



**epfl**  
PAYS BASQUE

**PROGRAMME  
PLURIANNUEL  
D'INTERVENTION  
2019-2023**



  
2019



**Adopté par le Conseil d'Administration en date du 08 février 2019 :**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-9 ;
- Vu le Code Général des collectivités territoriales ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2005-3359 du 21 décembre 2005, portant création de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;
- Vu les statuts de l'EPFL Pays Basque, votés par l'Assemblée Générale du 08 février 2019.

# Sommaire

Le mot du Président .....	7
---------------------------	---

## Volet 1

<b>Orientations stratégiques et positionnement .....</b>	<b>9</b>
--	----------

<b>1.1 Un contexte en mutation .....</b>	<b>10</b>
--	-----------

1.1.1 Les missions de l'EPFL .....	10
------------------------------------	----

1.1.2 L'évolution du contexte institutionnel local .....	11
--	----

<b>1.2 Retour sur 13 ans d'activité opérationnelle .....</b>	<b>12</b>
--	-----------

1.2.1 Le portrait du territoire : entre attractivité et vulnérabilité .....	12
---	----

1.2.2 L'inscription de l'EPFL dans le paysage institutionnel .....	13
--	----

1.2.3 Des actions partagées entre le court et le long terme .....	14
---	----

<b>1.3 La préfiguration du PPI 2019-2023 .....</b>	<b>15</b>
--	-----------

1.3.1 Une démarche de concertation pilotée par le Bureau .....	15
--	----

1.3.2 L'étude de préfiguration « Organisme Foncier Solidaire » .....	15
--	----

1.3.3 L'étude de faisabilité « Baux emphytéotiques » .....	17
--	----

1.3.4 La rencontre de représentants de la société civile .....	18
--	----

<b>1.4 Le projet d'établissement .....</b>	<b>19</b>
--	-----------

1.4.1 Les enjeux de notre politique d'intervention .....	20
--	----

1.4.2 Des principes fondateurs .....	21
--------------------------------------	----

1.4.3 Les moyens humains et fonctionnels .....	22
--	----

1.4.4 Des missions ancrées dans un réseau partenarial .....	24
---	----



## VOLET 2

### Les modalités opérationnelles ..... 27

#### 2.1 Les axes d'intervention ..... 28

2.1.1 Axe 1 : habitat et mixité sociale ..... 28

2.1.2 Axe 2 : développement économique ..... 30

2.1.3 Axe 3 : stocks fonciers de long terme ..... 32

2.1.4 Axe 4 : équipements et infrastructures publiques ..... 34

2.1.5 Axe 5 : préservation du foncier agricole et environnemental ..... 36

#### 2.2 Les fonds d'intervention spécifique ..... 38

2.2.1 Le fonds pour alimenter l'activité d'Organisme Foncier Solidaire ..... 38

2.2.2 Le fonds pour participer au financement d'études ..... 38

#### 2.3 Les moyens financiers ..... 40

#### 2.4 Le conseil et l'expertise au service des collectivités ..... 41

2.4.1 Mission de conseil et d'études foncières ..... 41

2.4.2 Mission de soutien à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières ..... 42

2.4.3 Mission d'accompagnement à l'élaboration de projets urbains ..... 42

2.4.4 Mission d'exploitation de données foncières ..... 42

#### 2.5 L'intervention opérationnelle de l'EPFL Pays Basque ..... 43

2.5.1 Cadres et conditions d'intervention ..... 43

2.5.2 Négociations et acquisitions foncières ..... 48

2.5.3 Gestion du patrimoine ..... 48

2.5.4 Cession des fonciers ..... 50

2.5.5 Suivi et évaluation de l'activité opérationnelle ..... 51

#### Tableau de synthèse : modalités de portage ..... 52



# Le mot du Président

*Depuis Décembre 2005, l'EPFL s'est progressivement et durablement inscrit dans le paysage institutionnel du Pays Basque. Aujourd'hui, grâce à la mobilisation des collectivités locales et à l'implication quotidienne de l'équipe technique, la question foncière ne se pose plus dans les mêmes termes qu'il y a 10 ans. L'étendue de nos interventions illustre la diversité des solutions que l'EPFL est en capacité d'apporter aux communes importantes comme aux plus petites d'entre elles. Pour autant, il convient de regarder plus en avant et de projeter l'action de l'EPFL dans l'avenir.*

*A travers ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention, mon objectif est d'accompagner la nécessaire évolution des politiques publiques dans le but de mieux prendre en compte, voire inverser, certaines dynamiques en cours dans notre territoire. A ce titre, il nous faut moins consommer de foncier, tout en permettant aux collectivités locales de se développer en misant notamment sur la reconquête des centres-bourgs, en préservant les terres agricoles et en respectant le formidable héritage environnemental et paysager que nous devons transmettre aux nouvelles générations.*

*Devant l'importance de la tâche, je veux affirmer ici mon attachement total à l'EPFL Pays Basque et mon engagement à porter le message de la maîtrise foncière publique au service de l'intérêt général qui doit caractériser notre action. De plus, avec la mise en place de l'EPCI unique, le Pays Basque aborde depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 un virage institutionnel de la plus grande importance. La mission de l'Agglomération Pays Basque est de mobiliser et fédérer l'ensemble des énergies autour d'un projet de territoire équilibré, respectueux de l'intérêt collectif et respectueux des différences qui forgent notre identité.*

*Mon souhait est que l'EPFL constitue le lien transversal à toutes les dimensions d'un tel projet en participant à la construction d'une politique foncière efficace, durable et solidaire.*

*Ma volonté est de réaffirmer certains grands principes auxquels l'EPFL ne pourra déroger tout en essayant de répondre le mieux possible aux attentes de toutes les collectivités locales, de la montagne à la côte, ainsi qu'à la diversité des contextes opérationnels.*

***En synthèse, mon projet est celui d'un EPFL au plus proche de l'Agglomération Pays Basque, au plus proche des 158 communes, au plus proche de ses 310 000 habitants.***





**epfl**  
PAYS BASQUE

VOLET  
**1**

# ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET POSITIONNEMENT



# 1.1 - Un contexte en mutation

## 1.1.1 - Les missions de l'EPFL

L'EPFL Pays Basque a été créé en Décembre 2005 pour répondre à deux missions fondamentales :

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

A l'heure d'instaurer ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention, force est de constater que si l'accompagnement opérationnel des collectivités a généré de bons résultats, il n'en va pas de même avec la régulation des marchés fonciers du Pays Basque qui restent largement inflationnistes et toujours plus sélectifs. L'activité foncière des collectivités locales, essentiellement orientée vers des objectifs opérationnels de court terme, ne permet pas de réguler durablement les marchés locaux. L'inscription au sein du PPI 2014-2018 d'une thématique de stocks fonciers de long terme, assortie de durées de portages de 20 ans, n'aura eu aucun effet significatif dans la mesure où les collectivités ne se sont pas appropriées cette possibilité qui, seule, pourrait permettre de disposer de ressources foncières maîtrisées à plus longue échéance.

La lourdeur des objectifs de court terme assignés aux collectivités, la difficulté pour les élus locaux de se projeter à l'horizon d'une vingtaine d'années et la raréfaction de leurs moyens financiers sont autant de facteurs limitant leur engagement dans le long terme. Pour autant, il apparaît indispensable de constituer des stocks fonciers publics de demain pour permettre aux collectivités locales de répondre aux besoins des futures générations.

La commande publique attendue par l'EPFL passera nécessairement par la mobilisation de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui seule pourra porter efficacement ce sujet. En effet à la question multidimensionnelle du où, comment et pourquoi constituer des zones de « gel » foncier, seule une réponse collective faisant prévaloir l'intérêt communautaire pourra permettre d'emporter l'adhésion du plus grand nombre. Aux communes les projets de court et moyen terme, à la Communauté d'Agglomération l'anticipation prospective à long terme et donc le travail de reconstitution des ressources foncières dont le territoire aura besoin dans 20 ans, ou plus, pour continuer à assurer l'intérêt général.

### Une mission d'animation partenariale

Au-delà de cette double mission fondatrice, l'EPFL doit favoriser les synergies partenariales dont le Pays Basque a besoin. La transversalité évidente de la dimension foncière légitime en effet l'EPFL pour travailler à la mobilisation collective des acteurs qui doivent, par leurs compétences respectives ainsi que par leur complémentarité, apporter une plus-value à la préparation et à la mise en œuvre du projet de territoire.

A cet effet, la collaboration avec la cellule « ingénierie et opérations d'aménagement » de la Communauté d'Agglomération démontre toute la pertinence d'une animation collective qui permet aux collectivités, aux petites communes en particulier, de disposer d'une expertise méthodologique globale nécessaire à la prise de décision.

Par ailleurs les conventions passées avec les acteurs du Pays Basque que sont entre autres la SAFER, le CAUE, l'AUDAP ou bien encore le Conservatoire du Littoral ont pour objectif de proposer aux collectivités une compétence foncière la plus large possible, allant de l'observation à la maîtrise publique en passant par l'accompagnement opérationnel.

## 1.1.2 - L'évolution du contexte institutionnel local

La très (trop ?) forte attractivité du Pays Basque porte en elle les germes des difficultés auxquelles le territoire, élus et citoyens, doit aujourd'hui répondre. Dans ses dimensions environnementale, agricole, urbaine, économique, le Pays Basque est en effet confronté à des changements rapides que seul un projet collectif, partenarial, et anticipateur pourra maîtriser. Face à cette dynamique, le contexte institutionnel s'est adapté et l'EPFL, de son côté, a engagé une large réflexion visant à repositionner les conditions de son intervention pour mieux répondre aux exigences foncières du Pays Basque.

### L'évolution du contexte institutionnel

L'avènement de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 1er janvier 2017 est un élément fondamental dans la vie du territoire. Regroupées au sein d'une seule et même instance, les 158 communes ont désormais un destin commun à prendre en main dans le cadre d'un projet de développement équilibré prenant en compte l'ensemble des attentes des citoyens. Cette refonte institutionnelle conduit l'EPFL Pays Basque à sortir du mode relationnel précédemment établi avec les 10 anciens EPCI pour construire avec la nouvelle Agglomération une posture d'acteur à part entière du territoire, dépassant celle d'un simple outil au service du territoire.

En effet, l'EPFL, acteur du territoire, se doit d'anticiper l'ensemble des mutations sociales, économiques, urbaines, environnementales, en un mot « sociétales » du Pays Basque pour proposer des politiques foncières et des déclinaisons opérationnelles les plus efficaces possibles et les moins impactantes pour les collectivités locales.

Ainsi, la relation avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque devra être plus partenariale dans le sens d'une participation suivie aux réflexions « amont » développées par les deux instances, en portant l'objectif commun de rechercher l'efficacité et la sobriété foncière qui doivent caractériser l'action de l'EPFL au service du projet communautaire.

### Un contexte opérationnel contraint

Si les deux premiers Programmes Pluriannuels d'Intervention (2006-2008 et 2009-2013) ont surtout permis de diffuser une culture publique du foncier, le PPI 2014-2018 a été l'occasion de formaliser un nouveau cadre opérationnel, notamment à travers la mise en place de Programmes d'Actions Foncières avec chacun des 10 anciens EPCI du territoire. Au terme de ce dernier PPI il convient toutefois de rappeler quelques éléments du contexte opérationnel dans lequel l'EPFL a dû inscrire son action depuis Décembre 2005.

En effet de nombreux facteurs de blocage ont contraint les politiques foncières publiques, particulièrement en matière d'habitat. A cet égard, la libération des montages en VEFA pour la production de logements locatifs sociaux couplée aux dispositifs successifs de défiscalisation et à la notion de mixité sociale a largement contribué à l'inflation des coûts du foncier dans les secteurs tendus. Ainsi le rapport de 3 ou 4 logements privés pour un logement locatif social a non seulement contribué à alimenter le déficit de logements SRU mais a également favorisé l'augmentation des coûts de commercialisation des logements privés et donc, in fine, le coût du foncier. A l'intérieur du Pays Basque par contre, les contraintes d'équilibre et de gestion évoquées par les opérateurs publics ou parapublics ont limité la mise en œuvre de projets par les élus locaux, laissant le champ au développement urbain spontané et diffus très fortement consommateur de foncier.

La prise en compte par les pouvoirs publics, somme toute récente, de l'accaparement des terres agricoles par d'autres fonctions ou usages, laisse entrevoir le développement de mesures et de politiques foncières plus rationnelles, mais pour autant le renouvellement urbain ou la reconquête des centres bourgs reste confrontée à une réalité financière qui réduit la portée des ambitions.

En dernier lieu, la permissivité des documents d'urbanisme, proposant pour la plupart d'entre eux beaucoup plus de constructibilité que nécessaire, notamment en extension urbaine, a paradoxalement favorisé un climat fortement concurrentiel entre investisseurs.

Ce contexte général, bien qu'à nuancer aujourd'hui, a néanmoins contribué à générer une hypertension foncière, un affaiblissement de la maîtrise d'ouvrage publique ainsi qu'une dilution des politiques foncières mises en œuvre par les collectivités.

## 1.2 - Retour sur 13 ans d'activité opérationnelle

### 1.2.1 - Le portrait du territoire : entre attractivité et vulnérabilité

Depuis plus de 20 ans, le Pays Basque connaît une remarquable dynamique démographique et économique, parmi les plus importantes au niveau national. Le Conseil de Développement du Pays Basque, instance qui depuis 1994 fait valoir les attentes de la société civile auprès des pouvoirs publics, s'est vu proposer par la nouvelle Communauté d'Agglomération Pays Basque de participer à l'élaboration du projet de territoire.

Son éclairage s'est construit sur la base d'un constat certes positif mais également révélateur des difficultés auxquelles le territoire devra s'attacher à répondre :

#### Un territoire qui reste attractif..

- **Sur le plan démographique**, le Pays basque enregistre un taux de croissance annuel de l'ordre de 1%, soit 10 000 nouveaux habitants tous les 3 ans, qui se concrétise à la fois par l'arrivée de seniors (+ 10% de plus de 60 ans), mais également et contrairement aux idées reçues, de populations plus jeunes (+ 20% de moins de 24 ans).
- **Sur le plan économique**, le Pays Basque dispose, selon l'INSEE et la DIRECCTE d'un important potentiel de développement et de fortes opportunités de résistance. Le tissu économique du territoire est riche et peut s'appuyer par ailleurs sur certaines locomotives dont le secteur touristique et le secteur aéronautique. Ainsi le taux de chômage du Pays Basque (8,7%) est inférieur aux taux de la Région Nouvelle Aquitaine (9,3%) et de la France (9,7%).
- **Sur le plan sociétal**, un cadre de vie privilégié, très qualitatif, qui alimente largement l'attractivité générale du Pays Basque ainsi qu'un ensemble de

dynamiques collectives ou associatives sachant se mobiliser pour interpeller et proposer de nouveaux dispositifs à la sphère publique.

#### ...mais qui devient vulnérable.

- Des secteurs en déclin démographique et plus particulièrement en montagne (vallées des Aldudes, de l'Ozibarre et Soule),
- Une augmentation continue du prix du foncier et de l'immobilier qui précarise les jeunes générations en les éloignant de leurs lieux de travail,
- Une politique de transport qui ne compense pas l'usage très élevé de la voiture individuelle,
- Un urbanisme extensif, un suréquipement commercial qui ont fini par fragiliser l'ensemble des centralités du territoire et accélérer les processus de consommations foncières au détriment de l'agriculture et de la qualité environnementale du Pays Basque (disparition de 20% des zones humides entre 2009 et 2017),
- Une offre de formation universitaire largement déficitaire (moins de 20 étudiants pour 1000 habitants, 63 à Pau, 100 à la Rochelle),
- Une paupérisation des personnes âgées du Pays Basque intérieur notamment, qui cumulent des problèmes d'isolement, de solutions résidentielles inadaptées, de manque d'accompagnement,
- Une inadéquation entre offre et demande d'emplois rendant difficile l'insertion économique avec une forte explosion des emplois précaires (60% de CDD de moins de 6 mois),
- Un revenu médian inférieur aux moyennes régionale et nationale (20% de la population vit avec moins de 1200 euros par mois).

#### Vers un rééquilibrage général ?

Ce constat de déséquilibre, qui est le prolongement accentué du constat ayant prévalu à la mise en œuvre du PPI 2014-2018, appelle désormais à la mise en œuvre d'un modèle de développement plus « raisonné », plus équilibré dans la répartition des ressources au sein du territoire.

Les indices servant à mesurer l'attractivité du Pays Basque sont avant tout

quantitatifs et occultent en partie la capacité des acteurs à s'affranchir des données statistiques pour établir un modèle plus maîtrisé, plus qualitatif et moins porteur de « fractures » sociales ou générationnelles.

Dans le cadre des travaux préparatoires à l'élaboration de ce nouveau PPI, certains élus ont ainsi exprimé le souhait de voir le Pays Basque effectuer une pause dans le développement effréné de ces dernières années. Sans pour autant devenir défensives, les actions foncières de l'EPFL devront donc viser à favoriser un développement qualitatif plus que quantitatif, durable dans le temps, assurant le lien entre les générations.

Le PPI 2019-2023 s'annonce donc comme un tournant pour l'EPFL Pays Basque qui doit devenir, au travers de son activité foncière, un garant des équilibres qui font l'identité du Pays Basque.

### 1.2.2 - L'inscription de l'EPFL dans le paysage institutionnel

Au terme de ses 13 premières années d'existence, l'EPFL Pays Basque peut mesurer l'évolution de son intégration dans le paysage institutionnel, qu'il soit local, régional ou bien encore national sur certains sujets.

**Au niveau local** tout d'abord, il convient de considérer que le travail pédagogique relatif à la diffusion d'une culture foncière a avant tout concerné les instances de l'EPFL. Au-delà du Conseil d'Administration, de nombreux élus voire de nombreuses communes méconnaissent encore les modalités opérationnelles proposées par l'Etablissement. La rencontre des 158 communes qui avait permis de construire le PPI 2014-2018 et de signer un Programme d'Action Foncière avec chacun des 10 anciens EPCI s'est avérée insuffisante pour générer une réelle mobilisation sur l'ensemble du territoire. Si depuis 2006 l'EPFL a accompagné 70% des communes du Pays Basque de manière plus ou moins opérationnelle, 30% d'entre elles, soit une cinquantaine de communes, n'ont eu aucun contact avec les pôles techniques de l'Etablissement. Au cours de l'année 2018, un questionnaire a été transmis à ces 50 communes dans le but d'identifier les raisons de cette

absence de mobilisation. Le niveau de retour de ces questionnaires s'étant avéré particulièrement faible, il apparaît nécessaire d'investir du temps sur ces communes qui ne doivent pas rester en marge du projet de territoire.

#### L'EPFL Pays Basque, acteur de l'aménagement du territoire.

Les changements institutionnels qui ont marqué les dernières années et l'évolution progressive des attentes en matière d'intervention foncière ont parallèlement installé l'EPFL en tant qu'acteur de l'aménagement du Pays Basque. Cette nouvelle posture, plus exigeante que celle d'un simple outil, doit amener l'Etablissement à s'emparer de sujets et à mettre en œuvre des initiatives venant renforcer le cadre institutionnel local dans le respect de ses compétences définies par le Code de l'Urbanisme.

**Au niveau supra local**, l'EPFL Pays Basque a dès l'origine été soutenu par la Région Aquitaine qui, au-delà de sa participation financière à la création de la structure, a souhaité s'appuyer sur notre expérience foncière pour modéliser en partie sa propre politique en la matière.

La Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) propose un volet foncier ambitieux organisé autour de 4 orientations stratégiques qui font toutes appel à l'EPFL Pays Basque, soit en tant qu'animateur soit en tant qu'opérateur.

**Au niveau national** enfin, l'EPFL Pays Basque bénéficie des réseaux organisés par l'Association Nationale des EPFL. Ainsi, sur des sujets aussi variés que la création d'un Organisme Foncier Solidaire ou la question des terres agricoles, l'EPFL a pu disposer de nouvelles « tribunes » institutionnelles pour exposer la spécificité de ses interventions et faire évoluer certains cadres juridiques ou encore financiers.

### 1.2.3 - Des actions partagées entre le court et le long terme

Lors de la mise en œuvre du PPI 2014-2018, l'EPFL Pays Basque exprimait sa volonté d'inscrire ses actions dans une logique de court, moyen et long terme, visant à intégrer la question foncière comme une composante structurante et durable du projet de développement du Pays Basque.

#### La projection à long terme : un exercice difficile.

Cinq années plus tard, cette volonté reste entière. Malgré l'ouverture en 2014 d'une nouvelle thématique relative à la constitution de stocks fonciers de long terme, force est de constater que l'essentiel des sollicitations des collectivités locales porte sur la mise en œuvre d'opérations de court et moyen termes. Au cours du PPI 2014-2018, seuls 781.000 Euros sur les 7.500.000 euros prévus à cet effet ont été fléchés sur la constitution de stocks fonciers de long terme. Et ce sont paradoxalement des communes plutôt rurales qui se sont emparées du sujet.

Si la sphère institutionnelle dans son ensemble s'accorde à considérer l'importance de constituer des stocks fonciers publics pour les futures générations, les élus locaux éprouvent toujours autant de difficultés à s'affranchir des obligations immédiates de résultats, notamment en ce qui concerne la production de logements. Ainsi le retour sur « investissement » d'une politique foncière à 20 ans constituée, par sa distance dans le temps, un frein pour la majorité des élus qui, individuellement et compte tenu de leurs limites budgétaires, sont dans l'obligation de prioriser les investissements de court terme sur leurs communes. L'avènement de la Communauté d'Agglomération Pays Basque peut dès lors représenter une réelle opportunité dans la mesure où une commande publique collective apparaît plus à même de porter le sujet et de le concrétiser par un objectif d'intérêt général de constitution de stocks publics destinés à répondre aux futurs besoins du territoire. Cette constitution de stocks de long terme, indispensable pour assurer pleinement le lien intergénérationnel, pourrait par ailleurs permettre de sortir du jeu de la convoitise des emprises foncières aujourd'hui sous tension, en favorisant parallèlement une meilleure maîtrise publique du développement des secteurs concernés.

#### Un accompagnement efficace des projets de court terme.

A l'instar des PPI précédents, le PPI 2014-2018 est très largement, si ce n'est exclusivement, marqué par des interventions de court et moyen termes. A ce niveau de temporalité, l'EPFL remplit efficacement la fonction qui lui est dévolue à savoir, faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets des collectivités locales.

La répartition des interventions entre les différentes thématiques structurant le PPI 2014-2018 apparaît par ailleurs davantage équilibrée que lors des périodes précédentes, avec une montée en puissance des interventions à caractère économique qui sont presque deux fois plus importantes que lors du PPI précédent (10.134.000 euros pour 5.410.000 euros entre 2009 et 2013). La prise de compétence économique en 2017 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque n'est pas étrangère à ce constat et laisse augurer dans les années à venir une montée en puissance de cette thématique pour l'EPFL Pays Basque.

De la même manière, le déploiement de la cellule d'ingénierie de la CAPB sur l'ensemble du Pays Basque devrait générer la structuration de réflexions et de projets propices à l'engagement de stratégies et d'actions foncières à moyen terme.



## 1.3 - La préfiguration du PPI 2019-2023

### 1.3.1 - Une démarche de concertation pilotée par le Bureau

Engagés en juin 2017, les travaux de préfiguration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 se sont échelonnés durant plus de 18 mois. Résultat d'une large concertation ayant mêlé travaux internes et ateliers ouverts aux acteurs locaux de l'aménagement, le PPI 2019-2023 orchestre les modalités d'actions arrêtées par le Conseil d'Administration le 08 février 2019 qui entendent positionner l'EPFL Pays Basque comme le bras armé des collectivités désireuses de mener des politiques foncières publiques volontaristes.

Réunissant l'ensemble des Vice-Présidents, le Bureau de l'EPFL a été positionné comme le fer de lance des travaux de préfiguration du PPI. Nourris par l'expérience des opérations menées depuis 2006 et la remontée des problématiques rencontrées par les collectivités locales, les ateliers du Bureau ont permis aux élus de poser un regard analytique et transversal sur les missions de l'Etablissement et son fonctionnement. Menées entre juin 2017 et octobre 2018, ces séances de travail spécifiques ont contribué à l'émergence progressive d'un projet « EPFL » porté par les Vice-Présidents et régulièrement débattu par l'ensemble des administrateurs jusqu'à son approbation définitive.

### Les travaux de préfiguration :

#### 7 ateliers du Bureau spécifiques à la préfiguration du PPI

- Bilan analytique de l'activité de l'EPFL,
- Enjeux et principes d'intervention,
- Les préalables à l'intervention de l'EPFL,
- La gestion du patrimoine,
- Les modalités de portage,
- Les modalités de portage et conditions de cession,
- Les conditions de cession.

#### 4 ateliers de concertation

- L'intervention foncière publique en milieu urbain,
- L'intervention foncière publique en milieu rural,
- L'action de l'EPFL en faveur de l'Habitat,
- L'action de l'EPFL en faveur de l'environnement.

#### 1 atelier de concertation en format Conseil d'Administration

Synthèse des propositions d'évolution.

### 1.3.2 - L'étude de préfiguration « Organisme Foncier Solidaire »

L'aspiration des jeunes ménages à accéder à la propriété, au Pays Basque comme ailleurs, reste très importante. Malheureusement, la très forte attractivité du territoire, boostée par les dispositifs de défiscalisation qui contribuent parallèlement à sans cesse renchérir le coût du foncier et de l'immobilier, rend cette aspiration de plus en plus difficile. Ce constat se vérifie plus particulièrement sur la côte et sur le secteur rétro littoral où les niveaux de commercialisation dépassent de très loin les possibilités financières des candidats à l'accession. Pour illustrer l'écart grandissant entre la production de logements neufs et les besoins estimés sur la côte Basque, il faut savoir que seuls 13% des logements construits en 2013 étaient accessibles par 80% de la population locale. A l'intérieur du Pays Basque la question se pose différemment mais les difficultés pour accéder

à la propriété restent réelles pour les jeunes ménages qui sont confrontés d'un côté à la faiblesse de l'offre de logements neufs ou de terrains à bâtir et de l'autre côté à une inadéquation des logements existants.

Quoi qu'il en soit, malgré le développement récent de quelques programmes en accession sociale plus en phase avec la réalité économique du territoire, l'offre reste globalement très en deçà des besoins estimés. Qui plus est, ces programmes en accession sociale ont une durée de vie éphémère dans la mesure où leurs propriétaires sont libérés au bout d'une quinzaine d'années des contraintes limitant leur coût de revente. Les collectivités locales, qui financent une partie de ces programmes, hésitent donc à les développer et préfèrent naturellement concentrer leurs moyens financiers sur l'offre locative sociale qui s'inscrit véritablement dans la durée.

### L'Organisme Foncier Solidaire pour une réponse durable

Afin d'optimiser et pérenniser l'efficacité des financements publics, et par la même mobiliser les collectivités locales sur la question de l'accession sociale, il convient de perpétuer la maîtrise publique des logements créés. La seule solution permettant de répondre à l'équation posée, maîtrise publique et accession privée, est celle de la dissociation définitive de la propriété foncière de celle des biens bâtis.

Le principe est de mettre la propriété foncière sous contrôle définitif d'un organisme dédié. Seules les parties bâties des logements seront cessibles par leurs propriétaires, dans le cadre d'un cahier des charges spécifique (**le Bail réel solidaire**) régulant les prix de vente successifs et spécifiant la typologie des ménages pouvant acquérir ces logements. Ainsi un jeune ménage ayant bénéficié d'un logement à un coût diminué de sa charge foncière serait tenu de le revendre à un prix tout aussi abordable, l'intérêt pour lui résidant dans sa capacité à se constituer un apport financier plutôt qu'à s'acquitter de loyers à « fonds perdus ». Pour la collectivité locale, l'intérêt évident est de disposer « ad vitam aeternam » d'un parc maîtrisé, placé sous le contrôle de l'Organisme Foncier Solidaire et qui constitue une réelle alternative face à la situation de blocage que rencontrent les jeunes ménages dans leurs parcours résidentiels.

### La position de l'EPFL Pays Basque

L'EPFL Pays Basque se propose donc de développer une activité favorisant véritablement l'accession sociale à la propriété, tout en assurant la cohérence de cette nouvelle activité avec les principes de sobriété foncière et de maîtrise des coûts qui structurent son action.

### Une étude de préfiguration lancée en juillet 2017

Afin de mener à terme ce projet et de le mettre en place dans les meilleures conditions possibles, l'EPFL Pays Basque a missionné en juillet 2017 un bureau d'études spécialisé pour préfigurer les dimensions juridiques, financières, techniques et partenariales d'une solution adaptée au territoire. Après avoir mis en perspective les différentes formes que pouvait prendre le projet d'Organisme Foncier Solidaire, le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque du 13 Juillet 2018 a validé à l'unanimité le projet d'hébergement d'une activité d'Organisme Foncier Solidaire au sein de sa structure.

### Un agrément pour le nouveau PPI 2019-2023

L'objectif pour l'EPFL Pays Basque était d'inscrire dans le PPI 2019-2023 la possibilité de proposer à l'ensemble des 158 communes un nouvel outil foncier et solidaire favorisant durablement l'accession maîtrisée à la propriété, en créant des parcours résidentiels aujourd'hui aléatoires et favorisant l'ancrage des populations et notamment des jeunes ménages sur tout le territoire.

Le dossier de demande d'agrément a été déposé en novembre 2018 auprès des services du Préfet de Région, autorité compétente pour autoriser la création des OFS. Cet agrément a été obtenu par arrêté du Préfet de Région en date du 18 avril 2019.

### 1.3.3 - L'étude de faisabilité « Baux emphytéotiques »

La recherche d'adaptations et de réponses aux contraintes exprimées par les collectivités lors des travaux de concertation a été le fil rouge des 18 mois de réflexions spécifiques à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

Au-delà des contraintes réglementaires et juridiques qui peuvent freiner la mise en œuvre d'actions foncières publiques, la prégnance des difficultés financières a été remontée comme un frein majeur à la construction de politiques foncières de court, moyen et long termes. Des représentants des collectivités ont ainsi exprimé leur difficulté à répondre aux besoins en investissements de court terme tout en anticipant les besoins futurs à travers notamment la constitution de réserves foncières. Dans le même esprit, des élus ont également fait valoir des problématiques liées au financement simultané de la charge foncière et des travaux d'investissements dans le cadre de projets de réhabilitation. Autrement dit, des collectivités ont les moyens d'acquérir la charge foncière mais n'ont pas les ressources financières suffisantes pour démarrer la phase opérationnelle de leur projet. Or, pour les projets de réhabilitation, il convient très généralement d'engager le projet à très court terme sous peine d'alourdir le coût des travaux.

Le dialogue mené entre l'EPFL Pays Basque et ses membres a ainsi conduit le Conseil d'Administration à poursuivre deux pistes d'évolution majeures :

- l'allongement des durées de portage,
- la capacité à proposer des baux emphytéotiques pour lisser le remboursement de la charge foncière tout en engagement parallèlement les travaux liés au projet.

Dans le cadre du règlement d'intervention construit au travers des trois premiers PPI, l'engagement de la phase opérationnelle d'un projet (démarrage des travaux) était conditionné à la rétrocession préalable des fonciers à la collectivité ou à l'opérateur maître d'ouvrage du projet. Le PPI 2014-2018 est venu modifier ce principe avec l'introduction des baux à réhabilitation visant à favoriser la réhabilitation de bâtis existants via la réalisation de logements locatifs sociaux. A travers ce montage, l'EPFL assure le portage foncier pendant une durée déterminée pour le compte d'une

collectivité mais il transfère des droits réels à un opérateur social qui engage les travaux de réhabilitation puis assure la gestion des biens pendant la durée du bail. Ce montage a ainsi rendu possible des réalisations opérationnelles tout en lissant le coût du portage foncier sur une longue durée. Néanmoins, étant réservé à la production de logements locatifs par des opérateurs sociaux, ce montage exclut de fait toute autre sortie opérationnelle d'initiative publique. Les travaux de préfiguration du PPI 2019-2023 ont donc amené l'EPFL à expertiser les outils « baux emphytéotiques » dans la perspective d'étoffer les dispositifs de montage contribuant à favoriser le montage de projets d'initiative publique.

Les réflexions menées ont eu principalement pour objectif de répondre aux trois questions suivantes :

- quel bail emphytéotique est compatible et/ou adapté aux objectifs de l'EPFL ?
- quelles modalités de mise en œuvre au regard du fonctionnement de l'EPFL ?
- quelle(s) nature(s) de projet accompagner avec l'appui d'un bail emphytéotique ?

L'étude comparative a porté sur trois montages permis par le code rural et de la pêche maritime, le code des collectivités territoriales et le code de la construction et de l'habitation :

- le bail emphytéotique,
- le bail emphytéotique administratif,
- le bail à construction.

En croisant les caractéristiques de ces trois dispositifs (responsabilités, durée, transfert de droits réels, clauses et obligations) avec le fonctionnement et les objectifs d'intervention de l'EPFL, le Bail Emphytéotique Administratif a été retenu pour être intégré aux dispositifs d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

#### La subtilité de « bail inversé ».

Dans les baux constitutifs de droits réels, le bailleur devient en principe en fin de bail, propriétaire de toutes les constructions édifiées par le preneur. Cependant, l'EPFL Pays Basque n'a pas vocation à devenir in fine le propriétaire des constructions et du sol. C'est dans ce cadre qu'intervient la notion de « bail inversé ». En effet,

aucune règle ni aucun principe d'ordre public n'interdit aux parties de convenir au moment de la fin normale du bail (ou avant, en cas de résiliation de celui-ci), de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions et terrains existants à l'origine et sur les constructions édifiées par le preneur. En d'autres termes, dans le bail original constitutif de droits réels, les parties peuvent, en faveur du preneur, légalement stipuler une promesse unilatérale d'achat du terrain d'assiette et des constructions édifiées. A travers ce mécanisme, la collectivité devient propriétaire des constructions et du sol à la fin du bail signé avec l'EPFL Pays Basque. On parle donc de « Bail Emphytéotique Administratif Inversé » (BEAi).

Conditionné à la formalisation d'une Convention d'Action Foncière (cf. 2.51) et au respect des justifications d'intervention, le montage en « Bail Emphytéotique Administratif Inversé » permet d'engager la phase opérationnelle d'un projet sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité tout en lissant le coût du portage sur une longue durée.

### 1.3.4 - La rencontre de représentants de la société civile

L'EPFL Pays Basque est d'abord un acteur au service des collectivités locales. Chargé d'accompagner ces dernières dans la dimension foncière de leur développement, l'EPFL Pays Basque n'en est pas moins soucieux d'adapter ses modalités d'intervention aux besoins, émergents ou moins bien pris en compte, du territoire. Le caractère évolutif des règles d'intervention de l'EPFL, loin d'être figées dans le « marbre » quinquennal des PPI, permet ainsi aux instances de l'Etablissement de réorienter le dispositif réglementaire en tant que nécessaire. A cet égard, certaines réflexions ont pu donner lieu à des expérimentations (minoration foncière, baux de longue durée transférant des droits réels) qui pourront le cas échéant venir enrichir le cadre opérationnel de l'EPFL Pays Basque des prochaines années. Par ailleurs, dans l'exercice de ses missions, l'EPFL Pays Basque a eu l'occasion de rencontrer des représentants du monde associatif qui ont fréquemment fait valoir un point de vue singulier sur les attentes à prendre en compte.

Fort de ce dernier constat, l'EPFL a décidé de s'appuyer un peu plus directement sur la société civile pour disposer d'un éclairage complémentaire dans la perspective du PPI 2019-2023.

### Ce rapprochement s'est concrétisé de deux façons :

#### La rencontre de différentes associations

L'EPFL Pays Basque est souvent confronté à la société civile, à travers notamment sa participation aux travaux de la Conférence Habitat Social Pays Basque-Sud Landes qui met en réseau l'ensemble des acteurs du logement, qu'ils soient institutionnels ou associatifs.

Par ailleurs certains territoires du Pays Basque (Soule, Vallée des Aldudes) ont su organiser des cercles de réflexion, animés là encore par des associations locales, des socio-professionnels et des élus locaux. Les réflexions portées, auxquelles l'EPFL est invité à participer, posent le logement et le développement économique comme éléments moteurs de l'attractivité recherchée.

#### Un partenariat à développer avec le Conseil de Développement du Pays Basque

Le Conseil de Développement du Pays Basque porte depuis 1994 la voix de la société civile basque. Son objectif est de rendre convergentes les aspirations exprimées par les citoyens avec les stratégies de développement mises en œuvre par les institutions, au premier rang desquelles figure la nouvelle Communauté d'Agglomération Pays Basque.

A l'évidence les valeurs constituant le socle du Conseil de Développement, identité, ouverture et réciprocité, sont partagées par l'EPFL Pays Basque et les deux structures souhaitent aller plus loin dans la formalisation opérationnelle de leur partenariat. Parmi les pistes potentielles de réflexion et d'action communes, ont notamment été évoquées les problématiques du logement des jeunes ménages ou des personnes âgées en milieu rural ou bien encore celle de la transition écologique.

## 1.4 - Le projet d'établissement

Au terme de quatorze années d'existence et à l'aube de son quatrième Programme Pluriannuel d'Intervention, l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque doit s'engager dans une nouvelle ère.

Fondamentalement, la situation foncière en Pays Basque n'a pas connu d'amélioration depuis 2005 et la plupart des problèmes posés à l'origine de la création de l'Etablissement restent entiers. La question foncière, au centre de toutes les préoccupations, de toutes les convoitises et de toutes les expositions, cristallise toujours plus les difficultés que rencontrent les instances publiques pour faire valoir l'intérêt général et répondre efficacement aux besoins des habitants et des acteurs économiques.

L'accès au logement, en particulier, devient de plus en plus difficile sur les secteurs littoral et rétro littoral qui affichent des prix de commercialisation chaque année plus importants et totalement déconnectés de la réalité socio-économique du territoire. D'autre part, le nombre de demandes de logements locatifs sociaux n'a jamais été aussi important et ce malgré un niveau de production record.

La consommation des terres agricoles reste une réalité tenace malgré la mobilisation générale autour de ce sujet. Par ailleurs, le renouvellement des agriculteurs est loin d'être assuré, en raison notamment des difficultés d'accès au foncier pour les jeunes porteurs de projets.

Le vieillissement général de la population du territoire, largement supérieur à celui enregistré au niveau national, annonce quant à lui des difficultés à venir, à la fois dans les secteurs sous tension qui ne pourront plus conserver leur dynamique générale de développement, ainsi que dans les secteurs de l'intérieur qui éprouveront du mal à maintenir sur place ou à attirer les nouvelles générations.

Malgré le principe de réciprocité territoriale qui structure depuis de nombreuses années les réflexions institutionnelles et celles de la société civile du Pays Basque, l'écart entre côte et intérieur ne cesse de se creuser.

Bien au-delà des frontières locales, l'attractivité du littoral basque agit comme un aimant, en concentrant les hommes et les richesses au sein d'un périmètre restreint du territoire, générant des déséquilibres face auxquels les politiques publiques ne peuvent répondre que partiellement et le plus souvent dans l'urgence. Ce constat, bien que préoccupant, n'est toutefois pas une fatalité irrémédiable. L'inversion des tendances décrites ne pourra par contre s'exercer, ni même s'espérer, sans une politique foncière publique beaucoup plus offensive qu'elle n'a été jusqu'à présent et s'inscrivant véritablement dans le long terme. Certes cette politique foncière devra pleinement s'attacher à toujours répondre aux enjeux opérationnels de court et de moyens termes, mais elle devra surtout assurer aux futures générations les ressources foncières qui permettront aux pouvoirs publics de répondre à leurs aspirations et à l'intérêt général.

**Fort de ce postulat, l'EPFL Pays Basque a construit ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention en recentrant son projet autour d'enjeux prioritaires et en réaffirmant les principes fondamentaux qui constituent son ADN.**



## 1.4.1 - Les enjeux de notre politique d'intervention

Par son action foncière, l'EPFL Pays Basque doit répondre aux enjeux suivants :

### **Le premier d'entre eux est celui de la solidarité.**

A travers ses interventions, l'EPFL Pays Basque doit mieux contribuer à favoriser la solidarité, que ce soit entre la côte et l'intérieur, que ce soit entre les générations actuelles et les générations futures ou, plus largement, entre toutes les composantes de la société Basque.

L'EPFL est un outil public au service du plus grand nombre.

### **Le second enjeu est celui de l'équité territoriale.**

Elle doit conduire l'EPFL Pays Basque à adapter ses interventions aux contextes locaux ainsi qu'aux ressources des communes. L'EPFL ne peut laisser pour compte les collectivités locales, et notamment les petites communes, qui confrontées à des contraintes de moyens financiers et de moyens techniques ne parviennent pas à mettre en œuvre les projets de développement auxquels pourtant elles aspirent.

### **Le troisième enjeu est celui de l'efficacité.**

L'EPFL Pays Basque doit par son action favoriser la mise en œuvre de projets qui sans son intervention n'auraient pas pu aboutir. La plus-value apportée par l'EPFL Pays Basque est de permettre aux collectivités locales de disposer du temps nécessaire pour formaliser leurs projets et préparer les phases opérationnelles dans les meilleures conditions possibles.

La logique du conventionnement des objectifs fonciers et des moyens juridiques, techniques et financiers à mobiliser sur des périmètres opérationnels définis doit donc s'imposer à la logique du « coup par coup » ou de l'opportunité qui sont rarement synonymes d'efficacité. Afin d'accroître l'efficacité recherchée, l'EPFL Pays Basque proposera aux collectivités qui le souhaitent un accompagnement pluridisciplinaire mobilisant les partenariats engagés avec les acteurs locaux.

### **Le quatrième et dernier enjeu est celui du respect des spécificités territoriales.**

Au-delà de ses missions de régulation et de préservation des ressources foncières, l'EPFL Pays Basque a, par la transversalité de son action, un rôle identitaire à jouer. Les objectifs de mixité sociale, de limitation des consommations foncières, de maintien des activités économiques et agricoles, de protection des espaces naturels, de valorisation patrimoniale, d'anticipation des aléas climatiques sont autant d'objectifs qui participent pleinement à la dimension identitaire du territoire.

A ce titre la question du renouvellement urbain, dont les vertus répondent à la plupart de ces objectifs, doit occuper une place prépondérante dans le prochain PPI. Cette question va générer la mise en place de dispositifs spécifiques d'accompagnement, tant en termes de conditions de portages qu'en financement d'études pré-opérationnelles.

**Le projet de l'EPFL Pays Basque est donc d'accompagner les mutations du territoire en veillant à ce que les grands équilibres qui fondent ses spécificités soient respectés. La volonté de l'Etablissement de pleinement répondre à ces enjeux passe par l'affirmation de principes immuables qui vont structurer le cadre opérationnel du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.**



## 1.4.2 - Des principes fondateurs

Lors des ateliers préparatoires à l'élaboration du PPI 2019-2023, les élus de l'EPFL Pays Basque ont affirmé les principes suivants :

### **L'EPFL est l'acteur public des politiques foncières.**

L'EPFL Pays Basque n'est pas un acteur foncier comme un autre. Conformément au cadre législatif qui régit son cadre opérationnel, il doit en effet garantir la portée publique de ses interventions. A ce titre, les dispositions qui encadrent la mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 visent à favoriser une meilleure association de l'EPFL dans les processus opérationnels développés par les collectivités locales. L'objectif recherché est l'optimisation des investissements consentis au service de l'intérêt général, en privilégiant les projets sous maîtrise d'ouvrage publique ou ceux qui sans l'intervention de l'EPFL n'auraient pas pu se réaliser. Par la réalisation et le financement d'études opérationnelles, par la mise en œuvre de conditions d'acquisition et de portage optimisées, l'EPFL Pays Basque doit permettre à de plus nombreuses collectivités d'engager des projets permettant de répondre durablement aux objectifs de rationalisation des consommations foncières et de maîtrise de leur développement.

### **Plus qu'un outil, l'EPFL Pays Basque doit être un acteur de proximité de l'aménagement du territoire.**

La spécificité de la question foncière, dénominateur commun de toutes les composantes d'un projet de territoire, positionne l'EPFL comme un acteur naturel de l'aménagement du Pays Basque. Par son action, l'EPFL Pays Basque participe à l'organisation et au fonctionnement des différentes échelles du territoire, en étant autant présent auprès des 158 communes que de la Communauté d'Agglomération pays Basque. Par ailleurs, l'accompagnement des petites communes devra être intensifié, tant dans la phase préparatoire que dans la phase opérationnelle de leurs projets, et l'EPFL s'attachera à mobiliser et à animer tous les partenariats nécessaires à leur aboutissement.

### **L'EPFL est un acteur de l'innovation et de la prospective.**

Au-delà de sa double mission d'accompagnement et de régulation des marchés fonciers, l'EPFL Pays Basque se doit d'initier et encourager les initiatives et les expérimentations dans son domaine de compétence. Ainsi l'EPFL devra s'attacher à proposer des montages innovants permettant aux collectivités de mieux répondre aux enjeux décrits précédemment, en minimisant les incidences financières de ses interventions foncières. Par son travail de prospective, l'EPFL devra interroger les modèles actuels de production du foncier pour proposer des approches nouvelles et toujours plus porteuses d'intérêt général et d'équilibres territoriaux.

### **Un mode opératoire : le conventionnement d'objectifs et de moyens**

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et permettre le respect des principes édictés, le mode opératoire à privilégier, voire exclusif à terme, doit être le conventionnement d'objectifs et de moyens. Ce mode opératoire, qui doit dépasser le caractère trop intentionnel des Programmes d'Action Foncière mis en œuvre lors du PPI 2014-2018, va se matérialiser par la signature de Conventions d'Action Foncière. Ces dernières précisent le niveau d'engagement mutuel de la collectivité locale concernée et de l'EPFL Pays Basque sur des secteurs à enjeux d'intervention publique.

Ce mode relationnel permettra de mieux corrélérer les réponses foncières apportées par l'EPFL Pays Basque aux réalités contextuelles des projets portés par les collectivités locales, et favorisera l'efficacité sur des sites prioritaires en évitant les effets négatifs liés à la dispersion de ses interventions.



### 1.4.3 - Les moyens humains et fonctionnels

Pour répondre au développement de l'activité de l'EPFL, les moyens humains ont été progressivement renforcés en recherchant la complémentarité des compétences internalisées dans les quatre pôles « métiers » structurés depuis 2012.

L'ambition du projet d'établissement porté par le Bureau et le Conseil d'Administration au travers des travaux de préfiguration du PPI a entraîné une réflexion de fond sur le développement de nouvelles missions et l'articulation fonctionnelle entre les différents pôles. Menée dans l'objectif d'accroître l'efficacité et la présence de l'EPFL Pays Basque dans le territoire, l'articulation de l'équipe technique s'est consolidée en s'appuyant sur une approche « projet » garante de transversalité et d'efficacité dans l'utilisation des compétences.

#### **Le Pôle « Conseil, Etudes et Développement »**

Premier lien avec les collectivités locales, le pôle « CED » a pour objectif prioritaire d'assister les collectivités locales dans la mise en œuvre de stratégies foncières permettant de préparer au mieux la phase opérationnelle de leurs projets d'aménagement. Il formalise à cet effet les conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque préalablement à l'engagement des négociations et des procédures foncières (Convention d'Action Foncière, Demande d'Intervention, Périmètre de Veille Foncière, Convention Cadre). Structuré autour de compétences complémentaires (aménagement, urbanisme, juridique, animation et développement territorial) pour répondre à la diversité des besoins en ingénierie foncière des collectivités locales, les agents du pôle CED mènent et coordonnent des missions d'appui aux collectivités en mobilisant à la fois les ressources internes à l'EPFL mais également les partenaires locaux de l'ingénierie publique. Par ailleurs, le pôle « CED » porte les réflexions et les études qui permettent à l'EPFL Pays Basque d'apporter les innovations ou les améliorations indispensables aux politiques foncières publiques.

## Le Pôle « *Négociations et Acquisitions Foncières* »

Le Pôle « NAF » met en œuvre l'ensemble des actions et des procédures qui permettent d'acquérir les emprises foncières, bâties et non bâties, nécessaires à la concrétisation des projets portés par les collectivités locales. Les agents du pôle « NAF » mènent ainsi les négociations amiables, les procédures de préemption et d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le pôle « Négociation et Acquisitions Foncières » est le garant de la maîtrise des coûts du foncier. Son action quotidienne doit permettre de réguler durablement les marchés au bénéfice du plus grand nombre et de l'intérêt public. Du court terme au plus long terme, ses missions sont donc déterminantes pour le territoire, non seulement par leur efficacité mais également par leur portée pédagogique auprès des élus.

## Le Pôle « *Gestion du Patrimoine* »

Le pôle « GP » assure la gestion de l'ensemble des biens dont l'EPFL Pays Basque est pleinement propriétaire pendant toute la durée des portages conventionnés avec les collectivités locales. Au-delà des activités de gestion classiques et d'entretien des biens portés (suivi des locataires, travaux, sécurisation...), le pôle « Gestion du Patrimoine » développe une démarche dynamique en s'attachant notamment à favoriser l'occupation temporaire des terrains, des logements et des locaux acquis, ou bien à reloger leurs occupants dans les meilleures conditions. Les agents du pôle « GP » assurent également les procédures liées aux rétrocessions des fonciers portés l'EPFL Pays Basque.

## Le Pôle « *Administratif* »

Le pôle « Administratif » prend en charge les missions internes liées au fonctionnement de l'Etablissement. Il regroupe l'ensemble du volet comptabilité (gestion budgétaire, suivi comptable et RH) et le volet administratif (secrétariat, organisation des AG/CA/ évènements, suivi du site internet, infographie et communication).

### Le déploiement d'outils de suivi interne.

La croissance structurelle de l'activité opérationnelle, conjuguée au modèle organisationnel de l'équipe technique, ont nécessité la mise en application d'équipements spécifiques de type « outils métiers ». Développés avec l'assistance de prestataires spécialisés, ces outils numériques mis en application dès 2012 (volet SIG) et plus récemment à partir du 1er trimestre 2019 (procédures foncières ; gestion du patrimoine) ont vocation à :

- faciliter la connaissance foncière préalable aux interventions foncières,
- optimiser le suivi et la gestion des opérations (procédures foncières, état du stock, gestion du patrimoine),
- organiser la transversalité des informations entre les pôles par des interfaces partagées,
- assurer un suivi en temps réel de l'activité de l'EPFL à travers la centralisation et la mobilisation des données internes.

#### 1.4.4 - Des missions ancrées dans un réseau partenarial

L'action foncière de l'EPFL Pays Basque est directement connectée au projet de territoire auquel l'Etablissement entend apporter sa contribution avec l'ensemble de ses partenaires.

En effet la transversalité de la question foncière induit naturellement la mobilisation d'un réseau partenarial favorisant une animation dynamique du territoire, un accompagnement ciblé des collectivités locales et contribuant à faire vivre la question foncière à diverses échelles et dans plusieurs cercles de réflexions.

Au-delà de ses relations filiales et institutionnelles avec les collectivités locales du Pays Basque, le Département des Pyrénées-Atlantiques et la Région Nouvelle Aquitaine, l'EPFL a progressivement noué des partenariats opérationnels ayant pour objet d'optimiser l'efficacité des réponses foncières attendues par le territoire.

#### Les partenariats opérationnels

##### **SAFER Aquitaine Atlantique (SAFER)**

Depuis 2007, la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque développent un partenariat qui, au-delà du partage de connaissances sur la question foncière, vise à mettre en œuvre des pratiques foncières publiques permettant de répondre aux objectifs prioritaires suivants :

- mobilisation des collectivités locales autour de la question foncière agricole,
- limitation des consommations foncières des terres agricoles.

Initialement basé sur l'échange de données et le partage de la connaissance foncière, ce partenariat a toutefois rapidement pris une dimension plus opérationnelle visant à inscrire la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le projet de développement durable du territoire.

Ce partenariat, qui s'exerce tant à l'échelon local, que régional et national, est par ailleurs conforté par les dernières évolutions législatives et réglementaires.

Pour la période 2019-2023, l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine Atlantique se fixent l'objectif prioritaire suivant :

La régulation des coûts du foncier agricole, pour laquelle une convention cadre spécifique sera signée entre les deux partenaires, construite sur la systématisation de l'usage du droit de préemption en révision de prix en cas de dépassement de prix références établis selon la nature des marchés.

##### **Conservatoire du littoral**

Liés par convention depuis 2015, les deux structures se mobilisent pour travailler sur les problématiques de la préservation des espaces littoraux et plus particulièrement ceux qui sont menacés par le phénomène d'érosion et du recul du trait de côte.

##### **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 64 (CAUE)**

En 2016, une convention partenariale est signée entre le CAUE 64 et l'EPFL Pays Basque. Intervenant respectivement en amont pour préparer et construire la commande publique, cette convention fixe le cadre de l'articulation technique entre les deux structures pour le compte des collectivités locales : appuis coordonnés aux démarches de projet engagées par les collectivités locales et actions partagées de formation/animation pour le compte des techniciens et élus du Pays Basque.

L'avenant à la convention signé en 2019 marque le renforcement des liens entre le CAUE 64 et l'EPFL Pays Basque. Les agents de l'EPFL peuvent désormais solliciter l'appui du CAUE 64 pour des missions d'analyse technique complémentaires de celles réalisées en interne. Cette mutualisation de compétences poursuit l'objectif d'optimiser les éléments de connaissance préalables aux interventions de l'EPFL Pays Basque.

### **Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB)**

Naturellement initiées dès la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les relations partenariales s'organisent et se structurent au travers des besoins d'assistance exprimés par les communes et des besoins propres de la CAPB.

L'EPFL Pays Basque travaille ainsi de concert avec le service d'appui aux communes (mission « projets urbains ») mis en place par la CAPB. Selon la nature des sollicitations et des projets engagés, ce partenariat technique vise principalement à articuler et coordonner les missions d'assistance aux communes.

Ce partenariat s'exerce également directement pour le compte des actions foncières que souhaite engager l'Agglomération Pays Basque dans le cadre de ses compétences. L'EPFL Pays Basque peut ainsi être sollicité pour exercer selon les contextes, des missions d'études, de négociations/acquisitions et de portage foncier.

### **Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées (AUDAP)**

En 2014, l'Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées et l'EPFL Pays Basque ont formalisé leurs relations partenariales à travers la signature d'une convention. Celle-ci précise les modalités de coopération entre les deux structures : accès de l'EPFL Pays Basque au portail de l'Observatoire 64, capacité pour l'EPFL de solliciter des moyens d'expertise pour le compte de son activité propre (principalement des traitements géomatiques et statistiques) et articulation des relations techniques pour apporter des réponses partagées aux sollicitations des collectivités.

**Parallèlement, les instances de l'Etat et du SCOT du Pays Basque et du Seignanx ont été invitées à participer aux travaux du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque pour assurer la pleine cohérence entre les réflexions liées à la planification et la mise en œuvre opérationnelle des stratégies foncières.**







**epfl**  
PAYS BASQUE

## VOLET **2**

# LES MODALITÉS OPÉRATIONNELLES



## 2.1 - Les axes d'intervention

### 2.1.1 – Axe 1 : habitat et mixité sociale

#### Objectifs

- Accompagner les politiques favorisant la mixité sociale et notamment l'accès au logement des jeunes ménages, en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation engagées par les collectivités locales (SCOT, PLH, PLUi, PLU),
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières en privilégiant les opérations réalisées en centres urbains ou en centres-bourgs.

#### Typologies des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages :**
  - Création de nouveaux quartiers ou réaménagement de quartiers existants avec mixité des fonctions urbaines (habitat, services, équipements, commerces...) et production de logements sociaux (en accession et/ou en location).
- **Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve :**
  - Opérations de construction de logements intégrant des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.
  - Opérations de lotissements communaux avec offre de lots à coûts maîtrisés et/ou lots réservés à l'accession sociale ou au locatif social.

- **Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :**

- Réhabilitation de bâti existant permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (accession sociale ou locatif social) avec mixité d'usages possible (services, commerces, professions libérales).

- **Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage.**

#### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Sont privilégiés les projets recherchant la densification ou l'intensification urbaine s'inscrivant au sein d'une stratégie de rationalisation des consommations foncières et d'utilisation du patrimoine bâti et des réseaux existants.
- Le niveau de mixité sociale s'apprécie au cas par cas mais en aucune manière le nombre de logements maîtrisés ne pourra être inférieur à 25% du nombre total de logements ou de m<sup>2</sup> de surface plancher. En tout état de cause, les programmes retenus doivent privilégier la production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI.
- Dans le cas des opérations de réhabilitation, les logements sociaux ne peuvent être que :
  - des logements locatifs conventionnés, de type PLUS PLAI ou bien financés par l'ANAH,
  - des logements en accession sociale.

#### Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale sont conditionnées par un double filtre :

- le cadre d'intervention (Périmètre de Veille Foncière, Demande d'Intervention, Convention d'Action Foncière),
- des critères d'ordres opérationnel, foncier et réglementaire.

Celles-ci sont détaillées dans l'article 4.3 du règlement d'intervention.

Axe n°1 « Habitat et mixité sociale » : tableau de synthèse des modalités de portage

CADRE D'INTERVENTION	MODALITÉS DE PORTAGE	DURÉE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSION
<b>PÉRIMÈTRE VEILLE FONCIÈRE</b>	<b>Annuités</b>	4 à 12 ans	1 % HT	Portage foncier dans un secteur de veille foncière avec acquisition(s) au fil de l'eau (selon opportunité(s) d'acquisition : demande(s) d'acquisition ou préemption(s)).	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
<b>DEMANDE INTERVENTION</b>	<b>Annuités</b>	4 à 12 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
<b>CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE</b>	<b>Annuités</b>	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.
	<b>Annuités Bail à réhabilitation</b>	Minimum 12 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
	<b>Annuités Bail emphytéotique administratif inversé</b>	Minimum 19 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
	<b>Annuités avec différé de paiement</b>	Durée 8 ans dont 4 ans de différé	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL sous réserve de la maîtrise foncière de l'assiette du projet et que les règles d'urbanisme permettent sa réalisation. (une seule acquisition foncière à réaliser pour pouvoir mettre en œuvre le projet).	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.

## 2.1.2 – Axe 2 : développement économique

### Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires,
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois,
- Maintenir des activités commerciales, de services et artisanales dans les zones en fragilité démographique et économique.

### Typologies des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinées à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique :**
  - Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques (exclusion des zones commerciales),
  - Opérations visant le renouvellement de ZAE existantes (friches, densification foncière).
- **Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centres-bourgs et centres-villes.**

### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Zones d'activités économiques de compétence communautaire ou régionale,
- Pour la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes, les opérations peuvent comporter un volet habitat destiné à l'hébergement du porteur de projet artisanal ou commercial.

### Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale sont conditionnées par un double filtre :

- le cadre d'intervention (Périmètre de Veille Foncière, Demande d'Intervention, Convention d'Action Foncière),
- des critères d'ordres opérationnel, foncier et réglementaire.

Celles-ci sont détaillées dans l'article 4.3 du règlement d'intervention.



Axe n°2 « Développement économique » : tableau de synthèse des modalités de portage

CADRE D'INTERVENTION	MODALITÉS DE PORTAGE	DURÉE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSION
<b>PÉRIMÈTRE VEILLE FONCIÈRE</b>	Annuités	4 à 12 ans	1 % HT	Portage foncier dans un secteur de veille foncière avec acquisition(s) au fil de l'eau (selon opportunité(s) d'acquisition : demande(s) d'acquisition ou préemption(s)).	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
<b>DEMANDE INTERVENTION</b>	Annuités	4 à 12 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
<b>CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE</b>	Annuités	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.
	Annuités Bail emphytéotique administratif inversé	Minimum 19 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
	Annuités avec différé de paiement	Durée 8 ans dont 4 ans de différé	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL sous réserve de la maîtrise foncière de l'assiette du projet et que les règles d'urbanisme permettent sa réalisation. (une seule acquisition foncière à réaliser pour pouvoir mettre en œuvre le projet).	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.

## 2.1.3 – Axe 3 : stocks fonciers de long terme

### Objectifs :

- Réguler les marchés fonciers en constituant d'importants stocks fonciers publics de long terme, dans des secteurs présentant des tensions conséquentes.
- Disposer au terme des durées de portage des emprises foncières permettant la mise en place des politiques publiques de développement à des coûts très maîtrisés.
- Impacter le moins possible les ressources des collectivités locales pour la constitution de ces stocks.

### Typologies des opérations éligibles :

Acquisition de fonciers essentiellement non bâtis, sans projet d'affectation opérationnelle à court et moyen termes.

### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Les emprises foncières concernées par cette thématique ne peuvent être acquises qu'à la suite de négociations amiables.
- Toutes les emprises foncières accueillant ou pouvant accueillir une activité agricole feront l'objet d'une convention de mise à disposition entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER, conformément à la convention partenariale liant les deux structures.

### Les modalités de portage

- Cadre d'intervention : demande d'intervention
- Portage foncier : 15 à 20 ans par annuités\*
- Frais de portage : 1% HT
- Condition de cession : cession à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité

\* Les rétrocessions par anticipation ne peuvent être autorisées que de manière exceptionnelle à l'issue d'une période incompressible de 12 ans.

### Axe n°3 « Stocks fonciers de long terme » : tableau de synthèse des modalités de portage

CADRE D'INTERVENTION	MODALITÉS DE PORTAGE	DURÉE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSION
<b>DEMANDE INTERVENTION</b>	<b>Annuités</b>	15 à 20 ans dont 12 ans de portage incompressibles.	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.





## 2.1.4 – Axe 4 : équipements et infrastructures publiques

### Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services,
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires en stagnation ou en recul démographique,
- Permettre l'aménagement d'espaces publics participant à la requalification/embellissement des centres bourgs (espaces récréatifs, liaisons douces...).

### Typologies des opérations éligibles :

- **Opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics :**
  - Création ou extension de crèches, de maisons de retraite, d'établissements scolaires, de salles polyvalentes, de bâtiments municipaux, de cimetières, d'équipements sportifs, de stations d'épuration.
  - Aménagement d'espaces publics, de parkings publics, de cheminements piétons, de voies de transport (TCSP)...

### Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale sont conditionnées par un double filtre :

- le cadre d'intervention (Périmètre de Veille Foncière, Demande d'Intervention, Convention d'Action Foncière),
- des critères d'ordres opérationnel, foncier et réglementaire.

Celles-ci sont détaillées dans l'article 4.3 du règlement d'intervention.



Axe n°4 « Equipements et infrastructures publiques » : tableau de synthèse des modalités de portage

CADRE D'INTERVENTION	MODALITÉS DE PORTAGE	DURÉE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSION
<b>PÉRIMÈTRE VEILLE FONCIÈRE</b>	Annuités	4 à 12 ans	1 % HT	Portage foncier dans un secteur de veille foncière avec acquisition(s) au fil de l'eau (selon opportunité(s) d'acquisition : demande(s) d'acquisition ou préemption(s)).	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
<b>DEMANDE INTERVENTION</b>	Annuités	4 à 12 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
<b>CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE</b>	Annuités	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.
	Annuités Bail emphytéotique administratif inversé	Minimum 19 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
	Annuités avec différé de paiement	Durée 8 ans dont 4 ans de différé	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL sous réserve de la maîtrise foncière de l'assiette du projet et que les règles d'urbanisme permettent sa réalisation. (une seule acquisition foncière à réaliser pour pouvoir mettre en œuvre le projet).	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.

## 2.1.5 – Axe 5 : préservation du foncier agricole et environnemental

### Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux institutions et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conseil Départemental, Conservatoire du Littoral...). De la même manière qu'il le fait sur les questions d'aménagement et d'habitat, l'EPFL Pays Basque doit apporter une plus-value foncière sur des thématiques qui participent pleinement à l'équilibre du projet de territoire,
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles, du foncier environnemental ainsi qu'à la régulation de leurs marchés respectifs,
- Participer à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité fixés par le Grenelle de l'environnement,
- Préserver les espaces naturels sensibles ou remarquables.

### Typologies des opérations éligibles :

- D'une manière générale, toutes les opérations pour lesquelles la SAFER préempte sans disposer toutefois de la possibilité réglementaire d'inscrire son intervention dans la durée (au-delà de 5 ans),
- Acquisitions d'emprise foncières situées notamment dans les trames vertes et bleues des SCOT et des PLUi/PLU,
- Acquisitions d'emprises foncières pouvant faciliter la mise en œuvre des mesures compensatoires (agricoles, environnementale, forestières).
- Acquisitions de terrains pouvant servir de stocks d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en œuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.

### Les modalités de portage

- Cadre d'intervention : convention cadre
- Portage foncier : 4 à 20 ans par annuités constantes
- Frais de portage : 1% HT
- Conditions de cession : cession à la collectivité et/ou aux acteurs signataires de la convention cadre.

Axe n°5 « Préservation du foncier agricole et environnemental » : tableau de synthèse des modalités de portage

CADRE D'INTERVENTION	MODALITÉS DE PORTAGE	DURÉE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSION
<b>CONVENTION CADRE</b>	Annuités	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la(aux) collectivité(s) signataire(s) de la convention cadre.



## 2.2 - Les fonds d'intervention spécifique

### 2.2.1 – Le fonds pour alimenter l'activité d'Organisme Foncier Solidaire

Au terme de l'étude de préfiguration, l'EPFL Pays Basque a décidé d'internaliser la compétence OFS au sein de sa structure. Le modèle retenu a pour principaux objectifs de favoriser l'efficacité financière ainsi que l'attractivité des logements créés sous BRS, en limitant le report sur les redevances, des frais financiers liés à l'investissement et ceux liés à la gestion des programmes.

Pour ce faire, il a été décidé d'affecter 10% des moyens mobilisés dans le cadre du PPI 2019-2023 à l'activité OFS, soit la somme prévisionnelle de 7,5 Millions d'Euros pour cette période, notamment pour assurer l'acquisition des biens concernés.

Afin de limiter les charges impactées sur l'activité d'OFS, les missions liées au développement et à la gestion des logements en Bail Réel Solidaire sont par ailleurs assurées par les salariés de l'EPFL Pays Basque.

#### Ces missions correspondent à :

- la recherche d'opportunités foncières et la procédure d'acquisition des fonciers identifiés,
- le pilotage des baux réels solidaires (signature des baux initiaux et de chaque mutation ultérieure). Ce pilotage implique la vérification des conditions d'éligibilité des ménages à l'accession en BRS, la délivrance de l'agrément et la signature du bail réel solidaire avec le ménage,
- la gestion de la redevance foncière (quittancement, gestion des impayés assurée conjointement avec le trésorier payeur),
- la gestion administrative de l'activité.

Par ailleurs, les locaux et frais généraux liés à l'activité d'Organisme Foncier Solidaire sont pris en charge dans le cadre de l'activité principale de l'EPFL Pays Basque.

### 2.2.2 - Le fonds pour participer au financement d'études

Au travers du PPI 2019-2023, l'EPFL Pays Basque renforce de façon significative l'appui aux collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies foncières comme dans l'accompagnement opérationnel suite à des portages réalisés par l'EPFL (montage de projets). La systématisation de cet appui vise à mieux cibler les secteurs d'intervention, à préparer les conditions optimales de négociations et à organiser une sortie opérationnelle conforme aux missions de l'Etablissement. Le PPI 2019-2023 mobilise ainsi un fonds d'études ayant vocation à s'inscrire dans des cadres partenariaux et conventionnels adaptés selon la nature des réflexions menées ou des projets poursuivis. La mobilisation de bureaux d'études spécialisés permet de compléter ponctuellement les expertises internalisées à l'EPFL et au sein du réseau des partenaires publics (CAUE, CAPB, AUDAP).

TYPOLOGIE	PARTENAIRES PRESTATAIRES	FINANCEMENT / MOYENS EPFL
<b>CONNAISSANCE FONCIÈRE</b>		
<b>Intégration des DIA SAFER dans le SIF de l'EPFL</b>	SAFER	100% du financement (migration de données)
<b>Pré-diagnostic environnementaux</b>	Bureau d'études	100% du financement plafonné à 5.000 € HT/étude
<b>Croisement de données géographiques (compétences géomatiques/statistiques)</b>	AUDAP	100% du financement (cf. Convention EPFL/AUDAP)
<b>Regard architectural et technique</b>	CAUE	100 % (cf. Convention EPFL/CAUE)
<b>Etude de faisabilité technique et économique d'un projet de réhabilitation</b>	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 50% plafonné à 3.000 € HT/étude
<b>Etude « Démolition/dépollution »</b>	Bureau d'études	Avance de financement
<b>Relevé topographique et géotechnique</b>	Bureau d'études	Avance de financement
<b>STRATÉGIES URBAINES ET FONCIÈRES</b>		
<b>Elaboration de plans de référence</b>	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 25% plafonné à 5.000 € HT/étude
<b>PROJETS URBAINS</b>		
<b>Etude de capacité ou technique pour montage opérationnel de type BRS</b>	Bureau d'études	100% du financement/opération
<b>Etude de capacité pour montage opérationnel en mixité intégrant des BRS</b>	Bureau d'études	Co-financement plafonné à 5.000 € HT/étude

## 2.3 - Les moyens financiers

La mise en place des nouvelles modalités d'accompagnement des projets portés par les membres de l'Établissement traduit l'ambition de l'EPFL Pays Basque. Ces dispositifs se veulent souples, efficaces, tout en tenant compte des multiples contraintes budgétaires auxquelles sont soumises les collectivités. Pour ces raisons, des choix forts ont été faits en matière de financement de l'EPFL Pays Basque :

- le maintien d'une TSE à son niveau actuel,
- un appel à des financements divers et adaptés aux multiples modalités de portage proposées.

Le mode de financement par l'emprunt évolue. Le modèle sous forme d'enveloppe globale de financement à taux fixe remboursable sur huit années peut désormais être complété par d'autres modalités de financement :

- Les Prêts Gaïa de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations) pouvant être remboursés sur 60 ans. Ils permettent de financer les opérations en Bail Réel Solidaire ou encore les portages liés aux longues durées,
- Des Prêts avec différés de remboursement permettent la mise en œuvre d'opérations où la collectivité n'est pas appelée en remboursement d'annuités préalablement à la cession au maître d'ouvrage du projet (cf. annuités avec différé de paiement),
- Des lignes de financement de durées et de taux variables, négociées auprès de divers organismes tels que le Crédit Coopératif, Action Logement ou encore la Banque des Territoires sur les projets « Action Cœur de Ville ».

• ...

La nouvelle approche des outils de financement de l'EPFL Pays Basque poursuit l'objectif de mieux répondre à la diversité des projets publics portés par les collectivités à travers le développement de ses capacités d'intervention opérationnelles et financières.

Le cadrage des éléments financiers doit répondre aux différentes évolutions apportées par le PPI 2019-2023 :

- Evolutions des durées de portages,
- Evolutions des modalités de cessions des fonciers,
- Développement des baux longues durées,
- Développement de l'activité Organisme Foncier Solidaire,
- Création d'un fond d'études,
- Objectifs d'acquisition pour répondre aux enjeux fonciers du territoire.

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	2,25 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 %
<b>TOTAL</b>	<b>75 M€</b>	<b>100 %</b>

## 2.4 - Le conseil et l'expertise au service des collectivités

Structurées au sein du pôle « Conseil, Etudes et Développement », l'EPFL a internalisé les compétences lui permettant d'assurer au quotidien ses missions de conseil et d'expertise au service des collectivités. La maîtrise d'ouvrage, le pilotage et l'animation des différentes missions développées ci-dessous sont assumées par l'EPFL. En fonction de la nature des sollicitations et des réflexions menées, les agents du pôle « CED » interviennent de manière partenariale avec les acteurs publics du territoire.

### 2.4.1 – Mission de conseil et d'études foncières

La mission de conseil et d'études poursuit l'objectif d'apporter à l'ensemble des collectivités locales les éléments de connaissance permettant de décliner des stratégies et actions foncières dédiées en matière de planification urbaine et d'urbanisme opérationnel.

Conçues comme des outils d'aide à la décision, les éléments de production de cette mission sont variés et cherchent à systématiquement s'adapter aux besoins exprimés par les collectivités locales notamment au regard des échelles de réflexions/actions. Cette mission se décline principalement autour des champs suivants :

### L'étude des disponibilités foncières.

Point de départ de l'élaboration d'une politique foncière globale ou de stratégies foncières ciblées, les études de disponibilités foncières poursuivent un double objectif : sensibiliser les représentants des collectivités aux potentiels fonciers de leur territoire et repérer les fonciers à enjeux de maîtrise publique en s'inscrivant dans une recherche économe de fonciers. Après une première étape de diagnostic construite à travers le croisement d'indicateurs géographiques et de la connaissance « terrain », l'étude doit permettre aux représentants des collectivités locales d'identifier avec précision les fonciers à enjeux de maîtrise publique et de hiérarchiser les interventions foncières. Les fonciers référencés comme stratégiques peuvent ensuite faire l'objet d'une analyse complémentaire plus fine à travers l'élaboration de diagnostics fonciers ciblés.

### L'élaboration de diagnostics fonciers.

Réalisés préalablement à toute intervention, les diagnostics fonciers cherchent à donner les éléments de compréhension d'une situation foncière, urbaine et juridique. Produits en amont, ils alimentent les réflexions portées lors de l'élaboration des documents de planification (PLUi, PLH) ou d'études urbaines. Réalisés en aval, ils permettent d'étudier les conditions d'une intervention foncière publique opérationnelle. Ces diagnostics recouvrent très généralement les champs d'analyses suivants : occupation de l'espace, effets des réglementations opposables, dureté foncière, estimation sommaire... En fonction de la nature des fonciers étudiés, l'EPFL se réserve la capacité de faire réaliser des études complémentaires par des bureaux d'études dans le but de compléter la connaissance foncière :

- Pré-diagnostics environnementaux : inventaires naturalistes permettant de mesurer les enjeux environnementaux d'un secteur potentiel d'intervention et de projet,
- Identification et caractérisation d'éléments polluants,
- Étude technique de bâtiment présentant un enjeu de réhabilitation : juger la faisabilité technique et économique d'un projet de réhabilitation au regard d'une hypothèse de programmation préalablement établie.

## 2.4.2 – Mission de soutien à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières

Cette mission a pour objectif d'assister les collectivités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies et d'actions foncières à travers la mobilisation des expertises préalables et l'utilisation des outils réglementaires à disposition des collectivités. Au regard des besoins exprimés, des éléments de contexte et des objectifs portés pour une collectivité locale, cette mission d'appui se décline autour des champs suivants :

- Action de sensibilisation aux outils fonciers/urbanisme,
- Soutien à la hiérarchisation des fonciers à enjeux,
- Définition des modalités d'intervention foncière,
- Elaboration de dossiers de Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- Participation à l'élaboration de dossiers de Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière »
- Assistance à la conduite des procédures de « biens en état d'abandon manifeste » et de « biens sans maître ».

## 2.4.3 – Mission d'accompagnement à l'élaboration de projets urbains

Qu'il s'agisse d'une réflexion préalable à toute acquisition foncière ou de la conduite de réflexions pré-opérationnelles, l'EPFL accompagne les représentants des collectivités locales sur les éléments méthodologiques de projet, la définition des périmètres, l'analyse des sites, les hypothèses de contenus programmatiques ou encore les montages et phasages opérationnels.

Cette mission s'appuie sur la mobilisation d'un réseau partenarial aux compétences complémentaires (EPFL Pays Basque – CAUE 64 – CA. Pays Basque) dont l'articulation s'ajuste au grès des objectifs portés par les collectivités locales.

## 2.4.4 – Mission d'exploitation de données foncières

Pour mener à bien ses missions d'études et d'expertises, l'EPFL Pays Basque exploite des données géographiques et statistiques permettant d'accroître la connaissance foncière des territoires en s'appuyant notamment sur la mobilisation des compétences du pôle « évolutions spatiales » de l'Agence d'Urbanisme Atlantiques et Pyrénées. Construites pour alimenter les territoires porteurs de démarches d'observation ou pré-opérationnelles, les réflexions menées s'appuient principalement sur l'exploitation des données relatives :

- A l'occupation et à l'usage des sols : fichiers fonciers, SIREN, documents d'urbanisme...
- A la connaissance des marchés fonciers et immobiliers : Demande de Valeur Foncière, Déclaration d'Intention d'Aliéner (DPU/DPZAD), Déclaration d'Intention d'Aliéner SAFER.

### La mise à disposition du Système d'Information Foncier

Cet accompagnement se traduit également par la mise à disposition d'une plateforme géographique à destination de l'ensemble des membres de l'EPFL. Financé et hébergé par l'EPFL, cet outil « web-SIG » favorise un accès simplifié et sécurisé à une série d'informations géographiques (*cadastre, documents d'urbanisme, DIA « U », DIA « SAFER », DVF, zonages environnementaux, périmètres d'intervention de l'EPFL...*) à l'échelle de tout le Pays Basque. Au-delà de la simple consultation, il développe des possibilités de croisement de données calibrées selon différents angles de recherche.

Cet outil mutualisé met également à disposition des collectivités une plateforme de saisie des DIA permettant de les numériser, de les géolocaliser en temps réel et d'activer un système d'alerte lorsque celles-ci sont intégrées dans un périmètre de veille ou d'intervention foncière.

Outil de connaissance et d'action foncière publique, cette plateforme partenariale ouverte aux collectivités locales poursuit son développement dont la réussite dépend étroitement de la capacité des acteurs à mutualiser et partager leurs informations géographiques.

## 2.5 - L'intervention opérationnelle de l'EPFL Pays Basque

### 2.5.1 – Cadres et conditions d'intervention

Les politiques foncières publiques sont efficaces si elles anticipent les projets, si elles sont pérennes et mises en œuvre de façon cohérente entre les acteurs de l'aménagement, les échelles et les thématiques de projet. Les démarches de définition puis de mise en œuvre des politiques foncières publiques passent ainsi nécessairement par des étapes clés :

- disposer de projet(s) de territoire(s),
- décliner ce(s) projet(s) de territoire dans les documents de planification (SCoT, PLUi, PLU) ou de programmation (PLH, Schéma de développement thématique...),
- mettre en œuvre les politiques foncières nécessaires à l'atteinte des objectifs affichés dans les documents de planification ou de programmation.

Dans l'esprit de cet enchaînement, les conditions de réussite sont d'autant plus fortes si l'EPFL est mobilisé en amont, dès l'engagement des premières réflexions poursuivies par les collectivités. Cette association doit permettre une meilleure appréhension de la question foncière et d'adapter au cas par cas les politiques, stratégies et actions foncières à mener conformément aux objectifs fixés par les collectivités locales.

L'EPFL Pays Basque doit par son action, favoriser la mise en œuvre de projets qui sans son intervention n'auraient pas pu aboutir. Sa plus-value réside dans le temps laissé aux collectivités locales pour formaliser sereinement leurs projets et préparer les phases opérationnelles dans les meilleures conditions possibles. La logique du conventionnement des objectifs fonciers et des moyens juridiques,

techniques et financiers à mobiliser sur des périmètres opérationnels définis doit donc s'imposer à la logique du « coup par coup » ou de l'opportunité qui sont rarement synonymes d'efficacité.

Dans cette recherche d'efficacité et d'adaptation aux orientations données par les collectivités locales, l'EPFL Pays Basque inscrit ses interventions au travers de différents cadres construits selon des logiques temporelles, opérationnelles et thématiques. Le dénominateur commun aux interventions de l'EPFL reste à l'identification préalable des secteurs d'intervention. En effet, l'action foncière publique ne peut pas être efficace si elle n'est pas anticipée et engagée au service d'une démarche de projet défini dans l'espace.

### Anticiper : les Périmètres de Veille Foncière

Les réflexions prospectives des collectivités locales sur l'évolution de leurs territoires se traduisent par des documents de planification et de programmation. Ils permettent ainsi de traduire les objectifs fixés à travers l'identification de secteurs de projet(s) ou l'écriture de règles favorisant leur mutation urbaine (renouvellement urbain, extension urbaine, densification du tissu pavillonnaire...). Ces secteurs concentrent généralement les tensions foncières qui peuvent générer des comportements spéculatifs motivés par des valorisations foncières ultérieures et complexifier ainsi la mise en œuvre progressive de projets d'initiative publique. Dans une préoccupation constante d'anticipation, ces secteurs à enjeux nécessitent d'être clairement identifiés et ventilés entre les secteurs d'initiative privée qu'il convient d'encadrer spécifiquement par les règles d'urbanisme et les secteurs d'initiative publique qui doivent faire l'objet d'interventions adaptées via l'usage des outils fonciers et d'urbanisme.

Pour les fonciers à enjeux de maîtrise publique, les périmètres de veille foncière ont pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales. Ils doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir si nécessaire par préemption ou par saisie d'une demande d'acquisition.

Pour assurer le portage des biens acquis à travers ce principe d'intervention, une convention de portage à l'échelle des secteurs d'intervention est définie pour fixer les relations contractuelles avec la collectivité.

### **Principes des Périmètres de Veille Foncière (PVF) :**

- Identification par la collectivité de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où la collectivité veut assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition mais sans procéder à des négociations foncières actives,
- L'instauration d'un périmètre de veille foncière revient à inscrire un périmètre de surveillance.

### **Instauration d'un PVF :**

- Présentation de la sollicitation en Bureau de l'EPFL pour analyse et avis,
- Délibération de la collectivité exprimant ses motivations,
- Dans le cas où le périmètre de veille foncière n'est pas instauré pour le compte d'une commune, délibération de la commune autorisant l'intervention de l'EPFL dans son territoire.
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL acceptant l'instauration du PVF.

### **Engagements de l'EPFL au titre d'un PVF :**

- Capacité à intervenir par voie de préemption,
- Capacité à répondre à des propositions d'acquisition,
- Portage par annuités seulement.



## Engager l'action foncière : les Conventions d'Action Foncière et les Demandes d'Intervention

L'action foncière est anticipée et mise en œuvre dans une dynamique de réalisation de projet et non de constitution de pures réserves foncières. Les conventions d'action foncières et les demandes d'intervention ont pour vocation de cadrer et de formaliser l'engagement de l'EPFL Pays Basque en négociations foncières et en portage foncier. Elles interviennent dès lors qu'une collectivité entend solliciter l'EPFL pour entreprendre les négociations foncières actives au sein d'un périmètre d'intervention clairement établi. En ce sens, elles constituent l'acte d'engagement à travers lequel l'EPFL mobilise des moyens humains et financiers pour procéder aux acquisitions et au portage foncier.

Si toute intervention en négociations foncières doit se traduire préalablement par une étude des éléments de contexte et l'analyse des outils fonciers à mobiliser afin d'optimiser les conditions de négociations et de portage, deux formules sont proposées aux collectivités locales :

### Les Conventions d'Action Foncière

Ce principe de conventionnement a pour objectif de déterminer l'ensemble des missions de l'EPFL Pays Basque, des expertises préalables jusqu'à la cession des fonciers.

Fondé sur des engagements opérationnels, la mise en place d'un dispositif de suivi et la cession directe des fonciers portés par l'EPFL Pays Basque au maître d'ouvrage désigné par la collectivité, les engagements réciproques induits par les CAF sont de nature à ouvrir droit à l'ensemble des modalités de portage proposées par l'EPFL.

### Principes :

- Identification par les collectivités du(des) secteur(s) d'intervention à l'intérieur duquel(desquels) elle souhaite engager des négociations foncières (il peut s'agir d'un seul bien, d'un secteur ou de plusieurs secteurs d'intervention),
- Conventionnement d'objectifs et de moyens portant sur les missions et moyens confiés à l'EPFL, la(les) modalité(s) de portage, le dispositif de suivi et d'animation, la stratégie de gestion du patrimoine, les conditions de cession,
- Rétrocession des fonciers au maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement/ construction.

### Instauration d'une Convention d'Action Foncière (CAF) :

- Présentation en Bureau de l'EPFL pour analyse et avis,
- Délibération de la collectivité autorisant son représentant à signer la convention d'action foncière,
- Dans le cas où la convention d'action foncière n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, délibération de la commune autorisant l'intervention de l'EPFL dans son territoire.
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL autorisant son représentant à signer la convention d'action foncière,
- Signatures de la Convention d'Action Foncière.

Engagements de l'EPFL au titre d'une Convention d'Action Foncière :

- Engagement des négociations foncières par le pôle « Négociations et acquisitions foncières »,
- Capacité à répondre à des propositions d'acquisition, à intervenir par préemption (délégation DPU/DP ZAD) et par expropriation.
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires ciblés,
- Proposition de portage(s) adapté(s).

## **Les Demandes d'Intervention**

Formalisées pour engager les négociations foncières à l'intérieur d'un périmètre d'intervention, les demandes d'intervention permettent de cadrer les sollicitations des collectivités qui n'auraient pas vocation à s'inscrire dans la configuration des conventions d'action foncière.

Pour assurer le portage des biens et fixer les relations avec la collectivité, les biens acquis font l'objet d'une convention de portage à l'échelle des secteurs d'intervention définis dans la demande d'intervention.

### **Principe :**

- Identification par les collectivités du(des) secteur(s) d'intervention à l'intérieur duquel(desquels), elle souhaite engager des négociations foncières (il peut s'agir d'un seul bien, d'un secteur ou de plusieurs secteurs d'intervention),
- Définition des missions et moyens confiés à l'EPFL, de(s) modalité(s) de portage, du dispositif de suivi, de la stratégie de gestion du patrimoine,
- Rétrocession des fonciers à la collectivité locale (ou à un tiers désigné par elle).

### **Instauration d'une Demande d'Intervention (DI) :**

- Sollicitation écrite de la collectivité,
- Présentation en Bureau de l'EPFL pour analyse et avis,
- Délibération de la collectivité,
- Dans le cas où la demande d'intervention n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, délibération de la commune autorisant l'intervention de l'EPFL dans son territoire,
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL.

### **Engagements EPFL au titre d'une demande d'intervention :**

- Engagement des négociations foncières par le pôle « Négociations et acquisitions foncières »,
- Capacité à répondre à des propositions d'acquisition, à intervenir par préemption (délégation DPU/DP ZAD) et par expropriation,
- Portage par annuités seulement.



## Les interventions thématiques spécifiques : les Conventions Cadres

Les conventions cadres sont formalisées pour permettre à une collectivité et à l'EPFL Pays Basque de cadrer leurs interventions sur les thématiques environnementales et agricoles en complémentarité/partenariat avec les acteurs en charge de ces thématiques. Il s'agit en outre du seul cadre d'intervention de l'EPFL qui ne peut pas être systématiquement circonscrit à des secteurs préalablement identifiés. Pour assurer le portage des biens acquis à travers ce principe d'intervention, une convention de portage à l'échelle des secteurs d'intervention est mise en œuvre pour fixer les relations contractuelles avec la collectivité.

### Principe :

- Définition des missions et moyens confiés à l'EPFL en complémentarité des acteurs compétents signataires de la convention cadre.

### Instauration d'une convention cadre (CC) :

- Présentation en Bureau pour analyse et avis,
- Délibération du(des) partenaire(s),
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL,
- Dans le cas où la convention cadre n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, délibération de la commune autorisant l'intervention de l'EPFL dans son territoire,
- Signatures de la convention cadre.

### Engagements de l'EPFL au titre d'une convention cadre :

- Rechercher les solutions, y compris innovantes, permettant d'améliorer la portée de ces politiques publiques,
- Capacité à engager des négociations amiables, à intervenir par voie de préemption, à répondre à des propositions d'acquisition,
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires engagés.



## 2.5.2 – Négociations et acquisitions foncières

Une fois avoir délibéré sur le cadre et les modalités d'intervention de l'EPFL, l'EPFL Pays Basque met en œuvre l'ensemble des actions et des procédures conformément à la stratégie foncière validée dans la convention d'action foncière, la demande d'intervention ou la convention cadre. Les agents du pôle « Négociations et Acquisitions Foncières » mènent ainsi les négociations amiables, les procédures de préemption et d'expropriation pour cause d'utilité publique.

### L'EPFL acquiert des biens :

- **par voie amiable.** Il s'agit du mode d'acquisition privilégié,
- **par usage du droit de préemption** (délégation) sous réserve que :
  - la DIA soit intégrée dans un secteur préalablement inclut dans un périmètre de veille foncière, une convention d'action foncière, une demande d'intervention ou une convention cadre,
  - les documents de la DIA et propres à la délégation soient transmis dans les délais inscrits dans le règlement d'intervention (cf. article 3.2.2),
- **par voie de délaissement ou de mise en demeure,**
- **par voie d'adjudication,**
- **par voie d'expropriation** selon deux cas distincts :
  - la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation : l'EPFL Pays Basque met en œuvre la phase administrative de la procédure et sera désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et, est désignée comme bénéficiaire de la DUP, demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFL Pays Basque. L'EPFL Pays Basque, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## 2.5.3 – Gestion du patrimoine

L'EPFL Pays Basque assure la gestion de l'ensemble des biens dont il est pleinement propriétaire pendant toute la durée des portages conventionnés avec les collectivités locales. Hors dispositions ou contrats particuliers (mise à disposition, bail à réhabilitation, bail emphytéotique), l'EPFL Pays Basque assume toutes les responsabilités et les charges financières du propriétaire :

- entretien courant des biens (fauche, tonte...) (\*cf. partenariat avec trois associations d'insertion),
- sécurisation des locaux visant à limiter les occupations illégales,
- suivi des locations ou et des mises à disposition.

Pour les biens bâtis, l'EPFL Pays Basque maintient, dans la mesure du possible, une occupation des locaux dont il a la propriété. Les biens portés par l'EPFL Pays Basque peuvent également faire l'objet au cas par cas d'une mise à disposition auprès de la collectivité ou d'une association à but non lucratif selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition spécifique. La durée de mise à disposition peut être ponctuelle ou longue selon les objectifs recherchés et validés par les parties.

Assumant toutes les responsabilités et les charges du propriétaire, l'EPFL se doit de sécuriser son patrimoine et d'assurer la sécurité publique. A cet effet, l'intégralité des bâtiments présentant les caractéristiques suivantes sont démolis par l'EPFL suite à leur acquisition (sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à un projet de réhabilitation) :

- immeubles dégradés avec risque élevé d'occupation illégale,
- immeubles très dégradés présentant des risques imminents d'effondrement.

*\* Dans le cas où une collectivité refuserait la démolition d'un bien porté par l'EPFL, motivée pour des raisons de sécurité publique, l'EPFL Pays Basque se réserve le droit d'engager la rétrocession de l'ensemble des biens portés à l'échelle du secteur d'intervention concerné.*

A travers les modalités conventionnelles établies entre l'EPFL Pays Basque et la collectivité au titre de la stratégie de gestion du patrimoine :

- la collectivité signataire est en mesure de mandater l'EPFL Pays Basque afin qu'il élargisse le champ des travaux de démolition/dépollution à tout autre bien que ceux concernés par les caractéristiques listées ci-avant,
- la collectivité engagée au titre du portage foncier peut être autorisée à engager les travaux de démolition/dépollution sur du patrimoine propriété de l'EPFL Pays Basque.

Il est précisé que l'ensemble des dépenses liées aux procédures de démolition/dépollution sont considérées comme des frais de proto-aménagement.



## 2.5.4 – Cession des fonciers

La cession des fonciers par l'EPFL Pays Basque s'organise différemment selon qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une convention d'action foncière ou au travers des conventions de portage foncier.

### Cas des cessions dans le cadre des conventions d'action foncière

L'EPFL Pays Basque rétrocède l'ensemble des biens portés directement au maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement/construction. Le maître d'ouvrage peut être :

- la collectivité signataire de la convention d'action foncière si elle réalise elle-même l'opération (ZAC en régie, lotissement communal, construction d'un équipement public...)
- un opérateur aménageur/constructeur désigné par la collectivité signataire de la convention d'action foncière.

Dans le cadre où la collectivité souhaite désigner un opérateur pour engager le projet dont elle est à l'initiative, la convention d'action foncière prévoit que :

- l'EPFL Pays Basque est associé à la rédaction du cahier des charges de consultation,
- la collectivité engage une consultation des opérateurs à laquelle elle associe l'EPFL Pays Basque.

Il est également précisé que :

- la consultation des opérateurs ne peut pas porter sur les conditions de cession. Celles-ci sont clairement précisées dans le cahier des charges de consultation et ne peuvent pas correspondre à un montant supérieur au capital stocké par l'EPFL Pays Basque éventuellement augmenté par le report des frais de portage, des frais de procédures foncières et/ou des frais d'études.
- la désignation de l'opérateur doit intervenir conformément aux lois et règlements en matière de : concession d'aménagement, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération selon les prérogatives ayant motivé l'intervention de l'EPFL Pays Basque,
- la désignation de l'opérateur doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Dans le cadre où la collectivité souhaite réaliser l'opération en maîtrise d'ouvrage directe, la cession des biens lui est consentie au terme des portages ou par anticipation eu égard à l'engagement opérationnel du projet.

La désignation de la collectivité comme maître d'ouvrage de l'opération doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

### Cas des cessions dans le cadre des demandes d'intervention, des périmètres de veille foncière et des conventions cadres.

Les biens acquis par l'EPFL Pays Basque au travers de ces différents cadres sont rétrocédés directement à la collectivité (ou au tiers qu'elle aura préalablement désigné) au terme du délai de portage défini dans la convention de portage.

A la demande de la collectivité, les biens portés peuvent être rétrocédés (entièrement ou partiellement) avant le terme du délai défini dans ladite convention.



## 2.5.5 – Suivi et évaluation de l'activité opérationnelle

Dans l'objectif de suivre l'activité opérationnelle, de favoriser un lien quotidien avec les collectivités locales, de développer le contenu des rapports d'activité et d'évaluer à terme les actions menées par l'Etablissement, un dispositif global de suivi est mis en place à travers la mobilisation des outils métiers.

Ce dispositif global permettra courant 2020 :

- de géolocaliser les secteurs d'intervention de l'EPFL Pays Basque et de suivre les mutations foncières engagées à travers un volet cartographique dédié et ouvert aux collectivités membres (cf. Système d'Information Foncière de l'EPFL Pays Basque),
- de suivre en temps réel l'activité de l'EPFL par thématique d'intervention, par opération ou par secteur d'intervention (études réalisées, nombre et montants d'acquisition, typologie des surfaces acquises),
- de suivre la programmation des projets réalisés suite aux rétrocessions engagées par l'EPFL Pays Basque.

En fonction des objectifs recherchés, il se décline à travers la production :

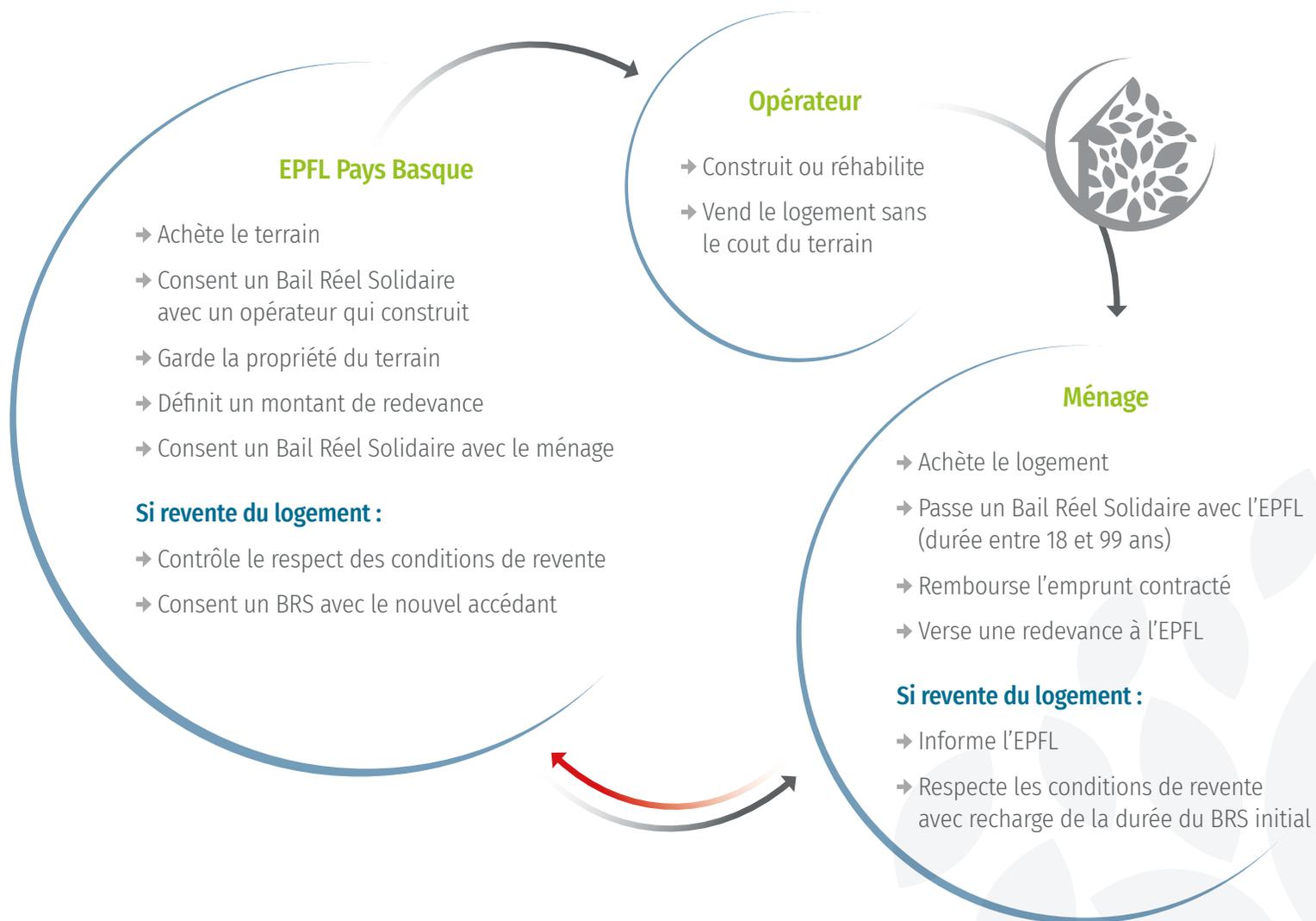
- de supports cartographiques,
- de tableaux de bords,
- de fiches de synthèses.

Tableau de synthèse : modalités de portage

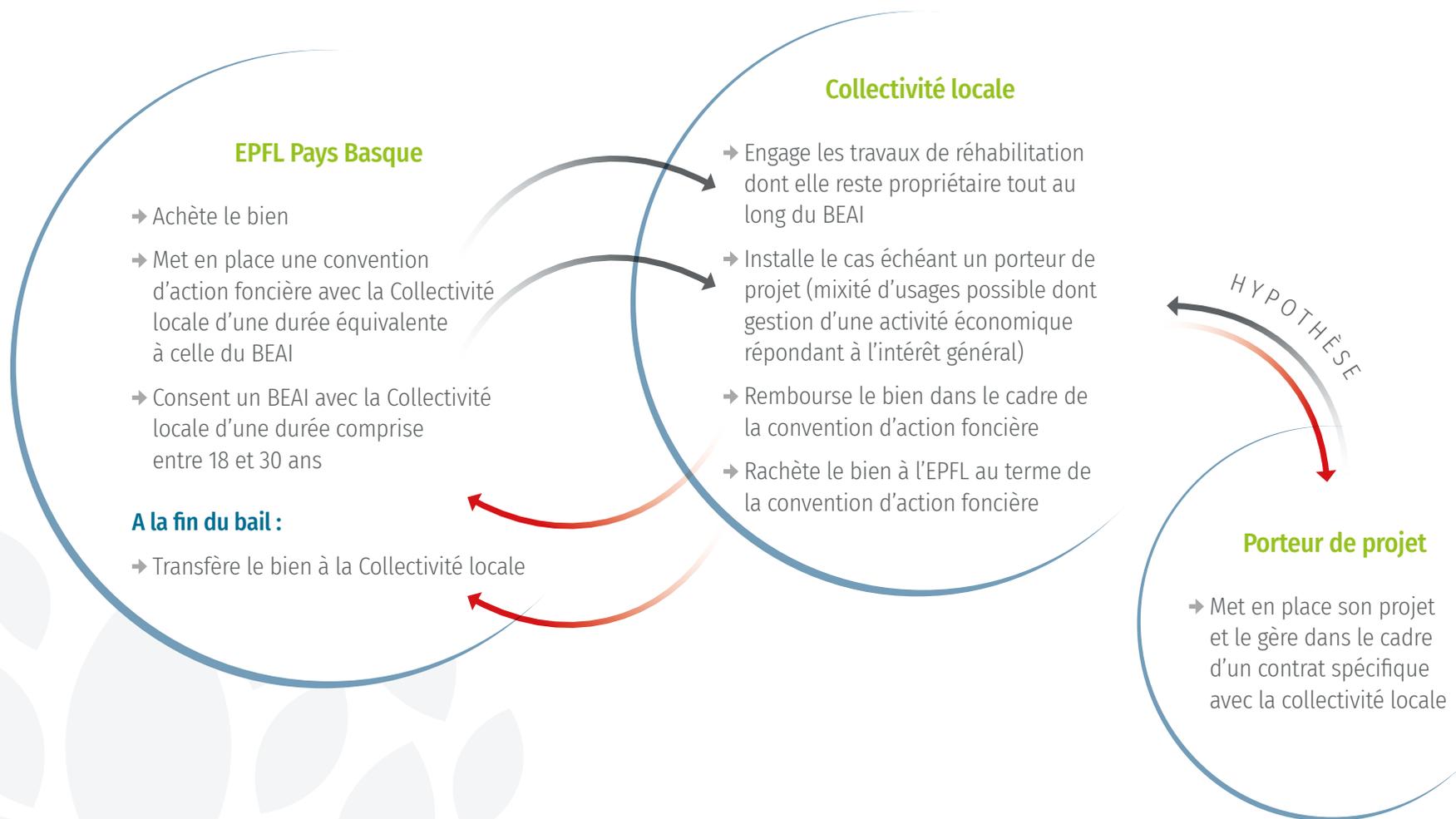
AXES D'INTERVENTION	CADRE D'INTERVENTION	MODALITÉS DE PORTAGE	DURÉE	FRAIS DE PORTAGE	JUSTIFICATIONS / MOTIFS	CONDITIONS DE CESSION
Habitat et mixité sociale Développement économique Equipements publics	<b>PÉRIMÈTRE VEILLE FONCIÈRE</b>	Annuités	4 à 12 ans	1 % HT	Portage foncier dans un secteur de veille foncière avec acquisition(s) au fil de l'eau (selon opportunité(s) d'acquisition : demande(s) d'acquisition ou préemption(s)).	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
Habitat et mixité sociale Développement économique Equipements publics Stocks fonciers de long terme	<b>DEMANDE INTERVENTION</b>	Annuités	4 à 12 ans 15 à 20 ans pour les stocks fonciers de long terme (12 ans incompressibles)	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.
Habitat et mixité sociale Développement économique Equipements publics	<b>CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE</b>	Annuités	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.
		Annuités Bail à réhabilitation	Minimum 12 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
		Annuités Bail emphytéotique administratif	Minimum 18 ans	1 % HT	Projet de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, valorisation du patrimoine bâti.	Cession(s) à la collectivité à la fin du portage.
		Annuités avec différé de paiement	Durée 8 ans dont 4 ans de différé	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL sous réserve de la maîtrise foncière de l'assiette du projet et que les règles d'urbanisme permettent sa réalisation. (une seule acquisition foncière à réaliser pour pouvoir mettre en œuvre le projet).	Cession(s) directe(s) de l'EPFL au <b>maître d'ouvrage désigné par la collectivité.</b> <u>Cas où le maître d'ouvrage n'est pas la collectivité :</u> rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.
Préservation du foncier agricole et environnemental	<b>CONVENTION CADRE</b>	Annuités	4 à 20 ans	1 % HT	Projet en adéquation avec les enjeux/objectifs EPFL.	Cession(s) à la (aux) collectivité(s) signataire(s) de la convention cadre.



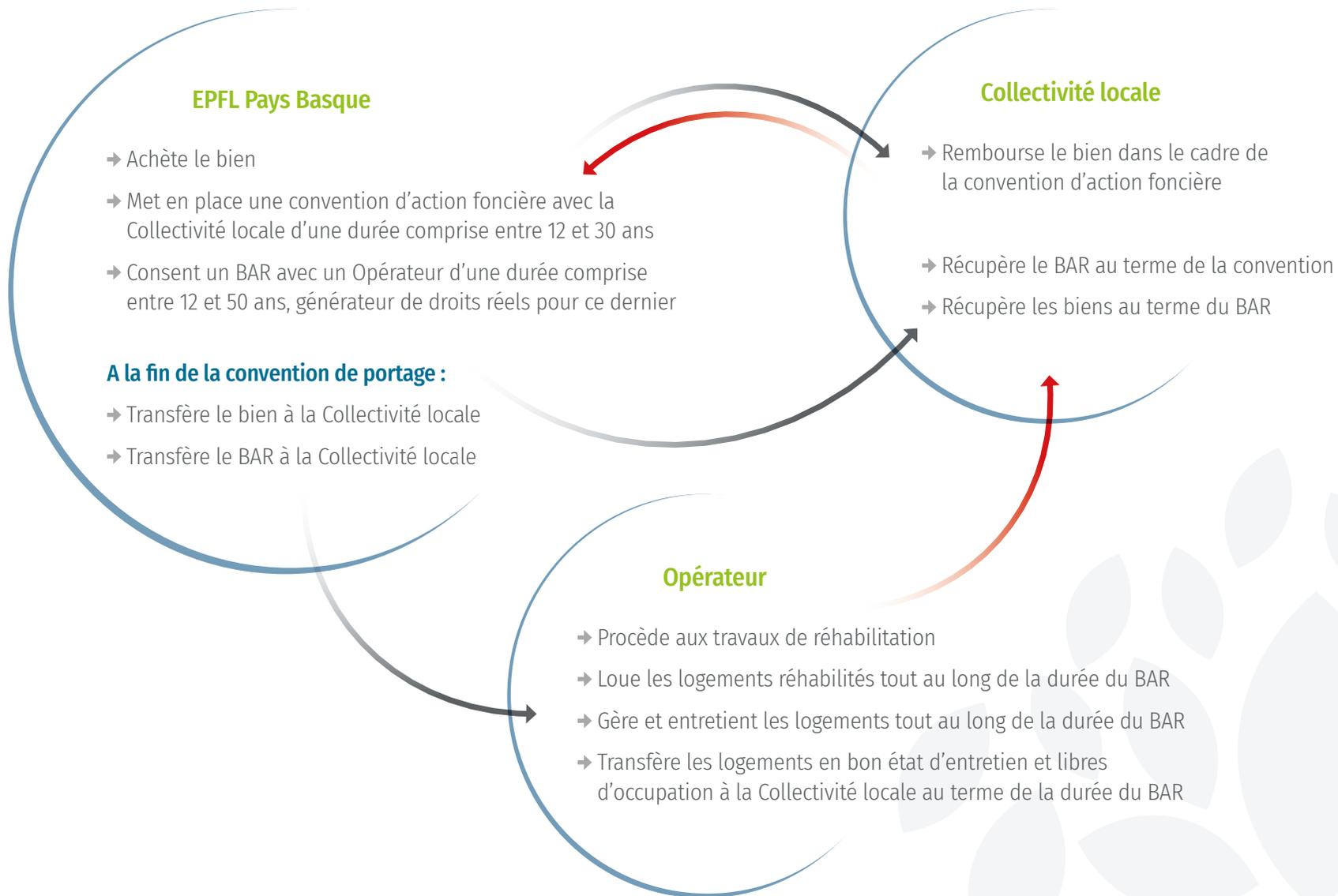
## Schéma fonctionnel du Bail Réel Solidaire (BRS) Dans le cadre de l'activité d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque



## Schéma fonctionnel du Bail Emphytéotique Administratif Inversé (BEAI)



## Schéma fonctionnel du Bail à Réhabilitation (BAR)





**epfl**  
PAYS BASQUE

PROGRAMME  
PLURIANNUEL  
D'INTERVENTION  
2019-2023



Établissement Public Foncier Local  
Pays Basque

2 Allées des Platanes - BP 50511  
64105 Bayonne Cedex  
Tél. : 05 59 01 63 60  
Email : [contact@epfl-pb.fr](mailto:contact@epfl-pb.fr)

[www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)

Conception

[www.Francxvivant.fr](http://www.Francxvivant.fr)

Credits photo: 123RF - Balizade Photo - EPFL Pays Basque DR