



epfl
PAYS BASQUE

Edito



Claude OLIVE

Maire d'Anglet

Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

Vice-Président du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques

Président de l'EPFL Pays Basque

Le climat de crispation autour de la question centrale du logement est le fruit de l'impuissance des acteurs publics et privés à répondre efficacement aux nombreux besoins du Pays Basque.

Cette situation est due à la conjonction de plusieurs facteurs, structurels comme l'absence de stocks fonciers publics ou plus contextuels comme la flambée des coûts de construction et des taux immobiliers, sur un territoire parallèlement de plus en plus convoité.

Le cumul de ces facteurs a progressivement contribué à bloquer le système de production de logements en général, et de logements maîtrisés en particulier, et ce n'est pas la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et son objectif de frugalité foncière qui devrait favoriser la détente des marchés immobiliers locaux.

L'EPFL Pays Basque, en tant qu'acteur public foncier au service des collectivités, et la Communauté d'Agglomération Pays Basque en charge des politiques d'aménagement du territoire se sont donc naturellement mobilisés pour construire un socle d'identification et de qualification des (derniers ?) gisements fonciers potentiellement disponibles dans le cadre des PLUI en préparation.

Ce long travail d'analyse qui se veut le plus exhaustif possible a pour objectif d'éclairer les réflexions préalables à l'élaboration des futures stratégies foncières publiques, rendues aujourd'hui indispensables pour sortir de cette spirale négative et permettre à la majorité de nos concitoyens de se loger à des conditions adaptées à leurs attentes et à leurs moyens.

La production partenariale de référentiels fonciers, présentée ci-après, constitue donc un enjeu majeur pour le Pays Basque dans la mesure où ces derniers vont permettre de rationaliser les interventions des collectivités locales en optimisant par l'anticipation foncière les résultats de l'action publique.

Bonne lecture à toutes et tous.



Des référentiels fonciers au service du Pays Basque

Le référentiel foncier constitue la feuille de route de la politique foncière de la collectivité. Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, il permet de mettre en œuvre des stratégies foncières volontaristes envisagées du court terme au long terme en se positionnant sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur et en garantissant la réactivité de la collectivité face aux opportunités.

1 Identification des disponibilités foncières (dents creuses, terrains à aménager, terrains divisibles, bâtis vacants, terrains avec activité(s) mutable(s)).

Les éléments produits :

- cartographie des disponibilités foncières (croisement de données géographiques) : mise en perspective des fonciers voués à l'urbanisation au regard du document d'urbanisme opposable,
- cartographie des bâtis intégrant des locaux déclarés vacants (source : DGFiP),
- tableau indiquant les volumes de fonciers voués à l'urbanisation.

Décisions communales : pré-fléchage des secteurs à enjeux sur lesquels poursuivre les réflexions.

2 Qualification des fonciers à enjeux (mutabilité, objectifs opérationnels, complexité technique et juridique...). Analyse des secteurs pré-fléchés à enjeux à travers une grille de lecture dédiée (localisation, règles applicables, nature de propriété, historique, occupation...).

Les éléments produits :

- diagnostics fonciers ciblés permettant de mesurer l'intérêt à agir et les conditions d'intervention (restitution sous forme de fiches de synthèse).

Décisions communales : valider l'intérêt à agir (intervention publique potentielle ; encadrement par les seules règles du PLU).



Exemple de référentiel foncier : Cartographie Diagnostic des potentialités

3 Priorisation des fonciers à enjeux et définition des outils et moyens pour articuler les actions foncières et projets opérationnels.

Suite à la phase de diagnostic, il s'agit de construire la phase « projet » en priorisant les fonciers ciblés dans une logique de court/moyen/long terme (critères : la dureté foncière, le coût, les potentialités d'aménagement, la sensibilité d'un secteur au regard de son contexte urbain).

Ce travail de priorisation se traduit par la définition des modalités d'intervention (outils, moyens, modalités d'actions foncières, portages fonciers ou acquisitions opérateurs...).

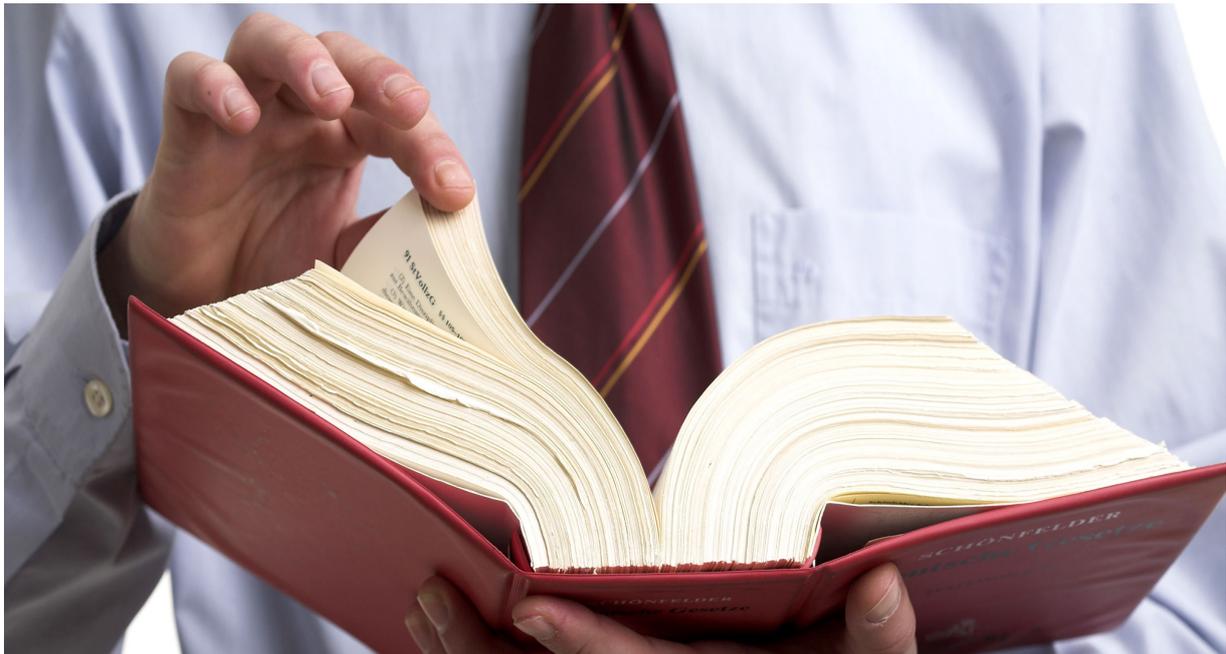
4 Animation et suivi

Document programmatique et vivant, le référentiel foncier communal induit un suivi destiné à faire état des actions menées et à évaluer leurs effets. Il est ainsi proposé de mettre en place une instance de suivi selon l'organisation interne à la commune.

L'ordonnance du 8 février 2023 instaure le Bail Réel Solidaire d'Activité (BRSA)

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) est un contrat de bail par lequel un **organisme de foncier solidaire (OFS)** consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de **locaux à usage professionnel ou commercial**. Il est conclu pour une durée pouvant aller de 12 à 99 ans.

Ce bail est conclu sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.



Le BRSA peut être consenti :

- A une **microentreprise** (avec possibilité pour l'OFS de prévoir des critères d'éligibilité fondés notamment sur le chiffre d'affaires, le statut, le type d'activité...);
- À un **opérateur** qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une microentreprise (éventuellement selon les critères d'éligibilité prévus par l'OFS pour les microentreprises). Cet opérateur peut être un établissement public y ayant vocation, une société d'économie mixte locale (SEML), une société publique locale (SPL) ou une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP);
- À un **opérateur** qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des bénéficiaires répondant certaines conditions, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires.

Foncier agricole en Soule : Lancement de l'expérimentation d'animation territoriale pour la transmission et l'installation d'exploitations agricoles



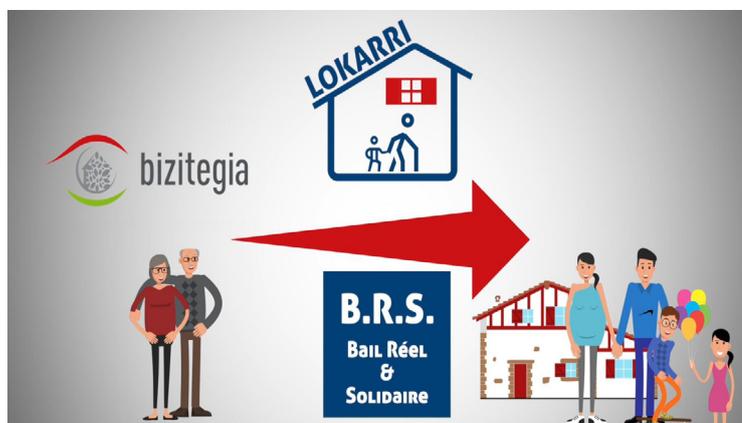
Ce projet initié par les élus de Soule, s'associant aux acteurs fonciers et acteurs locaux du monde agricole dont l'EPFL Pays Basque, a pour but de proposer la mise en place d'une expérimentation visant à maintenir la dynamique agricole en Soule par l'installation et la transmission d'exploitations.

L'objectif de cette expérimentation partenariale est de faire rencontrer l'offre et la demande, soit les emprises foncières et les équipements agricoles potentiellement disponibles avec les porteurs de

projet voulant s'installer ou s'associer en Soule. Pour ce faire, un animateur dédié a été recruté en mars 2023 par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) et l'EPFL Pays Basque a validé le principe de participer au financement de cette mission.

Dernière vidéo en ligne !

La vidéo sur le viager solidaire du Pays Basque «**LOKARRI**» est en ligne sur notre site ! N'hésitez pas à aller la visionner : <https://www.epfl-pb.fr/centre-de-ressources/videotheque/lokarri-le-viager-solidaire-du-pays-basque/>



AGENDA

4 juillet 2023	Assemblée Générale et Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque
17 juillet 2023	Signature convention partenariale Viager Solidaire
7 septembre 2023	Bureau de l'EPFL Pays Basque
21 septembre 2023	Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque
5 octobre 2023	Bureau de l'EPFL Pays Basque
26 octobre 2023	Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque

Téléchargement & Abonnement :

www.epfl-pb.fr

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