

# Bulletin d'information

N°09 - Décembre 2016



## A la une

*Un Fonds de minoration foncière pour l'Agglomération Sud Pays Basque*

Les 3 premiers Comités de pilotage du PPI 2014-2018 ont été l'occasion pour les EPCI qui le souhaitent de faire valoir leurs spécificités et de proposer à l'EPFL Pays Basque de modifier le cas échéant ses conditions d'interventions.

Ainsi la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque, consciente des difficultés rencontrées par les opérateurs pour accéder à la ressource foncière sur son territoire, a dès 2015 manifesté auprès de l'EPFL Pays Basque son intérêt pour la mise en œuvre d'un Fonds partenarial de minoration foncière.

Ce Fonds destiné à ramener la charge foncière des opérations de production de logements locatifs sociaux à un niveau acceptable par les bailleurs sociaux présente de multiples intérêts, à la fois en créant des références foncières maîtrisées ainsi qu'en favorisant la maîtrise d'ouvrage publique.

La mise en œuvre de ce Fonds constituera un avenant au Programme d'Action Foncière passé entre l'EPFL Pays Basque et la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque.

Les principes d'intervention de l'EPFL sont les suivants :

- l'EPFL et la collectivité interviennent à même hauteur pour le financement de la minoration foncière
- l'EPFL doit être propriétaire des fonciers faisant l'objet des demandes de minoration.
- la participation de l'EPFL au financement de la minoration foncière ne pourra porter que sur la partie des programmes dédiée à la production de logements locatifs sociaux.
- la maîtrise d'ouvrage des projets bénéficiant de la minoration foncière ne pourra être que le fait d'opérateurs publics.

Par ailleurs, pour les opérations bénéficiant du dispositif de minoration foncière, l'EPFL Pays Basque envisage de systématiser la revente directe à l'opérateur public retenu par la collectivité, ce qui permettra à cette dernière de ne financer que les frais de portage en s'affranchissant du remboursement des annuités normalement dues.

Chacune des opérations retenues par le comité d'engagement donnera lieu à la signature d'une convention associant à la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque et l'EPFL Pays Basque, la commune concernée ainsi que l'opérateur public désigné.



## Anticipons...

Préparons aujourd'hui le Pays Basque de demain

## Edito

*Soyons inventifs !*

La course effrénée pour la maîtrise du foncier en Pays Basque, qui connaît une dynamique de prix en perpétuelle hausse, appelle à toujours plus de souplesse et de capacité d'innovation de la part de l'EPFL.

En effet, le respect de l'intérêt général qui constitue l'ADN d'un établissement public comme le nôtre, ne pourra être durablement favorisé qu'à la faveur d'un exercice permanent d'adaptation à l'évolution de notre contexte d'intervention.

Si depuis 10 ans nos actions ont généralement permis d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs projets de court terme, l'inflation foncière continue devrait à moyen terme contraindre fortement les politiques publiques.

Aussi nous avons intégré dans le PPI 2014-2018 de nouvelles thématiques dont celle des stocks fonciers de long terme et des durées de portage pouvant aller jusqu'à 20 ans. Aujourd'hui il nous faut relever le double défi de l'offre résidentielle maîtrisée, tant en location qu'en accession à la propriété, en permettant aux collectivités locales de conserver le contrôle des conditions de production, aux opérateurs sociaux d'assurer leur mission de maîtrise d'ouvrage et aux jeunes ménages d'accéder à des coûts réellement compatibles avec leurs moyens financiers.

Les réflexions en cours, qu'elles soient générées à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque qui sollicite la création d'un Fonds partenarial de minoration foncière ou par l'évolution du cadre réglementaire qui crée les Offices fonciers solidaires, ont pour objectif de remettre les acteurs publics au centre des politiques d'offre de logements au bénéfice du plus grand nombre.

L'EPFL Pays Basque souhaite donc investir ces nouvelles possibilités en mettant ses moyens et ses convictions au service du territoire et de ses habitants.

La création d'un fonds partenarial de minoration foncière avec la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque a ainsi été validée lors de notre dernier conseil d'administration en date du 4 Novembre 2016. Pour ce qui est de l'Office Foncier Solidaire, que l'EPFL Pays Basque est habilité à créer, il convient de continuer à explorer le sujet afin d'en mesurer toutes les dimensions ainsi que toutes les conséquences opérationnelles et financières. Nous reviendrons présenter ce dispositif novateur dès 2017.

*Très bonne lecture à tous.*

**Roland HIRIGOYEN**

Maire de Mouguerre  
Président de la CC Nive Adour,  
Président de l'EPFL Pays Basque





**Roland HIRIGOYEN**  
Président de l'EPFL Pays Basque.

Le 1er Janvier 2017, l'avènement de l'EPCI unique ouvrira une nouvelle ère dans l'organisation institutionnelle du Pays Basque, en mettant fin à l'actuelle organisation en 8 communautés de communes et 2 communautés d'agglomérations. La future gouvernance aura toutefois pour objectif de garantir la prise en considération de l'ensemble des aspirations émanant des territoires dans le cadre d'un projet global et cohérent.

De son côté l'EPFL Pays Basque s'est attaché depuis 2006 à valoriser l'échelle intercommunale en tant que support spatial des politiques foncières.

La représentation de chaque EPCI au sein des instances de l'EPFL fait en effet la force de notre établissement en lui permettant de proposer régulièrement des évolutions réglementaires et territorialisées le cas échéant.

Ainsi depuis 2014, les 10 EPCI adhérents de l'EPFL bénéficient chacun d'un Programme d'Action Foncière qui synthétise les besoins exprimés individuellement par les communes et qui permet de développer des stratégies foncières intercommunales.

Aussi, la fusion des 10 EPCI en un seul à partir de 2017 pourrait générer une profonde modification à la fois dans la méthodologie d'intervention de l'EPFL ainsi que dans la composition de ses instances, en divisant notamment par 2 le nombre des membres du conseil d'administration, et en mettant un terme à la désignation mécanique de représentants issus de l'ensemble du Pays basque.

A l'initiative du Bureau de l'EPFL pays Basque, le Conseil d'Administration s'est donc emparé du sujet et par délibération en date du 4 Novembre 2016 a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 16 Décembre 2016 des dispositions visant à conserver l'actuelle représentativité du Pays Basque. Une fois validées, il conviendra de proposer ces dispositions au futur EPCI qui seul pourra décider des modalités de désignation de ses représentants au sein des instances de l'EPFL Pays Basque.

L'enjeu est de maintenir au sein de ces instances une tribune ouverte au plus grand nombre afin de favoriser la meilleure adéquation possible entre l'action foncière publique et les exigences d'équilibre du projet du territoire.

Roland HIRIGOYEN  
Président de l'EPFL Pays Basque.

## Le Bureau de l'EPFL Pays Basque :



Jean-Pierre LAFLAQUIERE



Guy POULOU



Yves BUSSIRON



Pascal JOCOU



Arnaud MANDAGARAN



Michel ETCHEBEST



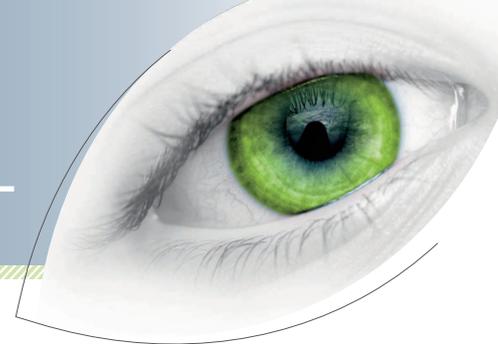
Vincent CARPENTIER



Benat APPRABIT



Jules LARRAMENDY



## Des collectivités qui se mobilisent pour le foncier agricole

Les Communautés de Communes du Pays d'Hasparren et de Bidache présentent un profil rural et une économie agricole importante qui se confrontent aujourd'hui à de fortes pressions foncières et urbaines. Soucieux de conférer à l'agriculture une place de choix dans leurs projets de territoire, tenus de « grenelliser » leurs documents d'urbanisme, ces deux EPCI se sont récemment rapprochés afin d'engager un diagnostic agricole prospectif.

Accompagnés par un groupe de travail constitué autour du Conseil de Développement du Pays Basque, de l'Etat, de l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées, du Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques, de la SAFER Atlantique et de l'EPFL du Pays Basque, ainsi que des Maîtres d'Ouvrage des Scot de Bayonne Sud Landes et Sud Pays Basque, les deux territoires ont désigné leur bureau d'études au début du mois de Juin 2016.

A l'issue de la restitution du diagnostic, des ateliers prospectifs ont été organisés au cours du mois d'octobre 2016 afin de définir le scénario permettant d'atteindre le modèle agricole souhaité par les acteurs impliqués au sein de cette démarche.

Le coût d'élaboration de ce double diagnostic, 60 000 euros HT, représente un investissement conséquent pour des collectivités par ailleurs engagées sur de multiples fronts.

Ainsi il a été convenu d'organiser un tour de table financier aux contours suivants :

Structure	Montant de la participation HT	%
TEPCV (Etat)	30 000 euros	50%
CC. Pays Hasparren & CC. Pays de Bidache	15 000 euros	25 %
C. Départemental 64	5 000 euros	8,3%
SCOT	5 000 euros	8,3%
EPFL PB-SAFER AA	5 000 euros	8,3%
<b>TOTAL</b>	<b>60 000 euros</b>	<b>100 %</b>

L'objectif du Groupe de travail partenarial est de pouvoir modéliser l'expérience initiale, afin de permettre dans un second temps à tous les EPCI désireux de s'emparer de ce sujet de disposer d'un cadre méthodologique éprouvé.

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