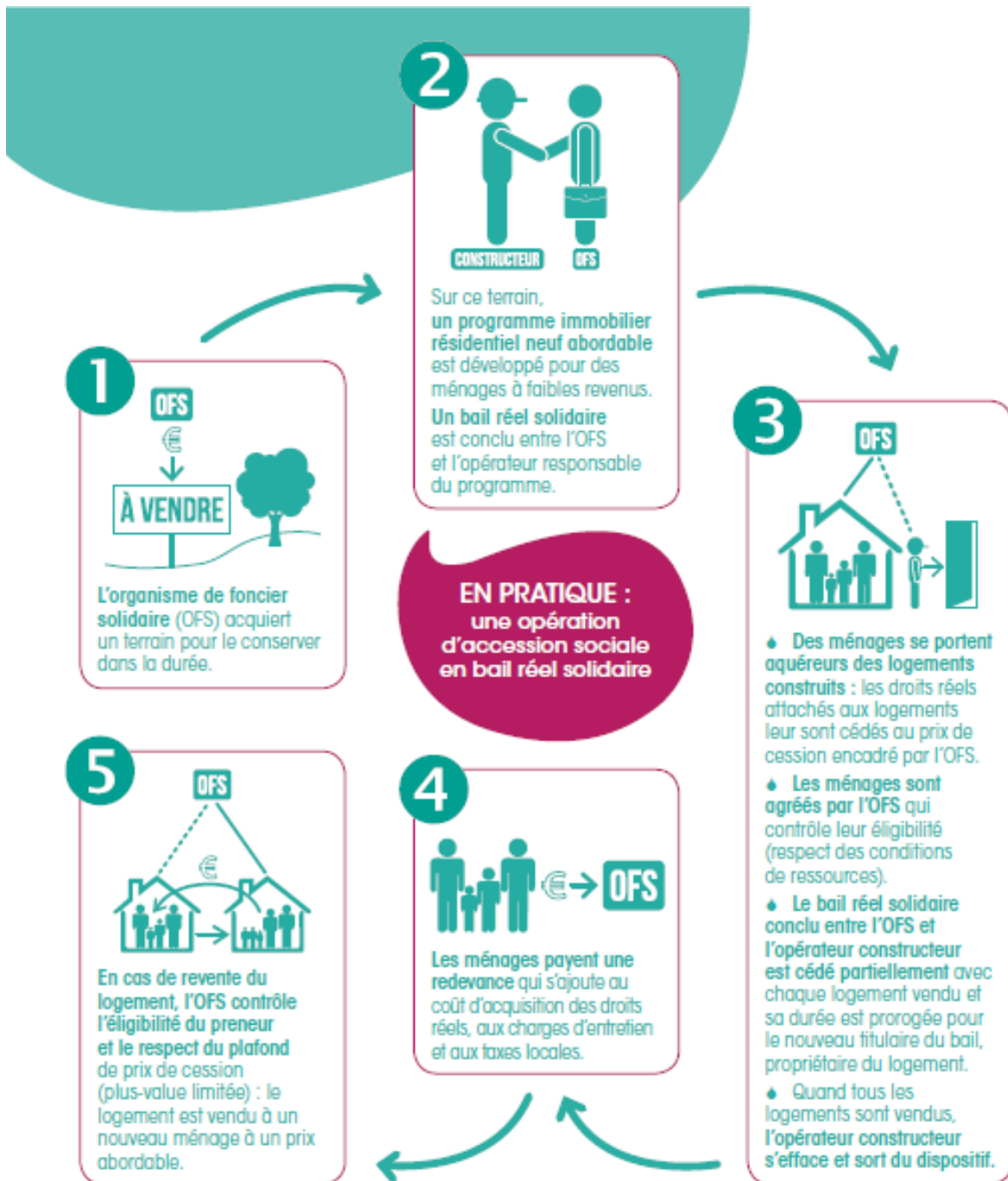
Roland HIRIGOYEN

Maire de Mouguerre

Vice-Président de  
la Communauté  
d'Agglomération  
Pays Basque

Président de l'EPFL  
Pays Basque

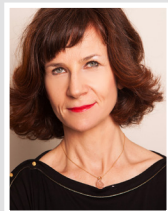
L'organisme foncier solidaire en dessin !



**DES AIDES FISCALES ET FINANCIÈRES\***

- ◆ Exonération de taxe sur la publicité foncière pour les actes impliquant l'OFS
- ◆ Taux réduit de TVA à 5,5% pour les travaux de construction ou de réhabilitation sur les terrains des OFS
- ◆ Abattement de 30% de la taxe foncière, selon la volonté des collectivités
- ◆ Accès au prêt à taux zéro pour les acquéreurs

\* Issues de la loi de finances rectificative 2016



Anne-Katrin Le Doeuff

Directrice générale  
déléguee d'Espace

## L'EPFL du Pays Basque expérimente un nouveau modèle d'accession abordable : le bail réel solidaire

Un nouveau modèle d'accession à la propriété est opérationnel en France depuis un peu plus d'un an : le bail réel solidaire (BRS). Inspiré des Community Land Trust développés aux Etats-Unis et en Europe du Nord, son objectif est d'offrir une alternative à la propriété privée du sol pour réguler l'inflation des prix de l'immobilier et réduire durablement les inégalités sociales dans l'accès à la propriété.

Afin de rendre le prix des logements durablement abordable, le modèle repose sur une dissociation entre le bâti, détenu par le ménage, et le sol, propriété d'une organisation à but non lucratif, intitulée « Organisme de foncier solidaire ». Le ménage, dont les revenus sont encadrés par la loi, achète sa résidence principale à un prix plus abordable qu'en pleine propriété et s'acquitte d'un petit loyer foncier permettant à l'OFS de porter le terrain dans la très longue durée. En contrepartie, il s'engage auprès de l'OFS à revendre son logement le moment venu à un ménage dont les revenus sont similaires, et à un prix incluant une plus-value très limitée.

Les organismes de foncier solidaire connaissent actuellement un premier développement en France, avec une vingtaine d'initiatives recensées par le Ministère de la cohésion des territoires. L'EPFL du Pays Basque s'est inscrit avec un grand volontarisme dans cette dynamique, avec le projet d'être agréé OFS par les services de l'Etat début 2019. Le programme que s'est fixé l'EPFL est double : maîtriser la spéculation immobilière et foncière sur la côte Basque, et rendre plus attractifs les centres-bourgs des territoires plus détendus. Un beau défi.

Anne-Katrin Le Doeuff  
Directrice générale déléguée d'Espace

## Agenda

14 septembre 2018 : Bureau de l'EPFL Pays Basque

19 Septembre 2018 : Rencontre des Opérateurs Fonciers à Besançon (les OFS)

20-21 Septembre 2018 : Journée des personnels des EPFL à Besançon

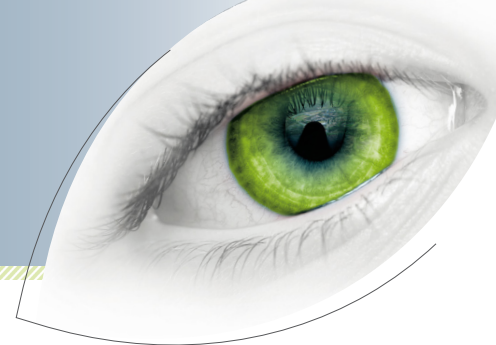
28 Septembre 2018 : Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque

21 novembre 2018 : 101ème Congrès des Maires de France : Conférence FNSAFER et Association Nationale des EPFL

### Ateliers préparatoires au PPI 2019-2023

02 Octobre 2018 : Atelier Environnement (9h30-12h30 Pôle Territorial Nive Adour)

25 Octobre 2018 : Atelier Aménagement-Habitat (18h-20h30 Pôle Territorial Nive Adour)



## SARE : une aventure au service des villageois

Le 13 Juillet dernier, la commune SARE a inauguré le centre OLHAIN-LARRUN en présence de nombreux invités institutionnels, de partenaires et de représentants de la société civile. Ce projet de centre-bourg, qui a permis de reconverter l'ancien EHPAD en bâtiments multifonctionnels accueillant de nouveaux logements, commerces et services de proximité, a généré une dynamique nouvelle de développement qui bénéficie aujourd'hui au plus grand nombre.

En effet la commune est désormais en capacité de proposer à chacun de ses habitants un parcours de vie magnifié par la qualité des équipements et des services mis à leur disposition, de la crèche à la nouvelle maison de retraite en allant même jusqu'à un splendide cimetière paysager.

Parallèlement de nombreuses initiatives privées ont pris le relais de la commune qui a vu se créer ou se développer une offre commerciale qui contribue largement à son attractivité.

L'EPFL Pays Basque, associé dès le début à cette aventure qui aura duré une dizaine d'années, aura par l'acquisition de l'ancien EHPAD permis de financer la construction du nouvel établissement. Cette dynamique de reconquête de centre bourg démontre qu'à travers une forte volonté politique et la mobilisation de partenaires complémentaires il est possible d'inverser les tendances socio-économiques qui renforcent chaque année la littoralisation du Pays Basque.

A l'issue de cette inauguration, une table ronde a permis à chacune des institutions de présenter ses attentes et ses objectifs en matière de renouvellement urbain en faisant de ce dernier l'axe prioritaire du projet de territoire.

**Retrouvez cette aventure en images dans la vidéothèque de notre site internet >> [www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)**

Visitez notre site internet : [www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)

2 allée des Platanes - BP 50511 - 64105 BAYONNE Cedex  
05.59.01.63.60 - [contact@epfl-pb.fr](mailto:contact@epfl-pb.fr)