

Pour un regard nouveau
sur le foncier au Pays Basque

PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2024 - 2028

Établissement Public Foncier Local du Pays Basque
2 Allées des Platanes 64100 BAYONNE

www.epfl-pb.fr





SOMMAIRE

EPFL Pays Basque
Plan Pluriannuel d'intervention 2024 - 2028

Directeur de la publication : Arnaud PORTIER

Contributions : équipe technique EPFL Pays Basque

Crédit Photos : EPFL, AUDAP (BY-NC-ND) , shutterstock

Création - Réalisation : Agence Haritza

Imprimé sur papier 100 % recyclé

Le mot du Président	3
Préambule	4
EPFL de Demain : une démarche pour poser le cadre du changement	6

01

UN CADRE D'INTERVENTION SOUS TENSION

Une situation foncière extrêmement tendue	7
Des adaptations nécessaires pour maintenir la dynamique d'actions foncières publiques	7
La société civile fortement mobilisée	7
Un renforcement significatif des actions publiques	8

02

UNE NOUVELLE PAGE DE LA PLANIFICATION ET DE L'ACTION FONCIÈRE

La planification à l'épreuve de l'objectif ZAN	10
Un Programme Local de l'Habitat ambitieux	12
L'EPFL Pays Basque, un acteur devant contribuer aux changements des pratiques	12
Conjuguer complexité de l'action foncière et temps long des projets	13

03

LES AXES D'INTERVENTION DU PPI 2024-2028

Une ambition renouvelée d'action pour l'ensemble du territoire	16
Les 4 axes d'intervention	17
Les fonds pour participer au financement d'études	21

04

LES MODALITÉS D'INTERVENTION AU SOUTIEN DES COLLECTIVITÉS

Une ingénierie foncière renforcée	22
Les modalités de portage	24
La mise en œuvre des projets	25
Conclusion	27

LE MOT DU PRÉSIDENT



Claude Olive

Président de l'Établissement
Public Foncier Local du Pays
Basque - Maire d'Anglet

Ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention ne s'inscrit pas dans la lignée de ses prédécesseurs. Confronté à des perspectives foncières et financières moins favorables, il constitue en effet une adaptation par rapport aux périodes antérieures, tant par les ambitions qu'il affiche que par la nécessité de proposer un nouveau modèle opérationnel.

Si les premiers PPI ont contribué à légitimer notre Etablissement auprès des collectivités locales et des habitants du Pays Basque, ce nouveau Programme a dû intégrer les récents changements qui sont venus bousculer nos pratiques et qui nous ont conduits à engager plusieurs évolutions.

Souhaitant toutefois conserver les valeurs qui ont structuré le PPI 2019-2023, la solidarité, l'équité et l'efficacité, il nous a fallu hiérarchiser nos priorités et évoluer vers la construction de réponses adaptées à chaque situation.

Ce nouveau PPI est donc celui de la négociation concertée avec chacune des collectivités locales désirant nous solliciter. Les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque s'appuieront sur des engagements réciproques garantissant le parfait accomplissement des projets. Le respect de ces engagements sera déterminant pour maintenir la plus-value que nous souhaitons apporter au territoire, et la raréfaction générale des ressources foncières et financières, doit nous amener à un plus haut niveau d'expertise dans le choix de nos interventions et dans la qualité des solutions que nous devons proposer.

Par ailleurs nous devons contribuer par nos propositions à optimiser l'usage du foncier, notamment dans les phases transitoires de portage des biens acquis, en s'appuyant sur un partenariat élargi seul à même de nous permettre d'atteindre les objectifs fixés.

Je souhaite donc à chaque Maire, à chaque équipe municipale, de trouver dans ce nouveau Programme et sa partie réglementaire une qualité de réponse à la hauteur des enjeux fonciers qui se posent pour les 5 prochaines années et au-delà.

Bonne lecture à toutes et tous et sachons rester "foncièrement optimistes".

PRÉ AMBULE

324-1 du Code de l'Urbanisme

“Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables. Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols, y compris par des actions ou des opérations de renaturation. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.”

Pourquoi un EPFL au Pays Basque ?

L'EPFL Pays Basque a été créé en Décembre 2005 par arrêté préfectoral pour répondre à une situation foncière sélective pouvant à terme remettre en cause les équilibres sociaux, économiques et culturels du Pays Basque.

Dans un contexte de consommation des espaces naturels et agricoles anarchique et croissante, de pénurie de terrains pour la construction de programmes de logements accessibles et de convoitise exacerbée d'accès au foncier, l'EPFL Pays Basque s'est vu confier la mission d'accompagner les collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières publiques garantes de l'intérêt général. Imprégné depuis ses débuts par des objectifs d'intervention ambitieux en faveur de la production de logements sociaux, l'action de l'EPFL s'est progressivement ouverte à d'autres thématiques d'aménagement du territoire dans une recherche de transversalité et de réciprocité territoriale.

Le rôle de l'EPFL

Intervenant sur sollicitation des collectivités locales, l'EPFL Pays Basque :

- apporte son expertise en ingénierie foncière,
- mène les procédures d'acquisition des biens (bâti ou non bâti) permettant la réalisation de projets d'initiative publique,
- assure le portage des biens dont il est propriétaire jusqu'aux rétrocessions,
- conduit les travaux sur les biens portés (démolition, rénovation, sécurisation),
- assiste les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets.

En coordination avec l'ensemble des acteurs publics qui agissent sur le foncier, son intervention vise à permettre un effet levier en vue d'accroître les capacités d'actions foncières publiques et ainsi favoriser les projets d'initiatives publiques.

Article L324-2-2

I - L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II - Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au préfet de région. Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1^{er} juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.





EPFL de Demain : une démarche pour poser le cadre du changement

Structurellement liée à la commande publique, l'action de l'EPFL a essentiellement consisté à alimenter en ressources foncières les projets de court/moyen terme engagés par les collectivités locales, confrontées pour la plupart d'entre elles à des obligations de résultats immédiats.

Le corollaire de cet investissement, progressivement monté en puissance depuis la création de l'Etablissement en 2005, est la mise en sommeil de l'objectif initial de régulation des marchés immobiliers et fonciers et notamment de la réponse par la constitution de stocks fonciers de long terme. Ainsi, et malgré sa capacité à négocier les emprises foncières au juste prix, l'EPFL, pleinement confronté à la réalité des coûts et aux nouvelles conditions bancaires, subit frontalement la spirale inflationniste, au même titre que l'ensemble des acteurs fonciers publics et privés.

Pour ce qui relève des modalités de portage, qui constituent le lien juridique, financier et opérationnel avec les collectivités locales, celles-ci doivent évoluer pour s'adapter à la diversité des situations, des projets et à la contraction générale des finances publiques. De fait, les nouvelles conditions de portage doivent « coller » à la nature des opérations, notamment des projets d'aménagement dont la phase de maîtrise foncière et de gestation est aujourd'hui plus longue et coûteuse pour les collectivités locales.

Par ailleurs, la gestion des biens acquis, de plus en plus confrontée à la notion de risque, appelle de nouvelles réponses de l'équipe technique de l'EPFL. A ce titre l'occupation temporaire des locaux portés doit devenir la norme et l'urbanisme transitoire pleinement intégré dans les pratiques de l'Etablissement.

Face à l'ensemble des difficultés qui se présentent et compte tenu de la mobilisation de nombreux élus et de représentants de la société civile qui expriment leurs inquiétudes, l'EPFL a engagé dès 2021 une démarche collective, portée par les membres de son Bureau, visant à déployer de nouveaux moyens à horizon 2024 tant sur ses modalités opérationnelles que sur l'adaptation de ses moyens financiers au regard de l'évolution contextuelle que connaît le Pays Basque. Les ateliers de travail et les temps de débat ont ainsi contribué à prendre la mesure des éléments exogènes comme endogènes qui impactent l'activité opérationnelle de l'établissement.

Devant l'évolution des besoins des collectivités locales et la complexification de l'action foncière publique, ce PPI marque désormais une recomposition de l'architecture financière de l'EPFL devenue inadaptée face aux perspectives opérationnelles eu égard à l'évolution des marchés financiers et aux coûts de gestion des biens acquis. L'adaptation des moyens financiers, en lien étroit avec le développement en cours et à venir des activités de l'EPFL est ainsi la clef de voûte de ce PPI 2024-2028.

01



UN CADRE D'INTERVENTION SOUS TENSION

AU PAYS BASQUE

AUDAP (BY-NC-ND)

Une situation foncière extrêmement tendue

Depuis la création de l'Établissement en décembre 2005, la mise en œuvre des différents PPI a été l'occasion d'instaurer de nouvelles dispositions dans le but d'améliorer son cadre opératoire général tout en cherchant à renforcer la mobilisation des collectivités locales autour des enjeux fonciers.

Les récents bouleversements intervenus tant à l'échelle mondiale que nationale, et par voie de conséquence à l'échelle du territoire Pays Basque, viennent toutefois compromettre la capacité de l'EPFL à maintenir durablement la qualité et la quantité de ses interventions. La conjonction des effets liés aux crises sanitaires et financières des dernières années a généré une intensification des tensions sur les marchés fonciers et immobiliers du Pays Basque, pourtant déjà très impactés. Confronté à une attractivité décuplée par les dynamiques de départ des grandes unités urbaines, le territoire a subi dans un premier temps un afflux de ménages en recherche de résidences principales et de résidences secondaires. L'augmentation générale des coûts de cession, aussi soudaine qu'inattendue en milieu rural, a par ailleurs défavorisé les ménages du territoire qui sont aujourd'hui confrontés à une véritable pénurie de logements accessibles.

Dans le même temps, le conflit Ukrainien amorcé en 2022 a provoqué une crise mondiale affectant particulièrement la production des matériaux de construction, ainsi qu'un mouvement inflationniste de grande ampleur ayant contribué au renchérissement des coûts de production des logements ainsi qu'au durcissement des conditions de financement tant pour les ménages que pour les acteurs publics.

Des adaptations nécessaires pour maintenir la dynamique d'actions foncières publiques

Les actuelles difficultés sont-elles structurelles ou plus conjoncturelles ?

L'analyse des crises immobilières et foncières qui se sont succédées au cours des cinquante dernières années montre qu'il n'est pas possible de prévoir avec certitude leur durée ainsi que la capacité de résilience des marchés locaux. Ce qui est certain, c'est que la période qui s'annonce est cruciale et que les conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque, tant techniques que financières, doivent être révisées et renforcées dans le cadre d'un partenariat institutionnel.

Les seuls moyens de l'EPFL, jusqu'alors à la hauteur des enjeux d'aménagement du Pays Basque, ne pourront désormais plus suffire, sauf à réduire le volume des interventions et à hiérarchiser davantage les priorités.

La société civile fortement mobilisée

De son côté, la société civile a multiplié les occasions de dénoncer les tensions foncières et immobilières en demandant une réponse publique forte et efficace. De nombreux collectifs se sont ainsi constitués sur la question du logement, tant sur le littoral qu'à l'intérieur du Pays Basque en stigmatisant les attitudes jugées spéculatives.

Le foncier agricole fait également l'objet de démarches équivalentes et nombreuses sont les démarches engagées visant à stopper des projets d'aménagement ou certaines transactions, en tout cas pour la partie des terres exploitables concernées que la SAFER ne peut pas préempter faute de moyens financiers et juridiques adaptés.

Devant la nécessaire préservation des terres agricoles et naturelles se dresse le besoin essentiel de disposer de logements abordables et d'espaces économiques. Aussi assiste-t-on dans le territoire à la montée d'une double colère légitime qui se caractérise d'un côté par les occupations de terrains destinés à des projets de construction et de l'autre côté par les manifestations de la société civile en faveur de logements accessibles.

Le phénomène des squats enfin, bien qu'existant depuis de longues années, s'est également largement développé au cours de cette période en changeant radicalement de nature. L'EPFL Pays Basque, très impacté, fait le constat d'un double changement avec d'un côté de nombreuses personnes travaillant mais ne pouvant se loger autrement qu'en squattant des biens vacants et d'un autre côté des démarches de collectifs militants visant à repérer les situations de vacance, notamment de biens publics, pour organiser et revendiquer des occupations illicites.





Un renforcement significatif des actions publiques

Si les tensions foncières sont protéiformes et ne sauraient trouver d'éléments de réponse qu'à la seule échelle locale, nombre de communes ont amplifié leurs actions en mobilisant leurs partenaires, leurs compétences et leurs moyens (augmentation des servitudes de mixité sociale, études pré-opérationnelles, acquisitions foncières, soutien financier aux projets de logements sociaux...). A cet égard, il convient de noter que l'ensemble des collectivités, que ce soit la Région Nouvelle Aquitaine, le Département des Pyrénées Atlantiques et la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont proposé au cours des dernières années de nouveaux règlements d'intervention avec une entrée particulière autour de la question foncière et du financement de l'habitat social.

S'agissant des actions de l'EPFL pour le compte de ses membres, le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 se distingue par une croissance significative des demandes d'intervention et des volumes d'acquisition. Atteignant des niveaux jamais atteints depuis sa création, les sollicitations des collectivités ont bondi de 60% par rapport au PPI précédent tout comme les actes d'acquisition qui ont augmenté de 45 % durant la même période. Conséquence directe de la hausse des demandes, de l'inflation immobilière et de la nature des opérations engagées, les trois dernières années d'activité (2021-2023) se sont soldées par une moyenne annuelle à plus de 28 millions d'euros d'acquisitions contre une moyenne à 12 millions d'euros entre 2017 et 2020.

Si l'on peut se réjouir de cette forte dynamique publique, il n'en demeure pas moins que la spirale inflationniste questionne la capacité de la puissance publique à maintenir durablement ses actions foncières à moyens constants. Diligentées encore parfois dans l'urgence, plus en réaction qu'en véritable stratégie foncière, les tensions foncières et la complexité des mises en œuvre opérationnelles rendent encore plus nécessaires que jamais les besoins d'anticipation et de coordination des acteurs publics.

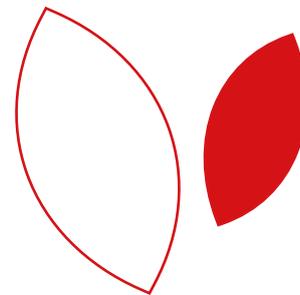


02



UNE NOUVELLE PAGE DE LA PLANIFICATION ET DE L'ACTION FONCIÈRE

AU PAYS BASQUE



La planification à l'épreuve de l'objectif ZAN

Le développement territorial au sens large connaît depuis de nombreuses années des controverses émises notamment par les personnalités les plus sensibles aux questions écologiques et plus largement environnementales. L'aménagement du territoire avec notamment la consommation et l'artificialisation des sols agricoles, naturels et forestiers s'est vu pointé du doigt. Là où l'extension urbaine, marquée par les lotissements pavillonnaires et l'aménagement de zones d'activités était privilégiée hier, de nouvelles façons d'habiter et de produire du foncier économique sont désormais prônées.

Renforcée et mise en exergue par la loi climat et résilience du 22 août 2021, la sobriété foncière devient le leitmotiv des actions d'aménagement interrogeant dès lors de nombreuses pratiques encore largement répandues.

Ainsi, afin de répondre à cet objectif ambitieux, les documents d'urbanisme doivent désormais intégrer les principes du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et l'atteindre à horizon 2050. D'ici là, un premier objectif de réduction de la consommation foncière est fixé pour réduire de moitié la consommation mesurée sur les dernières années ; l'enjeu est d'engager, d'ores et déjà, les territoires en faveur de la sobriété foncière.

De fait, les documents de planification devront rapidement intégrer ces objectifs : pour les Schémas d'Aménagement Régionaux, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), jusqu'au 22 novembre 2024, pour les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) jusqu'au 22 février 2027 et enfin les PLU(i) jusqu'au 22 février 2028.

La Région Nouvelle-Aquitaine a engagé la modification de son schéma autour notamment de trois thématiques :

- gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols,
- transports de marchandises et de logistique,
- prévention et gestion des déchets.

Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Basque et du Seignanx est investi en faveur de ce changement depuis décembre 2018 avec la prescription de l'élaboration du SCoT. Le travail initié présente déjà des premiers résultats, encore sous la forme « document de travail », mais fixe les grands principes intégrant les objectifs du ZAN. Sur la dimension aménagement du territoire, ils se déclinent de la manière suivante :

- À l'échelle des centralités, par dynamiser les centres-bourgs et centres-villes en priorisant l'accueil de la population et des emplois dans les espaces déjà urbanisés,

- Densifier sans saturer : s'inspirer des formes urbaines caractéristiques des bourgs denses du Pays Basque et du sud des Landes,
- Se développer sans gaspiller : réhabiliter et réinvestir avant d'envisager de nouveaux bâtis,
- Créer, voire recréer, des écosystèmes fonctionnels en milieu urbain,
- Préserver voire restaurer les fonctions des Trames Vertes et Bleues.

Enfin, le dernier échelon des documents de planification devra être compatible avec ces documents fixant les grandes orientations « supra-territoriales ».



Localement, cinq Plan Locaux d'Urbanisme infra-communautaires (PLUi) cadreront les modalités d'aménagement. Trois sont en cours de production (PLUi « Amikuze », PLUi « Soule », PLUi « Sud Basse Navarre ») alors que les deux derniers, PLUi « Rétro-littoral / Labourd est » et PLUi « Littoral / Labourd ouest », viennent d'être prescrits (fin 2023). S'engage alors un travail fastidieux qui devra aboutir à des projets d'aménagement et de développement durable partagés préalablement à sa déclinaison réglementaire (zonages et règlements stabilisés sur l'ensemble des 158 communes du Pays Basque).

Ces nouveaux PLUi ne seront pas sans impacts pour les interventions de l'EPFL. Au vu de ses missions et objectifs, les actions de l'EPFL sont intimement liées aux orientations définies dans les documents d'urbanisme. Contrairement aux versions antérieures, les PLUi désormais tournés vers l'intégration du « ZAN » questionnent fortement la projection des disponibilités foncières rendant à ce titre périlleux l'exercice d'anticipation en dehors des espaces artificialisés.

Un Programme Local de l'Habitat ambitieux

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a adopté le 2 octobre 2021 son Programme Local de l'Habitat pour la période 2021-2026. Ses objectifs sont déclinés autour de 5 grands axes :

- La mise en œuvre du PLH, une responsabilité partagée,
- L'action publique en matière d'habitat à inscrire au cœur d'un projet global d'aménagement du territoire,
- L'ambition d'une offre de logements orientée vers les ménages locaux,
- La priorité donnée à l'amélioration et à la reconquête du parc bâti existant,
- L'exigence d'une offre de logements accessible à tous les publics.

Le premier point rappelle que la production de logements sera l'œuvre de l'action publique et de l'action privée. Pour la partie publique, le PLH engage l'ensemble des communes et la CAPB aux côtés de l'EPFL Pays Basque et des bailleurs sociaux. La production de logements, vécue comme un des éléments faisant l'aménagement du territoire, doit pleinement participer au rééquilibrage du territoire. Là où la production de logements se concentrerait surtout sur le littoral basque, ce PLH ambitionne d'accentuer cette production sur le Pays Basque intérieur et de la modérer sur le littoral.

Aussi, le PLH ambitionne la production de 2686 logements sur la période, dont 1200 logements sociaux. L'atteinte de cet objectif ne pourra se faire sans une politique foncière interventionniste concertée entre les acteurs publics et pour laquelle, l'EPFL Pays Basque constitue un des leviers opérationnel.

L'EPFL Pays Basque, un acteur devant contribuer aux changements des pratiques

Au regard du calendrier fixé par la loi Climat et Résilience, les disponibilités foncières se verront drastiquement réduites. En effet, même si certaines communes se sont déjà engagées en faveur d'une rationalisation des ouvertures à l'urbanisation en actualisant récemment leur document d'urbanisme, plusieurs d'entre elles s'adosent à des documents sensiblement ouverts à l'urbanisation. Les travaux engagés via les PLUi conduiront les collectivités locales vers des arbitrages exigeants qui dessineront à court et moyen terme l'épaississement des centre bourgs et le confortement des centralités.

Pour autant, les besoins en production de logements, d'espaces à vocation économique ou encore d'équipements publics sont toujours présents. Il sera donc nécessaire d'inventer de nouveaux modèles (opérationnels, juridiques, financiers) pour tendre vers une réponse structurelle à ce défi : « produire sans consommer ». Or, devant les niveaux de marchés immobiliers, les coûts de réhabilitation/construction, la complexité des opérations de restructuration urbaine ou encore des faibles disponibilités en friches ou logements structurellement vacants, il apparaît hasardeux d'imaginer répondre à court terme à l'urgence sociale à droit et moyens constants.



Les acteurs fonciers (collectivités, EPFL, opérateurs) devront inévitablement apporter une attention particulière aux biens publics ou aux interventions foncières dont les caractéristiques laissent suggérer des hypothèses de déclassement en zone naturelle ou agricole. Essentiellement composés de fonciers non bâtis voués à l'urbanisation situés en continuité ou à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, l'absence d'un cadre établi génère des doutes portant tant sur leur mise en projet pour ceux déjà maîtrisés que sur l'intérêt de leur maîtrise via la constitution de réserves foncières. Une situation inédite qui participe à complexifier l'exercice de projection des collectivités locales et de ses partenaires malgré une tendance déjà établie à prioriser les fonciers bâtis, ou non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine (espaces interstitiels ou dents creuses).

Pour l'EPFL Pays Basque, dont les fonciers non bâtis représentent 35% des opérations engagées, l'ancrage de la trajectoire ZAN interroge directement la sortie opérationnelle de portages en cours ainsi que des modalités de constitution de réserves foncières de moyen/long terme pourtant nécessaire à l'aménagement du territoire.



Pour les collectivités, le portage foncier n'est plus une avance d'investissement, il devient une avance de participation à l'équilibre économique des projets de logements accessibles."

Conjuguer complexité de l'action foncière et temps long des projets

Si la loi climat et résilience trace et accélère la voie vers un modèle d'aménagement économe en ressource foncière, nombre d'opérations portées par l'EPFL pour le compte de ses membres s'inscrivent depuis de nombreuses années dans cette trajectoire. Restructuration de quartiers existants, réhabilitation de bâtis anciens, réduction des surfaces à urbaniser, l'ensemble des collectivités œuvrent à réduire les consommations foncières en s'adaptant à leur contexte local. Néanmoins, force est de constater au travers des études foncières menées sur le territoire Pays Basque que la géographie des communes (histoire, occupation, fonctions) met en avant des situations très contrastées face à un cadre et un objectif communs : le zéro artificialisation nette. Là où il était relativement aisé que chaque commune puisse s'étendre via des espaces à urbaniser, recomposer « l'existant » suppose en priorité l'identification de friches, bâtis à réhabiliter/surélever, de quartiers à restructurer... Or cette typologie de gisements fonciers demeure relativement disparate à l'échelle des 158 communes.

Agir sur le bâti signifie agir régulièrement sur des biens occupés, vétustes ou dégradés. Ce modèle d'aménagement implique dès lors une mobilisation singulière de la puissance publique dans le temps long et une méthodologie de projet adaptée à chaque contexte. L'acquisition suivie d'une cession « rapide » et sans contrainte majeure d'un terrain nu a vécu. La production de logements, de locaux d'activités ou d'équipements suppose désormais l'articulation de nombreuses étapes teintées de complexité technique, juridique, financière et politique où les objectifs de court terme sont déconnectés des réalités opérationnelles.

Le temps de la maîtrise foncière : parvenir à « rappeler » et « libérer » un périmètre de projet. A l'exception des monopropriétés, agir sur des espaces urbains à restructurer nécessite l'acquisition de plusieurs biens dont la temporalité demeure incertaine. Derrière le temps de prise de décision visant à utiliser des procédures d'acquisitions foncières, l'action foncière publique doit également prendre en considération les délais de contentieux (recours contre des préemptions, recours contre des déclarations d'utilité publique).

Excepté quelques locaux vacants, les secteurs de renouvellement urbain demeurent, dans la large majorité des cas, des espaces occupés par des résidents ou des activités économiques. Qu'il s'agisse de réhabiliter ou de démolir pour reconstruire, l'amorce opérationnelle d'un projet suppose au préalable des solutions de relogement ou de relocalisation adaptées à chaque situation mais demeurant souvent délicates à satisfaire notamment sur le volet économique.

Des investissements à consentir : en entrée et en sortie. En entrée avec le portage foncier : octroyer une part du budget à l'action foncière. Entre hausse des marchés

immobiliers, inflation généralisée et réduction des capacités d'investissement, on observe une inadéquation croissante entre les capacités des collectivités et les moyens financiers à mobiliser pour produire du logement abordable compatible avec la trajectoire ZAN. Malgré des durées de portage sensiblement allongées, le cumul du paiement d'annuités et de frais de portage peut présenter certaines limites face à des opérations foncières de plus en plus coûteuses mais nécessaires à la réalisation de projets d'aménagement/construction.

En sortie avec des participations au financement des opérations : devant des équilibres d'opérations souvent fragiles voire structurellement déficitaires (coût de construction/réhabilitation, coût des financements, objectifs de logements accessibles...), le renouvellement urbain suppose une participation accrue de fonds publics. A travers des subventions d'équilibre ou la prise en charge du foncier via des baux emphytéotiques, les collectivités sont amenées à consacrer une part croissante de leur budget pour préserver une capacité à produire mais dont on peut interroger la durabilité considérant les coûts d'opération.

La mise en perspective des objectifs de sobriété foncière suppose de mener des programmes d'aménagement à la fois plus longs, plus coûteux et plus complexes. Quelle que soit leur situation, leur contrainte, leur fonction, l'ensemble des communes du territoire sont concernées et sont amenées à se projeter dans cette trajectoire. En revanche, toutes n'auront pas les mêmes ressources foncières pour agir.

Si les problématiques des opérations de recyclage sont identifiées depuis longtemps et désormais appréhendées par les acteurs de l'aménagement, la systématisation du renouvellement urbain conjuguée à la hausse soudaine des coûts de construction questionnent la capacité de l'ensemble du territoire à assumer les objectifs de production, notamment de logements en mixité sociale au regard des besoins exprimés.

A son échelle d'intervention et en tant qu'opérateur foncier, l'intégration du ZAN dans les réflexions du PPI 2024-2028 ont mis en évidence quatre axes d'amélioration :

- renforcer l'ingénierie financière afin de maintenir des capacités d'accompagnement à la hauteur des problématiques littorales, rétro littorales et rurales,
- optimiser la gestion patrimoniale de biens occupés et/ou dégradés (urbanisme transitoire / mobilisation de partenaires),
- maintenir et réorienter les outils opérationnels (baux longues durées, baux réels solidaires),
- consolider les démarches d'anticipation via des approches programmatiques et financières.

03



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2024-2028 :

LES AXES D'INTERVENTION

AU PAYS BASQUE

Une ambition renouvelée d'action pour l'ensemble du territoire

Compte tenu des défis et enjeux exprimés, les attentes politiques sont de plus en plus prégnantes en matière de soutien à l'action foncière. A l'instar des précédents, le PPI 2024-2028 maintient une diversité de thématiques d'intervention répondant aux politiques publiques d'aménagement portées par ses membres.

Dans ce cadre, la production de « logements accessibles » demeure la priorité. Les outils et moyens développés (ingénierie, outils opérationnels) chercheront à privilégier les projets en renouvellement urbain, gage d'une meilleure protection des ressources naturelles et agricoles. Il s'agira de répondre à la diversité des projets et des situations : de la reconfiguration d'un quartier à la réhabilitation d'un seul bien bâti.

En corrélation avec les politiques communautaires, l'EPFL agira auprès de l'Agglomération Pays Basque pour soutenir l'accueil/renforcement des activités productives. A l'instar du logement, l'intervention foncière à vocation économique sera également confrontée à un équilibre subtil entre recyclage d'espaces économiques existants et aménagement mesuré de nouveaux espaces. La durabilité de l'accès au foncier sera au centre des préoccupations et interrogera les montages opérationnels. En parallèle, il s'agira de maintenir, dans les centralités et bourgs, des moyens d'intervention afin d'épauler les collectivités engagées à sauvegarder les activités économiques de proximité ou à les réimplanter.

Corollaire du développement résidentiel, l'EPFL continuera d'accompagner les collectivités dans la constitution de réserves foncières nécessaires au renforcement des équipements publics. La préservation des espaces agricoles et naturels est également maintenue au travers d'actions partenariales avec les structures compétentes.

Les 4 axes d'intervention

Pour répondre à ces ambitions, les élus du Conseil d'Administration ont décidé de fixer les objectifs d'intervention à hauteur de 105 millions d'euros sur la durée de ce quatrième Programme Pluriannuel.

4 axes d'intervention, dont l'habitat constitue le principal fer de lance, structurent la ventilation de ces objectifs. Déterminée au regard des opérations engagées et de nouvelles perspectives opérationnelles, cette capacité d'investissement ne sera rendue possible que par le maintien de la Taxe Spéciale d'Équipement, la réévaluation des taux de portage ainsi qu'une ingénierie financière croissante notamment dans la gestion des emprunts.

Thématiques d'intervention

Habitat et mixité sociale	70,00 M€	66,50 %
Développement économique	26,00 M€	24,75 %
Équipements et infrastructures publics	4,00 M€	24,75 %
Préservation du foncier agricole et environnemental	1,25 M€	1,25 %

Les fonds d'intervention

Le fonds « Organisme Foncier Solidaire »	3,5 M€	3,25 %
Le fonds d'études	0,250 M€	0,25 %

TOTAL	105 M€	100 %
--------------	---------------	--------------



Axe 1 : Habitat et mixité sociale

Objectifs

- Accompagner les politiques favorisant la mixité sociale et notamment l'accès au logement, 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 :
 - Réaménagement de quartiers existants ou création de nouveaux quartiers 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 lot(s) réservé(s) à l'accession sociale ou au locatif social.
- Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :
 - Réhabilitations de bâtis existants permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (accession sociale ou locatif social) avec mixité d'usages possible (services, commerces).
- 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 peut être inférieur à 25% du nombre total de logements ou de m² 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.



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.

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.

Typologies des opérations éligibles

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

Axe 3 : 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,
- Permettre l'aménagement d'espaces publics participant à la requalification/embellissement des centres-bourgs (espaces récréatifs, liaisons douces...).

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.

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)...



Axe 4 : soutien à la 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...).
- 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,
- 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'emprises foncières situées notamment dans les trames vertes et bleues du 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 fonds pour participer au financement d'études

Le PPI 2024-2028 maintient l'appui de l'EPFL Pays Basque aux collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies foncières et la mise en œuvre de leurs projets (montage de projets). La systématisation de cet appui vise à mieux cibler les secteurs d'intervention, préparer les conditions optimales de négociations et à organiser une sortie opérationnelle conforme aux missions de l'Etablissement.

A cet effet, il poursuit la mobilisation d'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 de ses partenaires publics.

Typologie	Partenaires Prestataires	Financement/moyens EPFL
Connaissance foncière		
Intégration des DIA SAFER dans le SIF de l'EPFL	SAFER	100% du financement (migration de données)
Regard architectural et programmatique	CAUE	100 % (cf. Convention EPFL/CAUE)
Relevé topographique et bâtiment	Bureau d'études	Avance de financement.
Etude de faisabilité (technique et/ou économique) d'un projet de réhabilitation	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 50% plafonné à 3.000 € HT/étude
Stratégies urbaines et foncières		
Elaboration de plans de référence	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 25% plafonné à 5.000 € HT/étude
Opérations en Bail Réel Solidaire		
Etude de capacité ou technique pour montage opérationnel de type BRS par Bizitegia	Bureau d'études	100% du financement/opération

La mobilisation de ce fonds d'études est sous-tendue au respect des prérogatives suivantes :

- réflexions préalables à l'élaboration d'une stratégie foncière globale ou propre à un secteur de projet,
- réflexions préalables à une intervention foncière publique via l'EPFL Pays Basque.

04



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT 2024-2028 :

LES MODALITÉS D'INTERVENTION

AU PAYS BASQUE

Une ingénierie foncière renforcée

L'augmentation cumulée des sollicitations et des opérations en renouvellement urbain s'est traduite non seulement par une hausse d'activité mais également par une complexité opérationnelle croissante ayant généré des besoins en renforcement sur plusieurs missions :

- l'exécution de travaux de proto-aménagement et de rénovation (passation de marchés, exécution et suivi de chantier),
- la surveillance et la sécurisation du patrimoine,
- la définition d'usages transitoires de biens bâtis,
- l'application des procédures foncières et le suivi des contentieux,
- l'instruction des demandes d'intervention intégrant des éléments de faisabilité,
- l'intégration, le traitement et la valorisation de données.

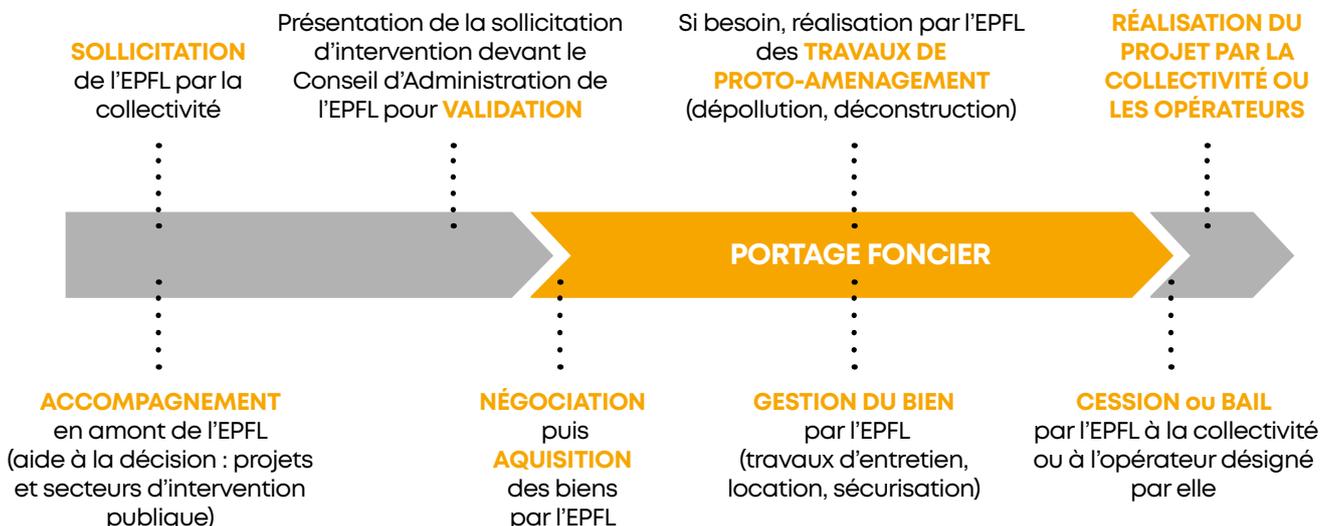
Portée à 16 ETP en janvier 2024, des recrutements initiés dans le cadre du PPI 2019-2023 (+ 5 ETP) ont ainsi contribué à la montée en compétences/expertises de l'équipe technique.

En parallèle, les dynamiques partenariales d'aide à la décision se sont intensifiées (CAUE 64, Services de la Communauté d'Agglomération, Conseil Départemental, Services de l'Etat et bailleurs sociaux) et participent à inscrire davantage les projets d'aménagement dans une logique de coordination d'acteurs autour :

- des phases préalables (études de stratégie foncière et/ou faisabilité/capacité) : anticipation et définition des secteurs d'intervention, sécurisation des portages, articulation des missions.
- des phases opérationnelles : mobilisation des outils et des montages juridiques.

Ingénierie et portage foncier, cœur de métier de l'EPFL

Aide à la décision	Les acquisitions	La gestion patrimoniale
<ul style="list-style-type: none"> ● Études foncières (référentiel foncier, marchés immobiliers, diagnostic foncier) ● Appuis aux études de faisabilité/capacité ● Soutien aux montages opérationnels 	<ul style="list-style-type: none"> ● Procédures d'acquisitions foncières (amiable, préemption et expropriation), ● Suivi et gestion des contentieux, ● Revente des biens 	<ul style="list-style-type: none"> ● Gestion locative et usages transitoires, ● Pilotage des travaux (proto-aménagement, dépollution, rénovation).





Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque aux collectivités locales sont conditionnées par plusieurs entrées :

- la catégorie d'opération (1 acte/1 projet ou remembrement),
- l'utilisation des baux longues durées,
- les engagements opérationnels (utilisation des outils de maîtrise foncière).

Typologie de portage	Taux de portage HT*	Conventionnement	Axe d'intervention
Annuités constantes 4 à 8 ans	2,00 %	Convention de portage	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitat & mixité sociale ● Développement économique ● Equipements et infrastructures publics ● Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités constantes 9 à 12 ans	2,50 %	Convention de portage	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitat & mixité sociale ● Développement économique ● Equipements et infrastructures publics ● Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités constantes * baux longues durées 18 à 25 ans	2,00 %	Convention de portage	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitat & mixité sociale ● Développement économique ● Equipements et infrastructures publics ● Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Différé de 4 ans	3,00 %	Convention de portage	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitat & mixité sociale ● Développement économique ● Equipements et infrastructures publics ● Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités plafonnées 5 à 10 ans	* cas par cas	Convention d'opération d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitat & mixité sociale ● Développement économique ● Equipements et infrastructures publics ● Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels

* TVA 20%



La convention de portage

Elle constitue le mode de contractualisation courant liant la collectivité et l'EPFL Pays Basque afin d'encadrer le portage foncier des biens acquis par l'EPFL. Outre le respect des objectifs d'intervention et des engagements réciproques, la convention de portage entérine les modalités de portage, les conditions de gestion du bien ainsi que les conditions de rétrocession. La convention de portage est signée après l'acquisition de chaque bien par l'EPFL.

La convention d'opération d'aménagement

Elle constitue un mode de conventionnement spécifique ouvrant droit au portage par annuités plafonnées. La convention d'opération d'aménagement est dédiée à la réalisation d'opérations foncières complexes. Fondée sur un périmètre défini, des engagements opérationnels forts et la capacité de disposer de l'ensemble des outils permettant de procéder aux acquisitions foncières, l'action foncière engagée par l'EPFL Pays Basque est mise en œuvre dans une dynamique de réalisation de projets à court/moyen terme.

La mise en œuvre des projets

Raréfaction des disponibilités foncières, temps long et coût des projets interrogent les stratégies d'aménagement et amènent les collectivités à davantage développer des pratiques de patrimonialisation à travers la mobilisation de différents outils (baux, OFS, Foncière). La trajectoire du zéro artificialisation nette et la modération des ressources qu'elle sous-tend met en perspective l'importance de la conservation du foncier par les acteurs publics en vue d'en maintenir durablement la maîtrise, de garantir des capacités d'action à long terme et de valoriser les investissements publics.

Les modalités de mise en œuvre des projets posent ainsi en filigrane le sujet du développement de l'EPFL. Après avoir introduit la capacité à mobiliser les baux longues durées (bail à réhabilitation en 2014 ; bail emphytéotique administratif en 2019) puis développé une compétence d'Organisme Foncier Solidaire (2019), l'EPFL a participé aux réflexions partenariales portant sur l'émergence d'un dispositif de viager public (2023) ainsi que d'une foncière départementale de redynamisation économique.

L'ingénierie partenariale

Selon les natures de projet et de maîtrise d'ouvrage, l'EPFL assiste les collectivités dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets à travers des conseils d'ordre méthodologique et la mobilisation des partenaires selon les besoins, orientations et objectifs poursuivis (CAUE, CAPB, bailleurs).

Les cessions foncières

Par anticipation ou en fin de portage, l'EPFL Pays Basque rétrocède les biens directement aux collectivités ou aux opérateurs désignés par elles. Si les cessions aux bailleurs sociaux ou aux collectivités restent majoritaires sur la frange littorale et rétro-littorale, elles trouvent des limites dans le cadre de projets en réhabilitation exposés à des équilibres économiques fragiles.

Bizitegia

Dans la continuité des premières années d'activité, l'EPFL affirme sa volonté de maintenir une offre de logements en Bail Réel Solidaire en orientant toutefois sa production dans les territoires ruraux et rétro-littoraux. En se positionnant en complément des autres acteurs du logement, Bizitegia cherchera à apporter une réponse aux jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété dans les bourgs des villages.

Lokarri, un dispositif de viager « public » en Pays Basque

Le sujet du logement des jeunes ménages et des personnes âgées trouve un élément de réponse à travers la création du dispositif partenarial LOKARRI. Ce dispositif de viager solidaire va permettre d'améliorer considérablement les conditions de vie des propriétaires initiaux avant que les logements ne soient plus tard

transférés à de jeunes ménages dans le cadre de Baux Réels Solidaires. LOKARRI va pouvoir ainsi sanctuariser définitivement des logements publics en assurant par ailleurs un lien intergénérationnel aujourd'hui fragilisé.

La Foncière des Pyrénées Atlantiques

L'EPFL ne dispose pas de la capacité juridique à conserver durablement la propriété de biens immobiliers. Après une phase exploratoire, il a été décidé de participer à la création d'une Foncière partenariale dédiée à la redynamisation économique. Ce projet, inscrit dans une démarche nationale (Programme 100 foncières), a pour objectif de lever les difficultés foncières qui pénalisent souvent l'installation de porteurs de projets. Organisée autour de la SEM d'aménagement des Pyrénées Atlantiques (SEPA), de la Banque des Territoires et de l'EPFL Pays Basque, cette structure sera opérationnelle dans le courant de l'année 2024.

Pour l'EPFL Pays Basque, l'enjeu est de participer, en lien avec les collectivités locales, au développement d'une offre foncière durablement maîtrisée en favorisant la diversité économique (artisanat, commerce, Economie Sociale et Solidaire) dans les centres-villes et les centres-bourgs.

Les Baux longues durées

Développés pour apporter des réponses à la diversité des besoins des communes, ils constituent des outils adaptés aux projets de renouvellement urbain (logements et équipements publics).

Qu'il soit rendu nécessaire pour des raisons économiques ou qu'il soit l'objet d'un choix politique d'investissement à long terme, l'usage des baux à réhabilitation et emphytéotique administratif s'organise contractuellement via des portages fonciers de longue durée (18 à 25 ans) permettant ainsi un partage du poids des investissements.





LE MOT DU DIRECTEUR



Arnaud Portier

Directeur de l'Établissement
Public Foncier Local du Pays
Basque

Après bientôt 20 ans d'activité, l'EPFL s'est progressivement structuré, développé et adapté dans une recherche permanente d'anticipation pour répondre aux enjeux fonciers du territoire et ainsi accompagner les politiques publiques d'aménagement défendues par les collectivités locales.

Fruit d'un travail collaboratif, ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention a principalement été marqué par la recherche des modalités de fonctionnement permettant de trouver un équilibre entre l'accroissement des acquisitions foncières (volumes et montants), la hausse des coûts de gestion et la difficulté d'accès aux ressources financières pour assumer les actions foncières sollicitées par ses membres. Prenant le parti de maintenir un large rayonnement territorial, la réévaluation des taux de portage comme l'arrêt de l'internalisation des frais de gestion en constituent les principales évolutions.

Seulement, derrière l'ingénierie, les moyens financiers, les outils fonciers et opérationnels que l'EPFL a la capacité de mobiliser, les collectivités et leurs partenaires affrontent des équilibres d'opérations de plus en plus complexes, souvent mis à mal par des marchés haussiers et des capacités d'investissement limitées. Les difficultés à produire du foncier abordable se sédimentent en même temps que les concurrences d'usages exacerbent les tensions foncières provoquant parallèlement des manifestations de la société civile.

Si ces difficultés ont contribué à renforcer les coopérations partenariales, force est de constater que les seuls acteurs locaux ne disposent plus des moyens permettant de produire du foncier abordable à la hauteur des besoins. Aussi sommes-nous amenés à nous interroger sur la pertinence d'un cadre juridique, réglementaire et financier essentiellement structuré pour un aménagement du territoire relativement extensif ou du moins permissif. L'inversion du modèle urbain prônée par le Zéro Artificialisation Nette et sa traduction foncière, ne passe-t-il pas désormais par une refonte de ce cadre, sans quoi, la quête du foncier abordable restera vaine.



epfl
PAYS BASQUE

Établissement Public Foncier Local du Pays Basque
2 Allées des Platanes 64100 BAYONNE

www.epfl-pb.fr    