

# Bulletin d'information

N°05 - Juillet 2014



## A la une

*Adoption de la loi ALUR : vers un renforcement de la question foncière*

**La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014, s'organise autour de trois axes complémentaires, afin de garantir l'intérêt général :**

- **La régulation** d'abord, afin de revenir sur des années de politiques du logement et de l'immobilier aboutissant à une asymétrie entre l'offre et la demande et des logements construits de manière désordonnée en consommant beaucoup trop d'espace. L'Etat entend organiser cette régulation par la mise en œuvre de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi). Ceci faisant écho à la volonté de réorganisation du « mille-feuille » institutionnel lancée par le gouvernement actuel.

- **La protection** ensuite, des locataires mais aussi des propriétaires, afin de limiter voir d'annihiler, par exemple, les abus en matière de « marchands de sommeil » qui profitent des plus démunis dans un marché locatif très tendu.

- Enfin, **favoriser et encourager l'expérimentation et l'innovation portées par les habitants**, en développant une voie intermédiaire entre le logement individuel et l'habitat collectif : l'habitat participatif.

**Cette loi, forte de 177 articles, impacte notre cadre d'activité. De nombreuses prescriptions sont à prendre en compte dans les réflexions de mise en œuvre des politiques et stratégies foncières.**

Les orientations les plus marquantes sont de :

- permettre la densification des quartiers pavillonnaires par la suppression des dispositions permettant de fixer une taille minimale aux terrains constructibles et un coefficient d'occupation des sols (COS) ;

- préserver ou créer des espaces naturels en ville avec la mise en place d'un « coefficient de biotope » ;

- moderniser le droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers, en fixant un cadre juridique sûr par le renforcement de l'exercice du droit de préemption par le préfet (en le déléguant à un EPFL notamment) et par la sécurisation des modalités de mise en œuvre du droit de préemption (possibilité pour les EPCI de mettre en place des ZAD) ;

- favoriser le reclassement en zones naturelles des zones 2AU ouvertes depuis plus de 9 ans et n'ayant fait l'objet d'aucun aménagement, ainsi qu'un contrôle plus strict des demandes d'ouverture à l'urbanisation par les collectivités ;

- lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels en élargissant notamment le champ d'intervention des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), instances chargées de donner un avis lors de la mise en œuvre des documents d'urbanisme des collectivités.

**Enfin, le renforcement de l'ingénierie foncière**, mesure nous concernant plus directement. Ainsi, le législateur entend, par le biais de plusieurs dispositions réglementaires, doter les EPF Locaux de missions et d'objectifs similaires à ceux des EPF d'Etat, afin d'inscrire leur action au service de la production de logements, de la lutte contre l'étalement urbain et de la promotion du développement durable.



## Anticipons...

Préparons aujourd'hui le Pays Basque de demain

## Edito

*Des instances renouvelées*

Aux élections municipales a succédé la mise en place de nos nouvelles instances de décision.

Chaque membre ayant désigné ses représentants à notre Assemblée Générale, le 16 mai dernier, le nouveau Conseil d'Administration a été installé.

J'ai le plaisir et l'honneur d'avoir été reconduit dans mes fonctions de Président de cet Etablissement. Je tiens à vous en remercier chaleureusement et vous assure de mon engagement, afin d'être le garant de la bonne marche de cette structure, qu'elle soit au quotidien à votre écoute et à vos côtés, pour vous aider à mener à bien vos projets de développement. Il faut que l'EPFL Pays Basque devienne l'outil foncier incontournable de notre territoire.

A peine installé, le nouveau Conseil d'Administration s'est mis au travail, dans le cadre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (2014-2018), avec pour objectif de signer l'ensemble des Programmes d'Action Foncière lors de l'Assemblée Générale du 26 septembre prochain. Tout ceci dans un nouveau cadre réglementaire instauré par la Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) dont nous évoquons, dans cette édition, les grandes lignes directrices.

La tâche qui nous attend est grande et complexe mais tellement passionnante, qu'à aucun instant je ne doute de notre réussite.

*Très bonne lecture à tous.*

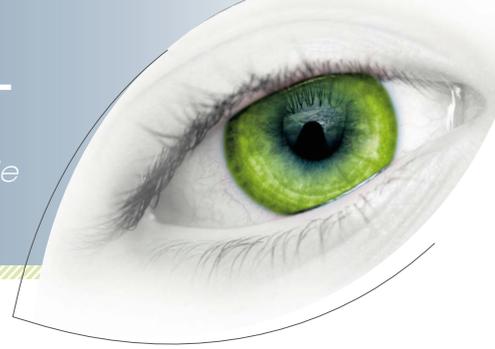
**Roland HIRIGOYEN**

Maire de Mouguerre

Président de la  
CC Nive Adour,

Président de l'EPFL  
Pays Basque





De nouvelles instances de décisions pour l'EPFL.



**Jean-Claude SAINT-JEAN**  
Président du Comité technique Pays Basque de la SAFER Aquitaine Atlantique

Un partenariat utile au territoire basque!

Voilà bientôt 7 ans que l'EPFL et SAFER signaient une convention de partenariat qui, au fil du temps, s'impose comme un exemple national des bonnes pratiques de coopération entre les 2 outils fonciers. Anticipation sur les mouvements fonciers, appui aux collectivités sur l'enjeu foncier, en particulier en péri-urbain, accompagnement de celles-ci sur une gestion économe de l'espace, lutte contre la spéculation, autant de sujets, parmi bien d'autres, autour desquels les

2 outils fonciers présents au Pays Basque travaillent, certes dans le cadre de la convention évoquée, mais plus encore avec une confiance entre les équipes jamais démentie !

Dans un contexte où le législateur, après la loi ALUR (*accès au logement et urbanisme rénové*) finalise la future loi d'avenir agricole, les outils fonciers sont, à chaque fois, sollicités pour la mise en œuvre du volet foncier des politiques publiques. Le législateur prévoit, à ce titre, une obligation de conventionnement pour encourager à la coopération entre les outils. Il est vrai que les points de redondance peuvent exister, en particulier dans le périurbain.

Au Pays Basque, depuis 2007, la volonté des acteurs locaux a devancé celle du législateur ! C'est en confiance que les 2 outils coopèrent et leur partenariat est très certainement une vraie valeur ajoutée pour un territoire où la question foncière n'est pas la plus simple à gérer !

Jean-Claude SAINT-JEAN  
Président du Comité technique SAFER au Pays Basque.

## Élections municipales : le renouvellement des instances de décisions de l'EPFL Pays Basque

Suite au renouvellement des délégués communautaires, les nouveaux représentants pour siéger à l'EPFL ont été désignés procédant ainsi au renouvellement des membres de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration.

Lors du Conseil d'Administration du 16 Mai 2014, Monsieur Roland HIRIGOYEN fut réélu à la présidence de l'EPFL à la majorité des voix. Le CA a ensuite procédé à la mise en place des membres du Bureau composé du Président, des 9 Vice-présidents auxquels s'ajoutent un représentant du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques et de la Région Aquitaine.

Le nouveau Bureau de l'EPFL est désormais composé de :  
M. HIRIGOYEN (CC.NA), M. LAFLAQUIERE (A.CBA), M. POULOU (A.SPB), M. ETCHEBEST (CC.SX), M. JOCOU (CC.PH), M. BUSSION (CC.PB), M. LARRAMENDY (CC.IO), M. ARRABIT (CC.GB), M. MANDAGARAN (CC.A) et M. CARPENTIER (CC.E), M. MARTIN (CG64), M. MAITIA (CR).



AG EPFL - 16 Mai 2014

« Anglet - Sutar » : un exemple de collaboration entre l'EPFL et la SAFER.



## Agenda

- 11 Juillet - Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque
- 29 août - Bureau de l'EPFL Pays Basque
- 12 septembre - Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque
- 26 septembre - Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque  
*Signature des Programmes d'Action Foncière avec l'ensemble des EPCI adhérents.*
- 8-10 octobre - Journées du personnel des EPFL (Haute-Savoie)

## Mise à jour du site internet de l'EPFL Pays Basque, retrouvez-y :

- une nouvelle page de garde,
- de nouveaux contenus,
- de nouvelles vidéos,
- nos dernières acquisitions et rétrocessions,
- les derniers bulletins d'informations,
- l'ensemble de nos documents en téléchargement.



Téléchargement & Abonnement  
>> [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)