



epfl
PAYS BASQUE

BIZITEGIA

**L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE
DU PAYS BASQUE**



bizitegia

2 OCTOBRE 2019



PPI
2019
2023



EPFL PAYS BASQUE

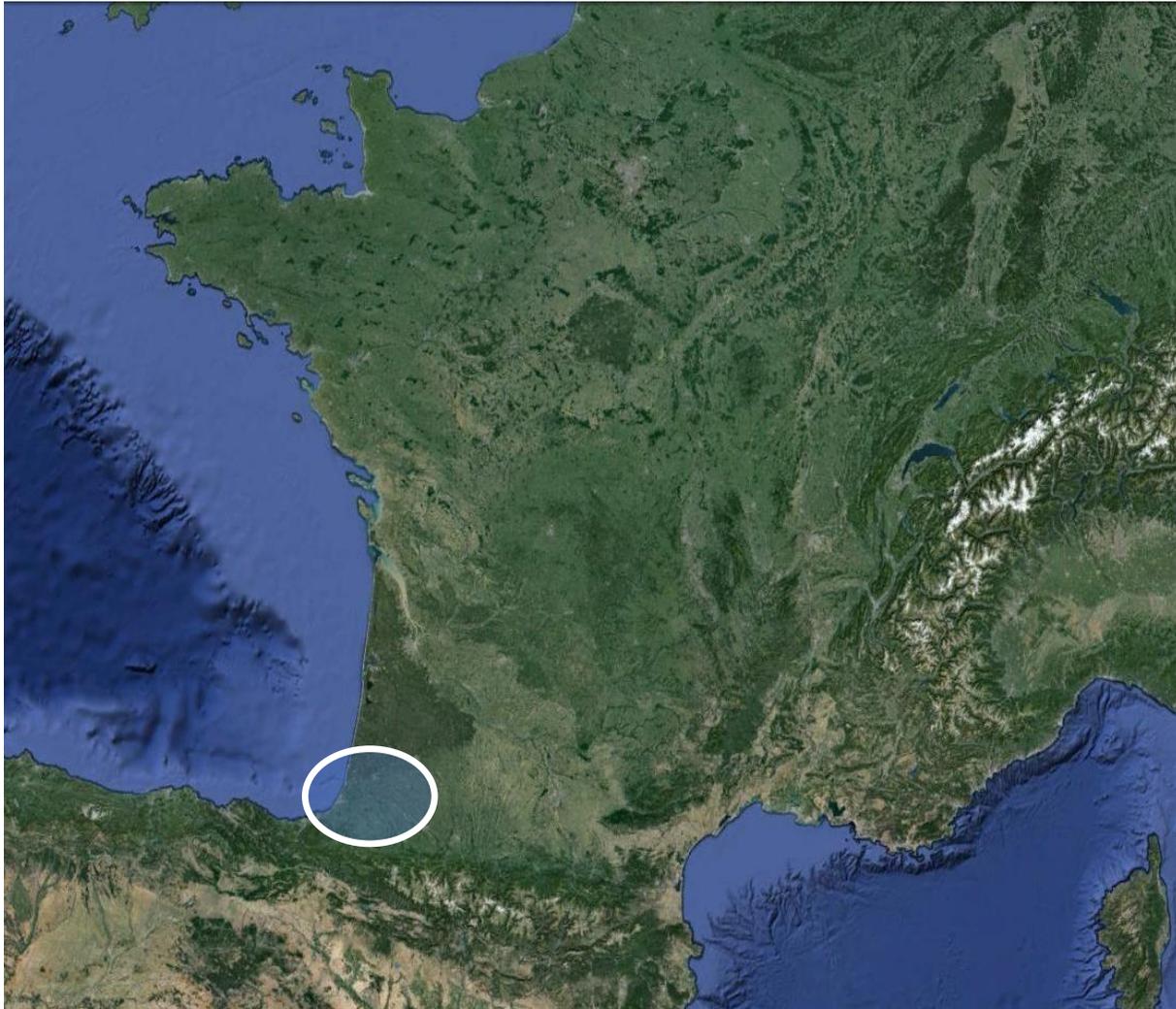
➤ **Création** : 12/2005

➤ **Territoire** : 1 Communauté
D'Agglomération de 158 communes pour 310 000
habitants

- 1 secteur littoral et rétro littoral extrêmement tendu
- 1 secteur intérieur parfois en déprise démographique (Soule)

➤ **2 missions** :

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





Territoires tendus :

- une offre LLS limitée qui ne rattrape pas le retard (10 000 demandes permanentes).
- Une accession à la propriété inabordable et une accession sociale limitée et peu contrôlée (fortes plus values potentielles)
- Des ménages captifs de l'offre locative privée (chère et peu adaptée)

Territoires détendus :

- Une offre de logements locatifs , sociaux et privés, très peu développée
 - Un modèle d'accession à la propriété individuelle (lotissement) qui trouve ses limites , à la faveur de postures publiques qui restreignent les possibilités d'extension urbaine
- **Le projet** : L'EPFL pays Basque se propose de développer une activité **favorisant durablement l'accession sociale** à la propriété et **permettant de réguler les marchés fonciers** en créant un **Organisme Foncier Solidaire Pays Basque** .
- **Les territoires ciblés** : les secteurs tendus pour des opérations en construction neuve et en renouvellement urbain ainsi que le secteur intérieur du Pays Basque dans le cadre d'opérations de réhabilitation.
- **Les populations ciblées** : jeunes ménages (*ouverture à des niveaux de revenus plus faibles : ex 17 000€ revenus Imposables annuels pour un ménage de 2 personnes en milieu rural*)





■ 2016 :

- Approche partenariale **COL** (fédération Coop HLM) **EPFL PB** pour stabilisation juridique du principe d'OFS et de BRS
- Sensibilisation des parlementaires du Pays Basque pour Loi de finance 2017 (TVA taux réduit , plafonds de ressources , accès au PTZ,...)

■ Janvier et Mars 2017 :

- Décrets d'applications relatifs aux OFS et aux BRS
- Décision de créer une structure propre à l'EPFL / projet du COL

■ 7/07/2017 :

Délibération CA EPFL PB :

- Engagement d'une étude de préfiguration d'un **OFS**
- Désignation du bureau d'études **ESPACITE , Cabinet Delsol Avocats**

- **Juillet 2018** : Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL pour création d'un OFS en internalisation
- **Novembre 2018** : dépôt du dossier de demande d'agrément auprès du Préfet de Région
- **18 Avril 2019** : Agrément Préfectoral de l'EPFL en tant qu'OFS





TOUS SECTEURS :

3 CRITERES CUMULATIFS

- **Niveau de commercialisation :** minimum 30% en dessous des prix de marchés locaux
- **Plafonnement de la redevance :** 1,5€ mensuel par m² de Su en secteur tendu et 1 € mensuel par m² Su en secteur détendu
- **Durée d'amortissement de la charge foncière :** 60 ans maximum

SECTEUR DÉTENDU :

- **Extrême vigilance sur la localisation des biens bâtis (centres bourgs)**
- **Travail préalable sur l'analyse de la demande avec les communes**
- **Importance des études préalables de faisabilité avant acquisition (cout intégré dans la charge foncière si l'opération se réalise en BRS)**

ORIGINE DES OPERATIONS :

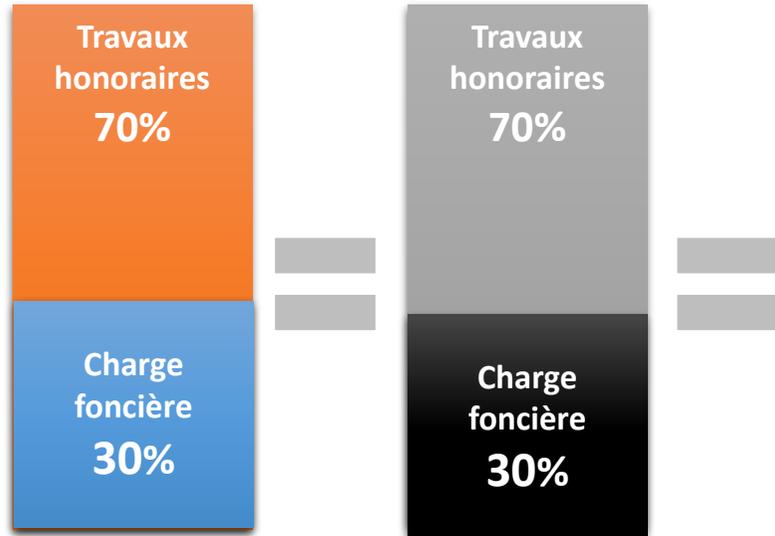
- **Biens en portage EPFL réorientés en BRS**
- **Biens à acquérir pour opérations BRS si études de faisabilités concluantes**
- **Biens sous propriété communale :** stabilisation des ménages en centres bourgs, trésorerie pour la collectivité, continuité de la maîtrise publique des biens



LES MONTAGES EN REHABILITATION SELON LE POIDS DE LA CHARGE FONCIERE

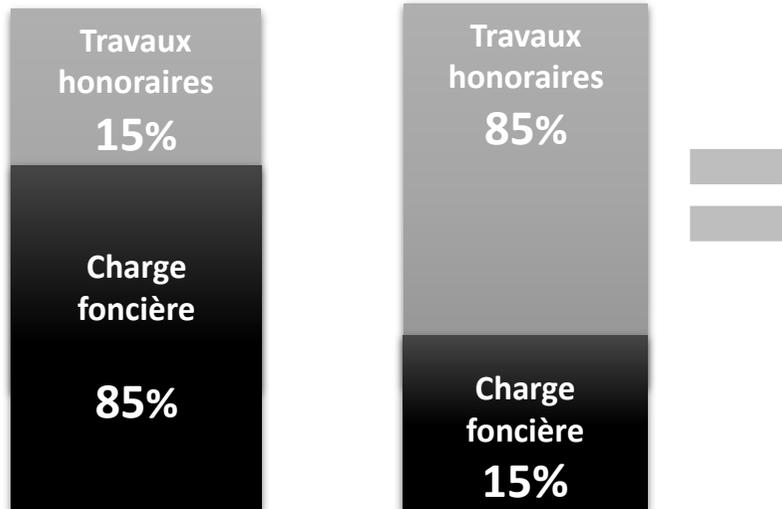
NEUF

REHABILITATION



1

1 : Vente de droits réels équivalents au cout de revient total – charge foncière



2

3

Vente de droits réels équivalents à 70% du cout de revient total :

2 : L'EPFL intègre une partie de la charge foncière dans les droits réels commercialisés (*ex Banca*)

3 : L'EPFL finance et conserve une partie des travaux à sa charge





Réalisation d'une opération de remise aux normes d'une maison du centre bourg

Propriétaire Foncier : EPFL Pays Basque

OFS : BIZITEGIA

Projet

- **Maitrise d'ouvrage** : EPFL Pays Basque
- Logement occupé et racheté par le locataire dans le cadre d'un BRS

1 - Intervention foncière :

Maitrise foncière : L'EPFL est propriétaire de la maison sise au lieudit Bacarrica (acquisition amiable) depuis le début de l'année 2019

Le montant total de l'acquisition est de 114 400 Euros.



2 – Hypothèse redevance :

Compte tenu du rapport entre le poids de la charge foncière et le poids des travaux prévisionnel, le montant de la redevance doit s'appréhender par rapport au cout total de l'opération et à la proportion de droits réels que l'EPFL souhaite céder au candidat à l'accession.

Cout de revient prévisionnel du projet :

- **Charge foncière = 114 400 Euros**
- **Montant des travaux = 40 000 €**
- **Surface utile logement = 130 m2**

OPERATION : création d'un logement en BRS

commune	BANCA
Adresse	
Surface utile	130

Prix de revient		Répartition %
Acquisition	110000	74,09
Frais notaire	4400	
Total Charge foncière	114400	
Travaux	40000	25,91
TOTAL	154400	

Charge foncière et redevance	
Propriété foncière EPFL	
intégrale	114400
minoration	
répercutée par l'OFS	114400



Estimation redevance mensuelle		
Montant / m2 SU	1,00 €	130,00 €
	0,70 €	91,00 €
Durée Amortissement charge foncière		
Montant / m2 SU	1,00 €	73
	0,70 €	105

Montage non conforme aux règles OFS

Proposition de répartition de droits réels		
OFS	30%	46 320 €
ACCEDANT	70%	108 080 €



Estimation redevance mensuelle		
Montant / m2 SU	1,00 €	130,00 €
	0,70 €	91,00 €
Durée Amortissement charge foncière		
Montant / m2 SU	1,00 €	30
	0,70 €	42

DROITS REELS / PLAFONDS PSLA

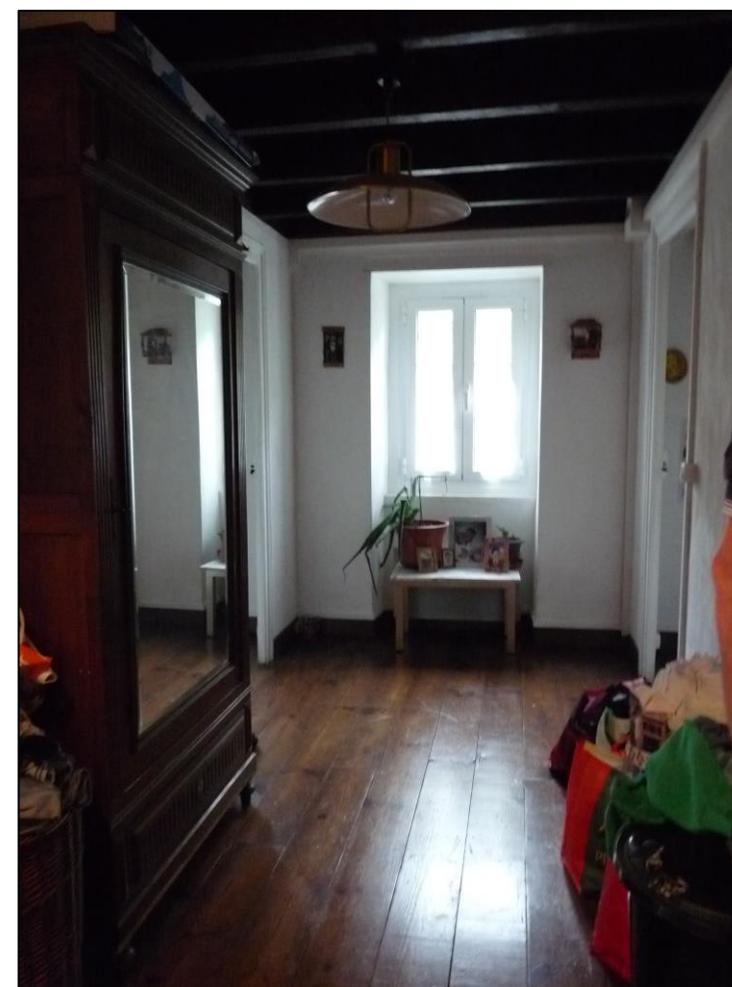
Zone Plafond PSLA	Plafond/ M2 SU
B1	2885
B2	2518
C	2202

Zone Opération	C
-----------------------	----------

Simulation charges financières mensuelles pour l'accédant

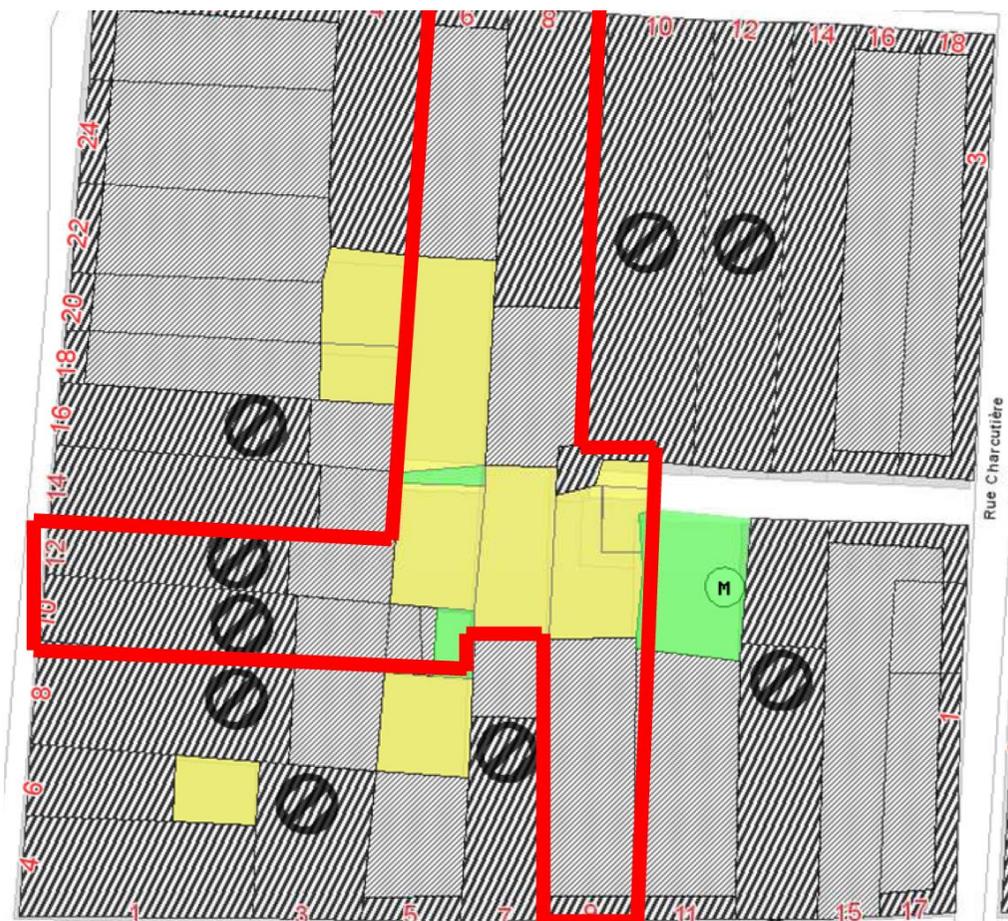
Apport personnel	0
Capital emprunté	108 080
Durée emprunt	25
Taux intérêt	2
Mensualité emprunt	458,10 €
Redevance mensuelle	91,00 €

PSLA Plafonds M2/SU ZONE C	2202
Commercialisation droits réels M2 /Su	831
Ecart / Plafond PSLA	62%





- **3 juin 2011 :**
Signature de la convention PNRQAD portant sur la requalification de 6 ilots dégradés du centre ancien de Bayonne
- **EPFL PAYS Basque :**
opérateur foncier avec pour mission initiale de négocier acquérir et céder les emprises foncières aux opérateurs désignés par la collectivité.

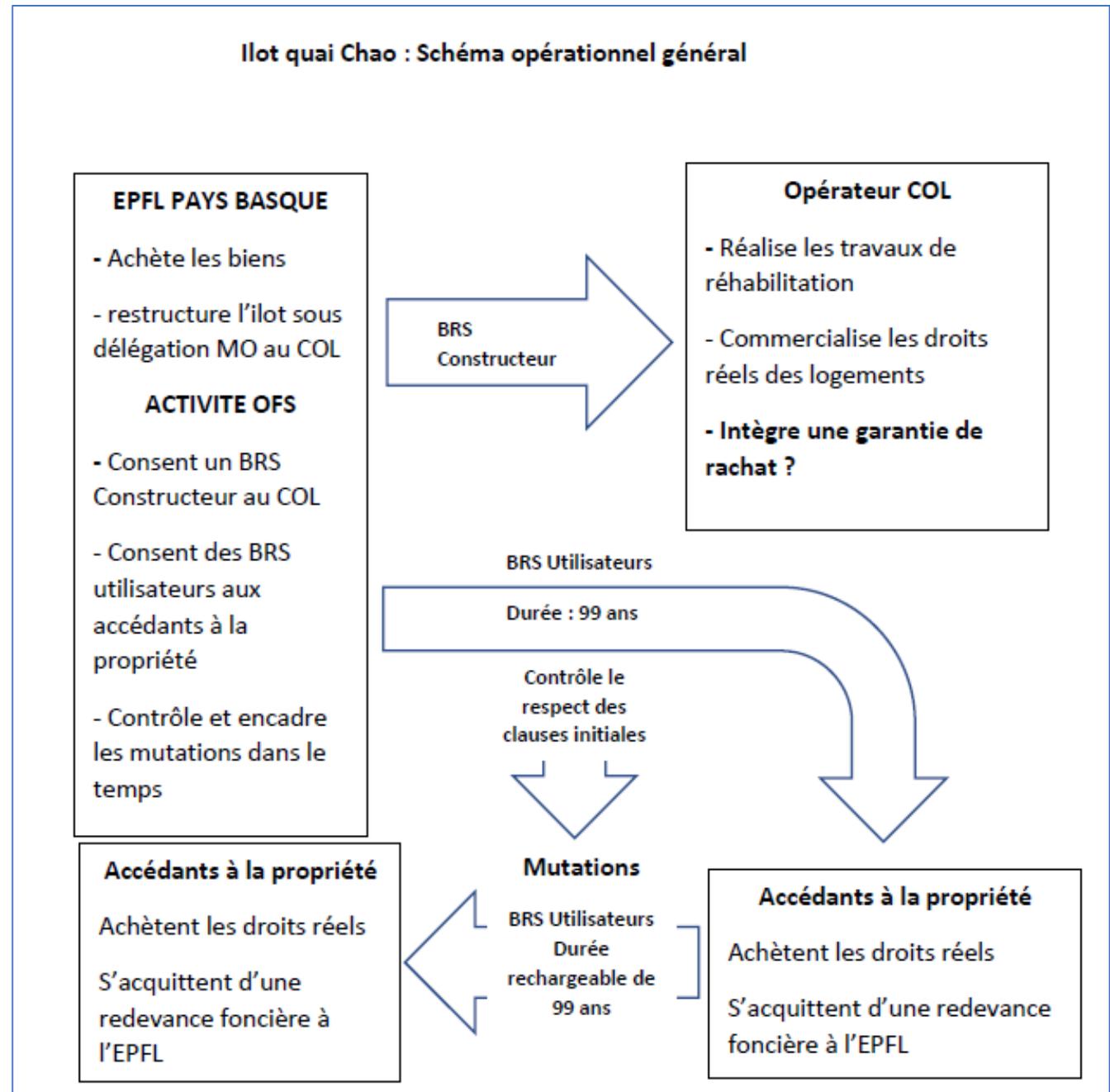


- **Décembre 2018** : Signature de l'avenant n°3 à la convention PNRQAD avec notamment proposition d'un montage opérationnel novateur venant répondre aux difficultés avancées par les opérateurs pressentis pour l'îlot du 45 quai Chao (pas d'équilibre de sortie en LLS ou en bail à réhabilitation)



Ce montage d'opération présente l'avantage de :

- Permettre une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer
- Mettre sur le marché des logements accessibles au plus grand nombre, grâce à une redevance foncière attractive, dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés.



Le projet du 45 Quai Chao et le modèle financier :

Charge foncière totale : 4 368 696 Euros : pas de répercussion de frais financiers par l'EPFL à son activité OFS.

Financements :

ANRU : 1 452 207 Euros

Ville de Bayonne : 1 315 579 Euros

Recettes vente de commerces : 239 583 Euros (neutralisation de la charge foncière correspondante)

➤ **Charge foncière à financer : 1 361 327 Euros**

Surface habitable des logements en BRS : 1 168 m²

Règle plafonnement redevance par l'EPFL : 1,5 Euros /m²/an

Redevance annuelle : $1168 \times 1.5 \times 12 = 21\,024$ Euros

Temps de retour de la redevance = 64 ans = durée Prêt Gaia

Programme :

Nombre de logements : 22

Commerces : 3

Charge foncière : 4 368 696 € dont 876 000 € de proto aménagement

Charges financières accédant à la propriété sous BRS

(T3 : 60 m², pas d'apport personnel)

	BRS	LIBRE
COUT D'ACQUISITION	132 233 €	216 000 €
Mensualité	584 €	954 €
Redevance	90 €	0
TOTAL	674 €	954 €



epfl
PAYS BASQUE

Présentation de l'activité
Organisme Foncier Solidaire

**Etablissement Public Foncier Local
Pays Basque**

2 Allée des Platanes - BP 50511
64105 Bayonne Cedex
Tél : 05 59 01 63 60
Email : contact@epfl-pb.fr


www.epfl-pb.fr