

Bulletin d'information

N°07 - Mars 2015



A la une

Les stocks fonciers de long terme au menu du premier « COPIL » du PPI 2014-2018.

Le 20 janvier dernier, le premier Comité de Pilotage du PPI 2014-2018 s'est réuni dans le cadre d'une séance dédiée à la question des stocks fonciers de long terme.

Axe prioritaire de ce nouveau PPI, la constitution de stocks fonciers de long terme a pour objectif de réguler durablement les marchés fonciers du Pays Basque en permettant aux collectivités locales de disposer dans 15 ou 20 ans de ressources foncières aux coûts maîtrisés. Si tous les acteurs présents, élus et techniciens représentant les 10 EPCI du Pays Basque, s'accordent sur la nécessité absolue de constituer ces stocks publics, les modalités d'intervention de l'EPFL restent plus difficiles à définir.

La question de la localisation de ces emprises foncières fait notamment débat car elle conduit à un exercice de prospective complexe qui amène les élus à se projeter au-delà d'une période de 15 ans alors même que leurs obligations opérationnelles sont à beaucoup plus court terme. A ce sujet il a été préconisé de se rapprocher des instances des 2 SCOT en vigueur en Pays Basque afin de construire et partager des stratégies de stocks cohérentes avec le projet des territoires concernés.

Une seconde difficulté a été soulignée liée aux incidences financières d'un portage de long terme qui, dans certains cas de figure (*petites communes ou fonciers importants en zones tendues*), peuvent représenter un frein réel à l'engagement des collectivités.

Bien qu'ayant ramené le taux de portage de 3% à 1% HT lors de la mise en œuvre du nouveau PPI, l'EPFL doit continuer à rechercher des solutions financières permettant au territoire de se doter des réponses les plus à même de garantir la pérennité des politiques publiques.

Compte tenu des questions restant en suspens et de la diversité des opinions et des contextes locaux, la thématique des stocks fonciers sera approfondie lors des prochaines séances de travail, dont celle qui se tiendra vraisemblablement en Juin 2015.

En dernier lieu, il est rappelé aux membres du comité de pilotage que cette instance a pour objectif de faire remonter les demandes des territoires, qu'elles soient de nature technique, réglementaire ou opérationnelle. En cas de besoin, le COPIL pourra proposer au Conseil d'Administration les adaptations jugées nécessaires sans attendre la fin de l'actuel PPI en 2018.



Anticipons...

Préparons aujourd'hui le Pays Basque de demain

Edito

L'année 2015 est déjà bien lancée, avec de nombreuses sollicitations sur des thématiques très variées. La mise en place des Programmes d'Action Foncière n'a, en effet, pas tardé à générer des demandes nouvelles de la part de nos membres. Cette nouvelle organisation permet une meilleure structuration de nos interventions.

Dans la période difficile qui s'annonce pour le budget de nos collectivités, la question de la maîtrise foncière publique reste toujours aussi prégnante. En effet, il est plus que jamais nécessaire d'anticiper le développement de demain, seules les collectivités sont à même de définir les politiques d'aménagement de leurs territoires. L'auto-régulation prônée par les acteurs privés pousse les valeurs foncières toujours vers le haut entraînant avec elles des ségrégations sociales dans nos centres urbains. Il est aisé de constater que malgré des volontés politiques affirmées, la concurrence entre privé et public reste forte. Il est urgent de renverser cette tendance. Cela passe sans aucun doute par la reconstitution de fonciers publics de long terme. Cette nouvelle thématique d'intervention de notre PPI 2014-2018, plébiscitée par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, doit devenir un fer de lance de notre action. Il en va sûrement de l'avenir de notre territoire. C'est pour cette raison que nous en faisons le sujet central de cette newsletter.

Bonne lecture, et surtout bon « stocks fonciers ».

Roland HIRIGOYEN

Maire de Mouguerre

Président de la
CC Nive Adour,

Président de l'EPFL
Pays Basque





Vincent RENARD
Directeur de recherches au CNRS

Conseiller à la direction de l'IDDRI-Sciences Po

Pour des politiques foncières de long terme.

La question d'introduire une perspective de long terme dans les politiques foncières mises en œuvre est évidemment cruciale. Elle est en même temps pour une série de raisons, de plus en plus délicate à mettre en œuvre.

La première raison est bien sûr politique et institutionnelle. L'essentiel du pouvoir foncier – plans d'urbanisme, permis de construire, exercice du droit de préemption – relève désormais

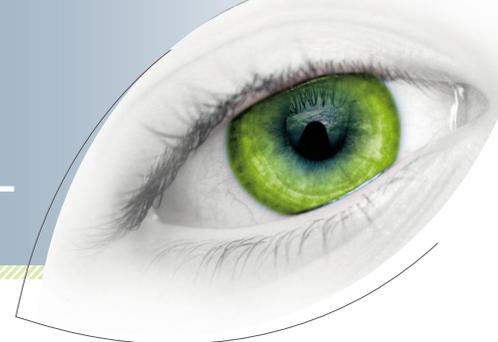
du pouvoir des élus locaux, dont la soumission à élection régulière peut être difficilement compatible avec des choix de long terme, aussi bien qu'avec des opérations importantes, dont la mise en œuvre peut s'étendre sur plusieurs mandatures...

La seconde raison est d'ordre juridique : la notion de réserve foncière de long terme a quasiment disparu, sinon des pratiques, du moins du vocabulaire juridique. On peut en trouver un indice dans la jurisprudence relative à l'exercice du droit de préemption où les tribunaux exigent de plus en plus que le projet légitimant l'usage du droit de préemption soit solidement établi, avec un échéancier, un mode de financement et l'ensemble des caractéristiques du projet. Difficile alors d'y retrouver une perspective de long terme.

Intervient aussi une difficulté d'ordre économique. Les marchés fonciers et immobiliers sont de plus en plus cycliques, et l'évolution actuelle des marchés ne fait pas exception. La rationalité économique conduirait alors à indexer les activités foncières sur la phase des cycles, renforçant alors ceux-ci. Aurait-on pu construire les villes nouvelles avec une telle politique ?

Ces quelques remarques trop succinctes conduisent à souligner l'importance et l'urgence de réintroduire ces aspects stratégiques dans les politiques foncières. Les EPF pourraient bien sûr y jouer un rôle central.

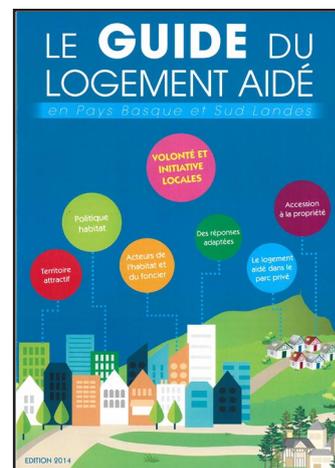
Vincent RENARD.



« Le guide » du logement aidé en Pays Basque et Sud Landes est sorti.

A l'initiative de la Fondation Abbé Pierre, les acteurs locaux du logement et de l'hébergement, dont l'EPFL Pays Basque, se sont regroupés au sein de la « Conférence Habitat Social Pays Basque Sud Landes » avec pour objectif de soutenir les politiques locales de l'habitat. La rédaction de ce guide est le fruit de plusieurs mois de travail en commun. Son objectif, purement pédagogique, est d'apporter un éclairage pratique en proposant les clefs de lecture essentielles à la mise en œuvre d'un projet immobilier à vocation sociale.

Ce guide qui sera prochainement présenté aux élus locaux est la première action de la Conférence qui envisage d'ores et déjà de nouvelles formes d'intervention.



La loi ALUR et la réforme du droit de préemption.

Les dispositions relatives aux droits de préemption sont entrées en vigueur le 27 mars 2014, au lendemain de la publication de la loi ALUR au Journal Officiel, et totalement applicables depuis la parution des décrets 2014-1572 du 22 décembre 2014.

Au-delà du renforcement du rôle des EPCI, notamment dans la création de ZAD, cette réforme transfère une partie des prérogatives exercées jusque-là dans le cadre du Droit de préemption renforcé vers le droit de préemption simple (*cessions de parts de SCI par exemple*). Par ailleurs la réforme confère aux collectivités locales de meilleurs moyens de décision par rapport aux DIA, le contenu de celles-ci étant enrichi par de nouvelles informations obligatoires.

Parallèlement, l'autorité bénéficiaire d'un droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA, adresser au propriétaire une demande unique de communication de documents complémentaires ou la visite du bien afin d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. Dans ce cas, le délai pour exercer le droit de préemption est suspendu et ne recommence à courir qu'à compter de la réception des documents demandés.

Agenda

27 mars - CA de l'EPFL Pays Basque

24 avril - Bureau de l'EPFL Pays Basque

22 mai - Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque

12 juin - Bureau de l'EPFL

26 juin - AG et CA de l'EPFL Pays Basque

Téléchargement & Abonnement
>> www.epfl-pb.fr

2 allée des Platanes - BP 50511 - 64105 BAYONNE Cedex
05.59.01.63.60 - contact@epfl-pb.fr