



RAPPORT D'ACTIVITÉ



Claude Olive

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

Chers membres, chers élus,

Depuis 2021, nous assistons à une véritable montée en puissance des demandes émanant des collectivités locales, tant en nombre qu'en importance financière. Les années 2022 et 2023 ont confirmé cette tendance avec une hausse très importantes des sollicitations.

Ce dynamisme témoigne de la vitalité de notre territoire, mais il nous impose aussi un défi de taille : celui de revoir en profondeur le modèle financier de l'EPFL Pays Basque afin de pouvoir répondre aux besoins fonciers grandissants des communes.

Dans ce contexte, il est devenu essentiel pour l'EPFL de proposer de nouvelles modalités d'intervention et de repenser notre manière de collaborer avec chaque collectivité.

Ce sera tout le sens de notre futur Plan Pluriannuel d'Intervention 2024-2028. Nous devons renforcer notre capacité à innover pour être à la hauteur des attentes et des projets locaux. Car il ne s'agit plus seulement de répondre à des demandes ponctuelles, mais bien d'être un acteur foncier capable d'accompagner les collectivités à chaque étape de leur développement, en anticipant avec elles les besoins futurs. C'est ce rôle de partenaire stratégique que nous souhaitons assumer dorénavant pleinement.

C'est aussi dans cette optique que la démarche ambitieuse de l'« EPFL de Demain » a vu le jour. Ce projet, que nous avons mené avec l'ensemble de nos partenaires, a permis de poser les bases d'un établissement plus résilient, capable de s'adapter aux défis actuels tout en anticipant ceux de demain. La qualité des échanges et des réflexions autour de ce projet prouve, une fois de plus, l'attachement de notre territoire à l'EPFL.

Elle souligne aussi notre responsabilité : celle d'innover pour apporter des solutions solides et durables, qui permettront de maintenir, voire d'amplifier, notre niveau d'investissement dans les années à venir. Ensemble, nous devons faire en sorte que chaque commune puisse bénéficier de notre soutien, quelle que soit l'ampleur de son projet.

Afin de relever ces défis, l'équipe de l'EPFL n'a cessé de grandir et a été encore renforcée depuis 2022, en intégrant de nouvelles expertises dans chaque pôle d'activité. Composée de 16 professionnels, l'équipe dirigée par Arnaud PORTIER assure une présence active et quotidienne sur le terrain, avec un engagement sans faille : qu'aucune commune ne se sente limitée dans ses ambitions foncières pour des raisons financières. Cet investissement humain et professionnel permet de tisser des relations de proximité et de renforcer la réactivité de notre action sur tout le territoire.

Je tiens ici à remercier chaque membre de l'équipe pour son travail remarquable et à encourager l'ensemble des maires du Pays Basque à nous solliciter sans réserve. Une intervention foncière anticipée, en amont de la phase opérationnelle, est souvent la clé d'une réponse efficace et adaptée.





SOMMAIRE

Le bilan de l'année 2023

Le pôle Conseil, Études et Développement	04
Le pôle Négociations et Acquisitions Foncières	09
Le pôle Gestion du Patrimoine	26
Le pôle Ressources	27
L'organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque : Bizitegia	29



PÔLE CONSEIL, ÉTUDES ET DÉVELOPPEMENT



INGENIERIE AU SERVICE DES COLLECTIVITES

Cette mission s'articule principalement autour du soutien des collectivités à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières à travers l'apport d'éléments d'aides à la décision. Selon l'échelle, les contextes et les thématiques d'intervention, l'accompagnement du pôle CED se traduit par l'élaboration de référentiels fonciers, la conduite d'études de faisabilité/capacité, l'accompagnement dans le recrutement de bureaux d'études ou l'orientation vers le choix de procédures/outils fonciers. Les choix méthodologiques, les modes de production ainsi que la mobilisation d'un réseau d'appui partenarial se décident au regard de chaque situation selon les problématiques rencontrées et les besoins exprimés par les collectivités.

Participation et/ou pilotage aux études ayant pour objectifs de nourrir la définition de stratégies foncières

- **CAPB** : Participation au groupe de travail sur des Zones d'Activité Economique de demain,
- **ESPES UNDUREIN** : Participation à l'étude de programmation relative à la requalification du centre bourg d'Undurein. Définition d'une stratégie foncière court et moyen termes,
- **ISTURITS** : Stratégie foncière centre-bourg : maîtriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,
- **REGION NOUVELLE AQUITAINE** : Etude de stratégies foncières : schéma de développement et d'aménagement du port de Bayonne.

La démarche de Référentiel Foncier

Le « Référentiel Foncier », au sens de la démarche globale, revient à disposer de manière pérenne d'éléments de repérage et suivi des emprises foncières présentant des enjeux de maîtrise publique. Adaptés à l'échelle de la commune, il constitue un socle de référence favorisant la construction de stratégies foncières publiques et contribue à se positionner sur les conditions de maîtrise publique d'un bien ou d'un secteur. Outre l'enjeu de connaissance, le référentiel

foncier a également vocation de garantir la réactivité de la commune face aux opportunités (déclaration d'intention d'aliéner) et de servir la mise en œuvre d'une politique volontariste projetée sur le long terme.

Pour être construit, le référentiel foncier s'appuie notamment sur l'étude des disponibilités foncières qui correspond à l'identification des fonciers dont les caractéristiques permettent de projeter un projet de construction, aménagement ou réhabilitation pour répondre aux besoins d'un territoire (habitat, équipements, ...) au regard des règles d'urbanisme opposables au moment de l'étude. Les secteurs identifiés font ensuite l'objet d'une qualification ayant pour but d'assister les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques et de leur traduction opérationnelle.

Cette démarche se décline en plusieurs temps :

- Identification des disponibilités foncières,
- Qualification et priorisation,
- Outils et modalités d'action.

En 2023, plusieurs communes ont été rencontrées :

Ahetze, Arcangues, Ascain, Ayherre, Bardos, Biarritz, Bidart, Boucau, Briscous, Cambo-les-Bains, Ciboure, Guéthary, Halsou, Hasparren, Hélette, Hendaye, La Bastide-Clairence, Lahonce, Larressore, Mendionde, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Martin-d'Arberoue, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz.

Appui au renouvellement ou à la création de Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

- Amendeux Oneix
- Ossès
- Musculdy



Accompagnement pour la mise en œuvre de procédures patrimoniales

Les élus locaux sont souvent confrontés, notamment dans les centres-bourgs de leurs communes, à des situations de biens vacants qui paraissent généralement en mauvais état d'entretien, voire parfois même en ruine. Certains de ces biens peuvent par ailleurs être abandonnés par leurs propriétaires, soit parce qu'ils s'en désintéressent, soit parce que les biens concernés se trouvent au cœur de problématiques de successions non réglées. De telles situations peuvent fragiliser l'équilibre d'un centre bourg en faisant obstacle à la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales.

Cependant il existe un certain nombre de procédures destinées à remédier à l'ensemble de ces situations mais dont l'image reste confuse et souvent associée à des notions de complexité et de lourdeur administrative.

L'EPFL Pays Basque se propose donc d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces deux procédures :

- Etat d'Abandon Manifeste (EAM),
- Bien Sans Maître (BSM).

Elles doivent permettre aux communes d'agir en faveur d'une reconquête de ce patrimoine et d'envisager de nouveaux projets destinés à proposer une offre de logements, de commerce ou de service, en plein cœur de ces centres-bourgs.

En 2023, quelques communes ont été accompagnées par l'EPFL pour exécuter l'une ou l'autre de ces procédures.

- Anhau (EAM),
- St Martin D'Arrossa (BSM),
- Sames (EAM),
- Ossas-Suhare (EAM & BSM).

Il convient de préciser que la gestion des procédures de « bien sans maître » fait l'objet depuis 2023 d'un partenariat avec la **SAFER Nouvelle Aquitaine** au titre de leur expertise en la matière.

FORMALISATION DES DEMANDES D'INTERVENTION

Directement en lien avec les besoins exprimés par les collectivités, les demandes d'intervention contribuent à définir le périmètre d'action de l'EPFL, mesurer ses contraintes réglementaires, vérifier les usages et les occupations des biens ou encore fixer les outils fonciers à mobiliser. La formalisation des demandes d'intervention constitue ainsi la phase préparatoire permettant de définir et cadrer les conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque dans une opération préalablement à l'engagement de la phase « négociations foncières ».

Demandes délibérées en 2023

Thème PPI	Pôle ACBA	Pôle Sud Pays Basque	Pôle Nive-Adour	Pôle Errobi	Pôle Pays de Bidache	Pôle Pays d'Hasparren	Pôle Amikuze	Pôle Iholdi-Oztibarre	Pôle Garazi-Baigorri	Pôle Soule	TOTAL	%
Habitat	0	1	1	1	2	1	3	0	0	0	9	31%
Dvlp éco	1	2	0	2	0	0	0	0	0	2	7	24%
Équip. public	0	1	1	1	0	0	1	0	0	0	4	14%
Stocks fonciers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mixte	0	0	1	1	3	0	2	0	1	1	9	31%
Agri/nat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
TOTAL	1	4	3	5	5	1	6	0	1	3	29	100%
%	3%	14%	10%	17%	17%	3%	21%	0%	3%	10%	100%	

Au total, l'année 2023 s'est soldée par **29 sollicitations d'intervention, soit 35,5 % de moins par rapport à l'exercice 2022 qui lui-même était en retrait par rapport à 2021 (-13%).**

62 % de ces sollicitations concernent des demandes liées à des projets d'habitat ou des projets mixtes (habitat, services, développement économique).

Il convient de préciser le poids plus important des projets en mixité d'usage (habitat, services, commerces, ...) par rapport aux projets orientés vers la seule production de logements.

Enfin un quart des demandes d'interventions concernent des projets à caractère purement économique ce qui retranscrit une véritable évolution par rapport à 2022.

En matière territoriale, il faut souligner l'activité des communes faisant partie des pôles du **Pays de BIDACHE, d'ERROBI et d'AMIKUZE qui représentent 55% du nombre de sollicitations en 2023.**



APPUI AUX PROJETS

Etudes co-financées / financées en 2023

Commune	Objet	Opération	% financé par EPFL
ASCARAT	Plan de référence	Centre Bourg	25 % plafonné à 5 000 €



Préparation des phases opérationnelles des opérations en portage

L'EPFL Pays Basque propose aux communes qui le souhaitent de les accompagner dans la définition de leurs programmes. Cet accompagnement peut prendre des formes diverses selon les attentes des collectivités et la complexité des projets envisagés, de l'accompagnement à la programmation d'un projet simple (réhabilitation d'un bien) et l'accompagnement à la mise en place d'un plan de référence ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En 2023, les communes ayant sollicité un accompagnement de l'EPFL sont les suivantes :

- **ANGLET** : Opération « CŒUR DE VILLE » - Opération d'aménagement et de renouvellement urbain,
- **AHAXE** : Opération « UHALDIA » - Etude de préfaisabilité CAUE,
- **ASCARAT** : Plan de référence articulé autour des propriétés en portage EPFL pour le compte de la commune,
- **ARMENDARITS** : Opération « URRUSPURIA » - Etude de faisabilité LLS + nouvelle mairie CAUE,
- **BARCUS** : Opération « RESTAURANT PLACE » - Bail Emphytéotique Administratif Inversé,
- **BEHASQUE-LAPISTE** : Opération « CENTRE-BOURG » - Bail Emphytéotique Administratif Inversé,
- **CAMBO-LES-BAINS** : Etude étudiants Diplôme de Spécialisation et d'Approfondissement en architecture et projet urbain,
- **ESPELETTE** : Opération « NAGUSIA KARRIKA » - Etude de préfaisabilité CAUE,
- **GUICHE** : Opération « MAISON HIRIART » - Bail Emphytéotique Administratif Inversé & Bail à Réhabilitation,
- **IRRISSARRY** : Participation au groupe de travail relatif à la mise en œuvre d'un projet de construction d'un ensemble de logements semi collectifs (5 BRS) sur un terrain communal.
- **ITXASSOU** : Participation au groupe de travail relatif à la mise en œuvre d'un projet de recyclage d'une emprise foncière à vocation d'habitat (BRS),
- **LASSE** : Opération « EYHEARAITA » - Etude de préfaisabilité CAUE,
- **SAINT-JUST-IBARRE** : Opération « SAINT-MICHEL » - Etude de recyclage du bâti en vue d'une démarche d'urbanisme transitoire,
- **UREPEL** : Opérations « IKASKIN ETXEA » et « MANUELENEA » - Aménagement centre-bourg.



DEVELOPPEMENT

Au titre du développement de l'EPFL Pays Basque, le pôle CED a contribué à alimenter de nouvelles réflexions et de nouveaux dispositifs dans le but d'optimiser l'efficacité de la structure au bénéfice du territoire.

Les principaux sujets abordés en 2023 sont les suivants :

EPFL de demain et PPI 2024-2028

La démarche « EPFL de Demain » engagée dès 2021 s'est achevée en fin d'année 2023 avec la validation du nouveau PPI 2024-2028. Cette démarche, organisée autour des membres du Bureau de l'EPFL et de ses partenaires, a permis d'explorer un certain nombre de pistes dont certaines ont contribué à la construction de ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention.

Accompagné parallèlement par un travail d'expertise financière confié à un cabinet extérieur, cette démarche a permis de poser les bases d'un redéploiement financier et d'un modèle économique adapté au niveau de mobilisation du territoire.

Foncière de redynamisation économique

L'année 2023 a été mise à profit par les partenaires du projet de création d'une foncière de redynamisation économique (SEPA, Banque des Territoires, Caisse d'Épargne, Arkea, EPFL Pays Basque) pour construire le tour de table financier et opérationnel de ce nouvel outil en Pays Basque.

L'objectif est de permettre, à terme, à des porteurs de projets, de s'installer durablement dans les centralités, urbaines et rurales, en proposant des conditions d'accès au foncier attractives.

LOKARRI, le viager solidaire du Pays Basque

Ce nouveau dispositif, porté dans le cadre d'un partenariat avec le Conseil Départemental 64 et SOLIHA Pays Basque et opérationnel depuis juillet 2023, a pour objectif de contribuer, par l'achat de logements en viager et le financement de travaux d'adaptation, à l'amélioration du confort de vie des personnes âgées. A l'issue du viager, les logements sont transférés à Bizitegia dans le but de proposer leur acquisition en BRS, après travaux, à de jeunes ménages à des prix totalement maîtrisés.

ANIMATION ET SUIVI DES PARTENARIATS

L'année 2023 a été l'occasion de conforter les partenariats existants autour de sujets rendus plus sensibles au regard de l'évolution des marchés fonciers en Pays Basque :

ETAT : contrats de mixité sociale, convention ETAT/AUDAP/CAPB/EPFL pour financement d'études de faisabilité (DIA communes carencées).

DEPARTEMENT PYRENEES ATLANTIQUES :

- Accompagnement de la commune de LOUHOSSOA dans le cadre de la démarche FENICS,
- Participation aux travaux de préfiguration d'une filière d'éco-réhabilitation par le département des Pyrénées Atlantiques.

CAPB-POLE TERRITORIAL SOULE : participation et soutien financier à l'expérimentation d'un dispositif d'assistance à la transmission d'exploitations agricoles en Soule.

SAFER Nouvelle Aquitaine : mise en place d'une convention partenariale ayant pour objectif de proposer aux collectivités locales un accompagnement relatif aux procédures de biens sans maîtres. Cette convention devrait favoriser la mobilisation de nombreuses communes impactées par ce type de situations.

ST JEAN DE LUZ : Participation au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) piloté par la CAPB et l'Etat sur le recul du trait de côte.

COMMUNICATION

Au-delà de la production de documents de communication (newsletters, vidéos, motion design) et du pilotage de sites Internet (EPFL et Bizitegia), le pôle CED a engagé un nouveau plan de communication dont l'objectif est de mieux faire connaître les activités de l'Etablissement, non seulement auprès de la sphère institutionnelle mais également de la société civile.

Pour ce faire, l'EPFL s'est attaché les services d'une agence spécialisée qui, après avoir diagnostiqué un « déficit d'image » et une méconnaissance des actions menées, a établi un plan de communication à court et moyen termes.

La modernisation des supports, le recours aux réseaux sociaux et l'organisation ou la participation à des événements spécifiques en sont les principaux éléments.

PÔLE NÉGOCIATIONS & ACQUISITIONS FONCIÈRES



1/. LES ACQUISITIONS

Les acquisitions de biens immobiliers (bâties et non bâties) par l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été encore élevées en 2023 pour atteindre un nombre de dossiers traités et des engagements financiers à un niveau encore très élevé.

L'analyse des acquisitions distinguera :

- les décisions d'acquisition : délibération par lesquelles le Conseil d'Administration accepte les modalités et conditions d'une acquisition du bien et autorise la signature de l'acte authentique. C'est cette décision qui rattache l'acquisition au PPI en cours ;
- les signatures d'actes authentiques : étapes par lesquelles l'EPFL Pays Basque devient propriétaire du bien, paie le prix et prend possession.

Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2023 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

1.1/. LES DÉCISIONS D'ACQUISITION

1.1.1/. Analyse globale

Au cours de l'exercice 2023, 61 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâties ou non bâties (y compris indemnisation de fonds de commerce).

Ainsi, l'EPFL Pays Basque s'est engagé à :

- acquérir des biens immobiliers ;
- indemniser des cessations d'activités et libération de locaux commerciaux/professionnels ;

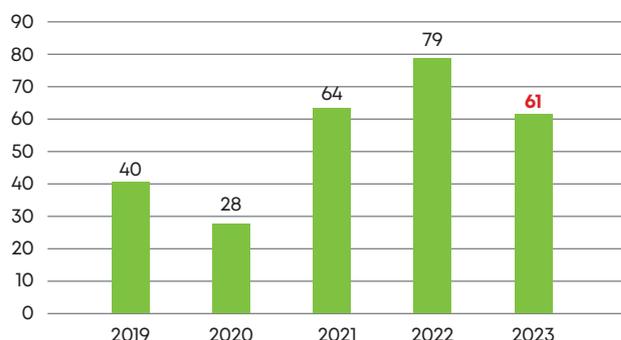
pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de **23.332.052,00 €**. Ce montant est très largement inférieur à celui de l'exercice précédent mais supérieur à l'objectif annuel fixé au PPI.

Pour rappel au cours de l'exercice 2022, 79 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens

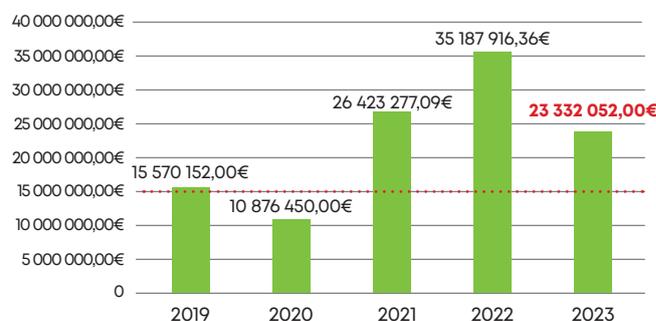
bâties ou non bâties (y compris indemnisation de fonds de commerce), pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de 35.187.916,36 €.

2023 maintient un engagement très important d'acquisitions par l'EPFL Pays Basque au service des communes et de la communauté d'agglomération du Pays Basque.

Décisions d'acquisitions PPI 2019-2023



Montant des décisions d'acquisitions PPI 2019-2023



Cette inflexion d'engagement est la conséquence de 3 facteurs très identifiés :

- une diminution des demandes d'interventions nouvelles (hors opérations d'ensemble déjà engagées) ;
- un ralentissement du marché immobilier lié à l'augmentation sensible des taux d'emprunts bancaires ;
- une « maîtrise » des secteurs à enjeux par l'application de politiques publiques et l'instauration d'« outils » fonciers (ZAD, périmètres d'études, périmètres d'interventions foncières...).

Si le PPI 2019-2023 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a provisionné une dépense totale de 75 M€ soit 15 M€/an, l'objectif est largement dépassé puisque le montant total cumulé des engagements de l'EPFL Pays Basque atteint, au bout des 5 années que compte le PPI, s'élève à plus de **111,39 M€ !**

Les décisions d'acquisition 2023

Collectivité	Opération	Dossier	Détail délib.	Date C.A.	Mode d'acquisition	N° Délib	Montant validé
CAPB GEA MOUGUERRE	ZAD Z.I. MOUGUERRE	AC 123, 125, 170, 172 à 176	Déc. acquisition	26/01/2023	Préemption	8	2 000 000,00 €
CAPB GEA MOUGUERRE	ZAD PORTOU	AB 107	Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	9	620 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 286 (lot 2)	Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	10	50 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 183 à 185	Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	11	700 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 183 à 185 - Indem F.C.	Déc. d'indemnisation	26/01/2023	Amiable	12	158 900,00 €
CAPB BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 251 (lots 6 et 18)	Déc. acquisition	26/01/2023	Préemption	13	160 000,00 €
SAINT-PIERRE-D'IRUBE	ALMINORITZ	AI 56-57	Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	14	1 300 000,00 €
SAINT-PIERRE-D'IRUBE	ALMINORITZ		Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	15	1 200 000,00 €
BARCUS	BAR RESTAURANT	B 703, 989	Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	16	151 000,00 €
ALOS SIBAS ABENSE	ETXEBESTEA		Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	17	180 000,00 €
CAPB BAYONNE	CADRAN NORD EST	AI 68, 203, 204, 206 à 208 (lots 2 et 4)	Déc. acquisition	26/01/2023	Préemption	18	168 000,00 €
BIDART	ATHERBEA	AO 86-87	Déc. acquisition	26/01/2023	Préemption	19	670 000,00 €
ARMENDARITS	LA PLACE	E 289, 290 et 509	Déc. acquisition	26/01/2023	Amiable	20	410 000,00 €
BIDART	TROIS COURONNES	AP 264	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	10	1 000 000,00 €
MENDIONDE	LEKORNE	A 348	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	11	140 000,00 €
CAPB GEA MOUGUERRE	ZAD PORTOU	AB 245	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	12	20 000,00 €
ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 168 (lot 3)	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	13	90 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 41 (lots 3 et 7)	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	14	230 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 41 (lot 2)	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	15	275 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 1)	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	16	230 000,00 €
CHERAUTE	CENTRE-BOURG	AC 203 à 205	Déc. acquisition	09/03/2023	Amiable	17	170 000,00 €
OSSERAIN-RIVAREYTE	CENTRE-BOURG	B 446p	Déc. acquisition	20/04/2023	Amiable	11	13 588,00 €
CAPB BARDOS	ZAE LECARRE	ZI 22	Déc. acquisition	20/04/2023	Amiable	12	140 000,00 €
ARCANGUES	BRASKETENIA	AI 131	Déc. acquisition	20/04/2023	Amiable	13	850 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 320 (lots 3 et 5)	Déc. acquisition	20/04/2023	Amiable	14	217 000,00 €
ARBERATS-SILLEGUE	LA PLACE	A 739, 199, 218, 734, 736, 435p et 202p	Déc. acquisition	25/05/2023	Amiable	18	179 300,00 €
BIARRITZ	AGUILERA	AH 122	Déc. acquisition	25/05/2023	Préemption	19	382 500,00 €
BIARRITZ	LAHOUZE	AK 129	Déc. acquisition	25/05/2023	Préemption	20	687 000,00 €
IHOLDY	SORHOETA	ZH 97p	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	13	150 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 23 - Indem F.C.	Déc. d'indemnisation	06/07/2023	Amiable	14	100 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 9, 6 et 8 (lots 4, 5 et 7)	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	15	250 000,00 €

CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 27	Déc. acquisition	06/07/2023	Adjudication	16	270 600,00 €
BIDART	TROIS COURONNES	AP 262	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	17	1 427 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 187	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable /s DUP	18	430 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 43 (lots 1, 2 et 4)	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable /s DUP	19	143 000,00 €
CAPB BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 251 (lots 29 à 34)	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	20	625 020,00 €
CAPB BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 11	Déc. acquisition	06/07/2023	Préemption	21	80 000,00 €
ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 169 (lot 2)	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	22	280 000,00 €
CAPB ANGLET	JORLIS	AY 341 (lots 5, 27 à 30)	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable /s DUP	23	285 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	BZ 5	Déc. acquisition	06/07/2023	Préemption	24	455 000,00 €
SAINT-JUST-IBARRE	SAINT-MICHEL	AA 110	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	25	19 000,00 €
UREPEL	IKASKIN ETXEA	C 535, 538, 642 et 645	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	26	172 000,00 €
LASSE	EYHERAITA	A 1361, 1362, 1364	Déc. acquisition	06/07/2023	Amiable	27	236 144,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 18)	Déc. acquisition	21/09/2023	Amiable /s DUP	14	240 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 186 (lot 4)	Déc. acquisition	21/09/2023	Amiable /s DUP	15	205 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 373 (lot 11)	Déc. acquisition	21/09/2023	Amiable /s DUP	16	28 500,00 €
CAPB ANGLET	JORLIS	AY 341 (lots 6, 37 à 44)	Déc. acquisition	21/09/2023	Amiable /s DUP	17	530 000,00 €
ANGLET	ZAD CENTRE VILLE	CO 133 (lot 3)	Déc. acquisition	21/09/2023	Préemption	18	240 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 14	Déc. acquisition	21/09/2023	Préemption	19	475 000,00 €
BIDACHE	ZAD CENTRE BOURG	AE 563, ZH 491 et 471	Déc. acquisition	21/09/2023	Préemption	20	397 000,00 €
DOMEZAIN-BERRAUTE	TRINQUET	A 1024, 1025; 1040, 1042, 1043p, 1044 à 1046, 1047p et 1429p	Déc. acquisition	26/10/2023	Amiable	10	210 000,00 €
CAMBO-LES-BAINS	CENTRE-VILLE	BA 106 à 109, 113, 114 et 116	Déc. acquisition	26/10/2023	Préemption	11	1 000 000,00 €
ANGLET	CŒUR DE VILLE	CN 302	Déc. acquisition	26/10/2023	Amiable	12	210 000,00 €
BIARRITZ	AGUILERA	AH 121	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable	11	1 150 000,00 €
MENDIONDE	LEKORNE	A 347p	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable	12	130 000,00 €
URCUIT	CENTRE-BOURG	AM 116	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable	13	340 000,00 €
URCUIT	CENTRE-BOURG	AM 116 - INDEM FC	Déc. d'indemnisation	07/12/2023	Amiable	14	73 500,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 373 (lot 1)	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable /s DUP	15	20 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AM 334-510 (lot 33)	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable /s DUP	16	23 000,00 €
BAYONNE	SECTEUR MAUBEC	BD 392	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable	17	400 000,00 €
VILLEFRANQUE	BAHUNENEA	AI 90	Déc. acquisition	07/12/2023	Amiable	18	345 000,00 €

TOTAL ENGAGE EN 2023	23 332 052,00 €
-----------------------------	------------------------

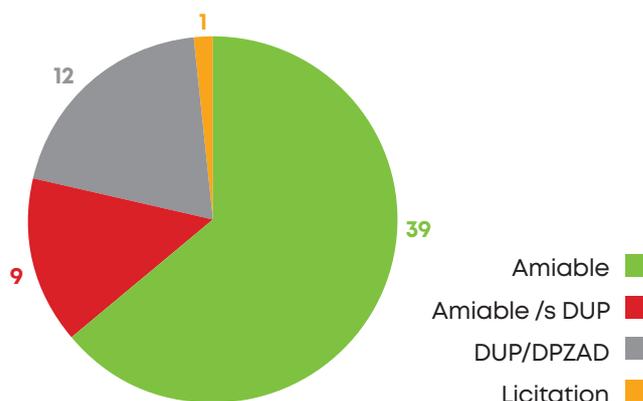
1.1.2/. Analyse détaillée

1.1.2.1/. Les modes d'acquisition

Comme pour les exercices précédents, les acquisitions sont très majoritairement conclues par voie amiable.

Ainsi, en 2023, sur les 61 décisions d'acquisitions validées :

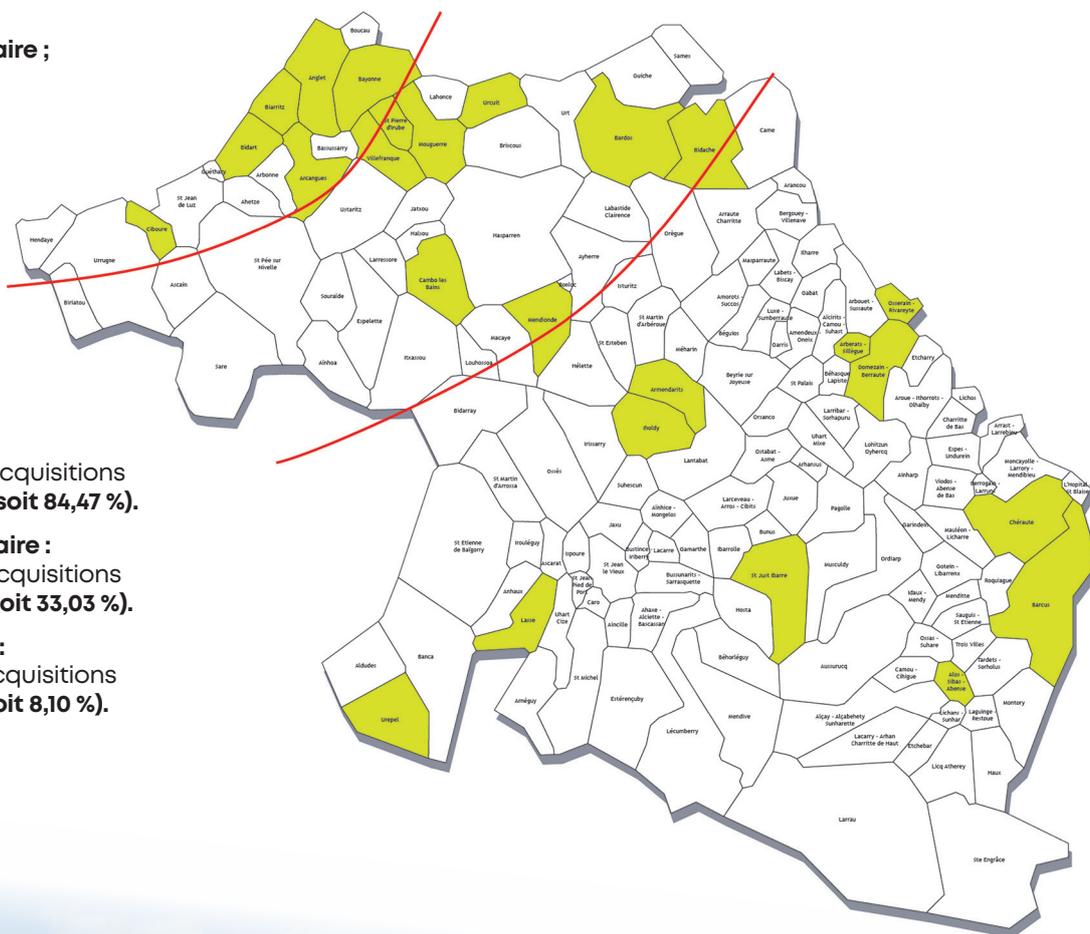
- 39 ont été conclues amialement ;
- 9 ont été conclues amialement sous DUP ;
- 12 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 1 est la conséquence d'expropriation (adhésion à ordonnance).



1.1.2.2/. Répartition géographique

Pour reprendre le « découpage » territorial établi lors de la mise en œuvre du Projet de Territoire Pays Basque 2010, nous analyserons les décisions d'acquisition selon 3 secteurs principaux :

- zone littorale ;
- zone intermédiaire ;
- zone intérieure.

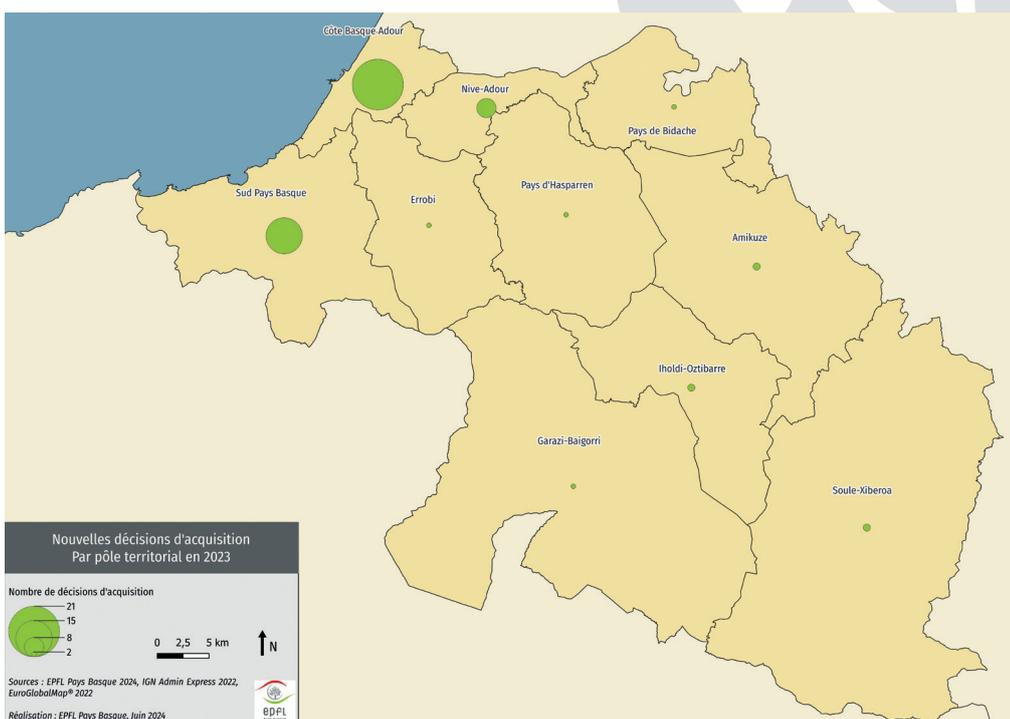
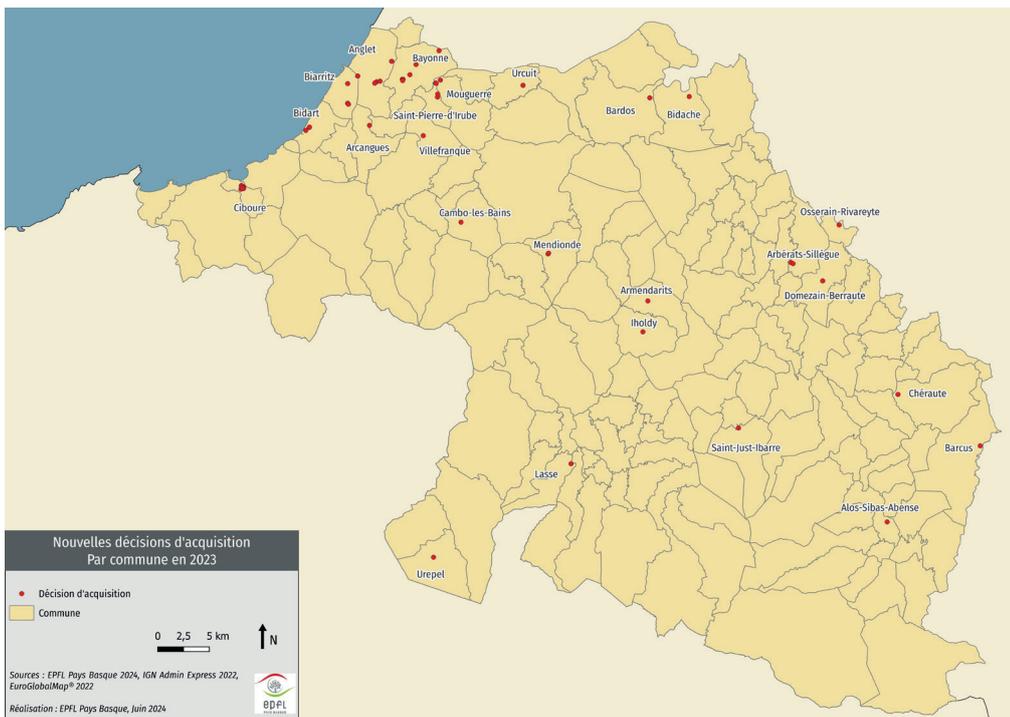


- **Zone littorale :**
37 décisions d'acquisitions
(13.735.520,00 € soit 84,47 %).
- **Zone intermédiaire :**
13 décisions d'acquisitions
(7.705.500,00 € soit 33,03 %).
- **Zone intérieure :**
11 décisions d'acquisitions
(1.891.032,00 € soit 8,10 %).



La répartition géographique des montants s'explique quant à elle par les différences

- de dimension d'opération (périmètre) ;
- de nature de biens acquis (nombreux biens bâtis en renouvellement urbain sur la zone littorale) ;
- de valeurs foncières entre les secteurs et territoires.



1.2/ LES SIGNATURES D'ACTES AUTHENTIQUES

Au cours de l'exercice 2023, **62** signatures d'actes authentiques, valablement et préalablement autorisées par les décisions du Conseil d'Administration, ont été réalisées pour un montant global (prix de biens) de **27.425.795,36 €**. Tous les actes sont notariés.

Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents ainsi que dans le cadre d'interventions acceptées par lui plusieurs années auparavant.

Demandeur	Commune	Opération	Parcelle(s)	Date de signature	Valeur vénale	Frais d'acte	Capital porté
Commune	ITXASSOU	ZAD DU BOURG	AB 87	27/01/2023	400 000,00 €	5 171,67 €	405 171,67 €
CAPB	CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 46	02/02/2023	450 000,00 €	5 738,42 €	455 738,42 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 21 - Indem FC	06/02/2023	60 000,00 €	700,00 €	60 700,00 €
Commune	BIDACHE	ROND-POINT	ZD 79	16/02/2023	130 000,00 €	2 303,17 €	132 303,17 €
Commune	BIDART	TROIS COURONNES	AP 263	23/02/2023	1 825 000,00 €	18 883,12 €	1 843 883,12 €
Commune	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CT 181	20/02/2023	920 000,00 €	10 261,07 €	930 261,07 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BS 130	21/02/2023	850 000,00 €	9 439,71 €	859 439,71 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 23	22/02/2023	95 000,00 €	2 230,00 €	97 230,00 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 37 à 39 (lots 7 et 12)	28/02/2023	355 000,00 €	4 890,14 €	359 890,14 €
Commune	BARCUS	BAR RESTAURANT	B 703, 989	08/03/2023	151 000,00 €	2 791,73 €	153 791,73 €
CAPB	BAYONNE	CADRAN NORD EST	Al 68, 203, 204, 206 à 208 (lots 2 et 4)	09/03/2023	168 000,00 €	3 352,84 €	171 352,84 €
CAPB	ANGLET	JORLIS	AY 400	10/03/2023	1 211 000,00 €	10 877,03 €	1 221 877,03 €
Commune	ARMENDARITS	LA PLACE	E 289, 290 et 509	14/03/2023	410 000,00 €	5 276,30 €	415 276,30 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 286 (lot 2)	20/03/2023	50 000,00 €	1 701,25 €	51 701,25 €
CAPB	ANGLET	SDA NORD AEROPORT TOUR DE LANNES	CV 693, CX 765, 767 et 905	21/03/2023	1 000 000,00 €	10 952,76 €	1 010 952,76 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 183 à 185	28/03/2023	700 000,00 €	8 116,40 €	708 116,40 €
Commune	UREPEL	Maison MANUELENEA	C 643-644	29/03/2023	128 000,00 €	2 542,02 €	130 542,02 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 183 à 185 - Indem F.C.	31/03/2023	158 900,00 €	245,33 €	159 145,33 €
Commune	ALOS SIBAS ABENSE	ETXEBESTE	A 349,894, 896	12/04/2023	180 000,00 €	3 067,84 €	183 067,84 €
Commune	MASPARRAUTE		A 329	14/04/2023	104 145,00 €	2 411,04 €	106 556,04 €
Commune	BIDART	ATHERBEA	AO 86-87	14/04/2023	670 000,00 €	7 934,20 €	677 934,20 €
CAPB	BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 251 (lots 6 et 18)	19/04/2023	160 000,00 €	2 996,44 €	162 996,44 €
CAPB	MOUGUERRE	ZAD PORTOU	AB 107	10/05/2023	620 000,00 €	8 154,08 €	628 154,08 €
CAPB	MOUGUERRE	ZAD PORTOU	AB 245	10/05/2023	20 000,00 €	263,04 €	20 263,04 €
Commune	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 168 (lot 3)	16/05/2023	90 000,00 €	2 877,88 €	92 877,88 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 41 (lot 2)	23/05/2023	275 000,00 €	4 004,67 €	279 004,67 €
Commune	SAINT-MICHEL	ELIZAITA	A 425 et 1077	24/05/2023	91 000,00 €	2 194,37 €	93 194,37 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 27	25/05/2023	270 600,00 €	12 421,57 €	283 021,57 €
Commune	BIDART	TROIS COURONNES	AP 264	30/05/2023	1 000 000,00 €	11 102,35 €	1 011 102,35 €
Commune	SAINT-PIERRE-D'IRUBE	ALMINORITZ	Al 56-57	14/06/2023	1 300 000,00 €	13 899,58 €	1 313 899,58 €
Commune	BIARRITZ	LAHOUE	AK 129	26/06/2023	687 000,00 €	7 995,30 €	694 995,30 €
Commune	SAINT-PIERRE-D'IRUBE	ALMINORITZ	AL 2-53-55-76-160-131-134-149	27/06/2023	1 200 000,00 €	12 846,57 €	1 212 846,57 €
Commune	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 191 (lots 1 et 2)	28/06/2023	1 022 048,36 €	11 275,55 €	1 033 323,91 €
CAPB	GEA MOUGUERRE	ZAD Z.I. de MOUGUERRE	AC 123, 125, 170, 172 à 176	30/06/2023	2 000 000,00 €	21 078,16 €	2 021 078,16 €
Commune	ARBERATS-SILLEGUE	LA PLACE	A 739, 199, 218, 734, 736, 435p et 202p	03/07/2023	179 300,00 €	4 000,00 €	183 300,00 €

Commune	ARCANGUES	BRASKETENIA	AI 131	07/07/2023	850 000,00 €	9 352,12 €	859 352,12 €
CAPB	BARDOS	ZAE LECARRE	ZI 22	11/07/2023	140 000,00 €	2 527,41 €	142 527,41 €
Commune	CHERAUTE	CENTRE-BOURG	AC 203 à 205	12/07/2023	170 000,00 €	2 873,78 €	172 873,78 €
CAPB	BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 64	02/08/2023	200 000,00 €	3 277,72 €	203 277,72 €
Commune	BIARRITZ	AGUILERA	AH 122	04/08/2023	382 500,00 €	4 860,97 €	387 360,97 €
Commune	SAINT-JUST-IBARRE	SAINT-MICHEL	AA 110	08/08/2023	19 000,00 €	1 431,88 €	20 431,88 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 23 - Indem.F.C.	28/08/2023	100 000,00 €	650,00 €	100 650,00 €
Commune	MENDIONDE	LEKORNE	A 348	06/09/2023	140 000,00 €	3 906,73 €	143 906,73 €
Commune	BAYONNE	PNRQAD - ilot 45	BZ 5	14/09/2023	455 000,00 €	5 898,49 €	460 898,49 €
CAPB	BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 11	19/09/2023	80 000,00 €	1 998,38 €	81 998,38 €
Commune	BIDART	TROIS COURONNES	AP 262	20/09/2023	1 427 000,00 €	15 092,39 €	1 442 092,39 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 41 (lots 3 et 7)	29/09/2023	230 000,00 €	3 749,30 €	233 749,30 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 320 (lots 3 et 5)	29/09/2023	217 000,00 €	3 571,16 €	220 571,16 €
Commune	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 133 (lot 3)	04/10/2023	240 000,00 €	3 990,24 €	243 990,24 €
Commune	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 169 (lot 2)	10/10/2023	280 000,00 €	4 059,37 €	284 059,37 €
CAPB	BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 251 (lots 29 à 34)	27/10/2023	625 020,00 €	7 487,03 €	632 507,03 €
Commune	UREPEL	IKASKIN ETXEA	C 535, 538, 642 et 645	03/11/2023	172 000,00 €	3 084,65 €	175 084,65 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 9, 6 et 8 (lots 4, 5 et 7)	08/11/2023	250 000,00 €	3 942,19 €	253 942,19 €
Commune	BIDACHE	ZAD CENTRE BOURG	AE 563, ZH 491 et 471	10/11/2023	383 090,00 €	5 386,70 €	388 476,70 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 1)	13/11/2023	230 000,00 €	3 677,30 €	233 677,30 €
Commune	LASSE	EYHERAITA	A 1361-1362-1364	13/11/2023	235 692,00 €	3 910,64 €	239 602,64 €
CAPB	ANGLET	JORLIS	AY 341 (lots 5, 27 à 30)	22/11/2023	285 000,00 €	4 208,98 €	289 208,98 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 14	24/11/2023	475 000,00 €	6 219,95 €	481 219,95 €
Commune	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CN 302 (lots 3 et 8)	06/12/2023	210 000,00 €	3 527,38 €	213 527,38 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 187	06/12/2023	430 000,00 €	5 511,22 €	435 511,22 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 18)	12/12/2023	240 000,00 €	3 789,30 €	243 789,30 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 373 (lot 11)	18/12/2023	28 500,00 €	1 384,11 €	29 884,11 €
TOTAL 2023					27 425 795,36 €	353 364,99 €	27 779 160,35 €

Ces signatures d'actes ont également conduit l'EPFL Pays Basque à supporter des frais induits tels que :

- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 353.364,99 € ;
- Frais préalables et annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 377.148,33 €.

L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque.

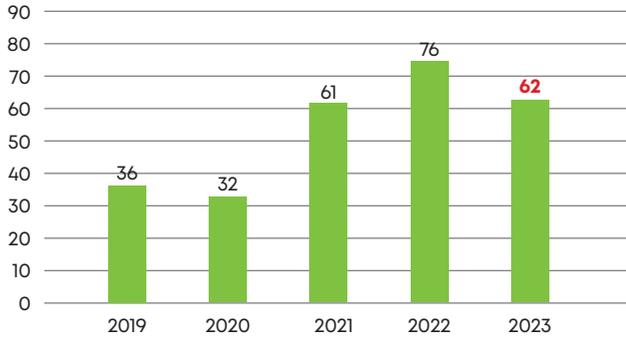
Au cours de l'exercice 2023, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :

+ 28.156.308,68 €.

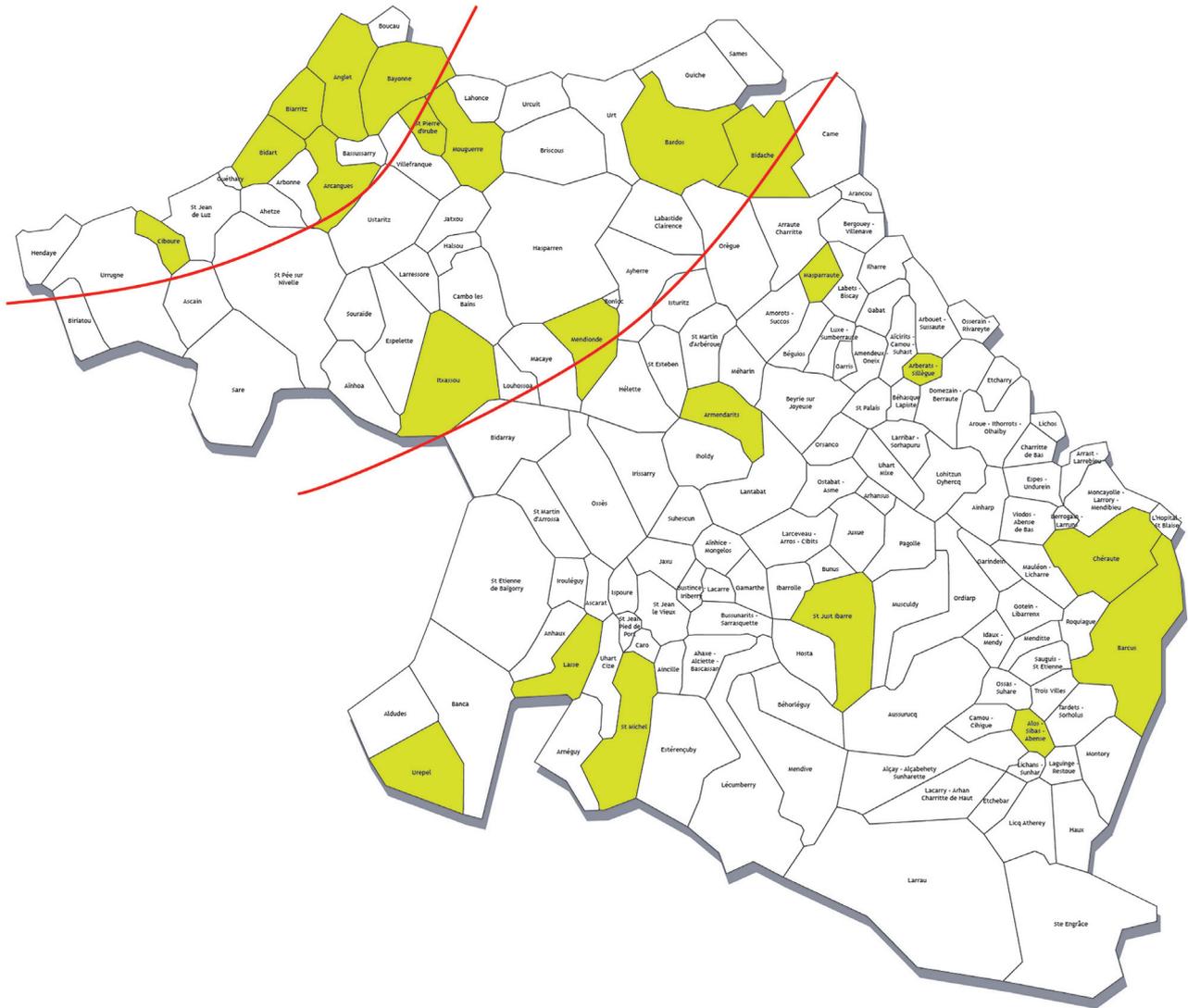
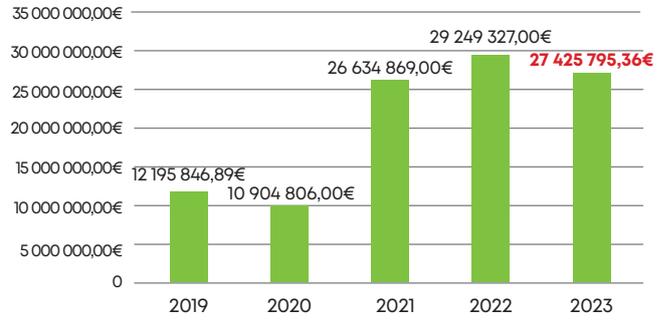
(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

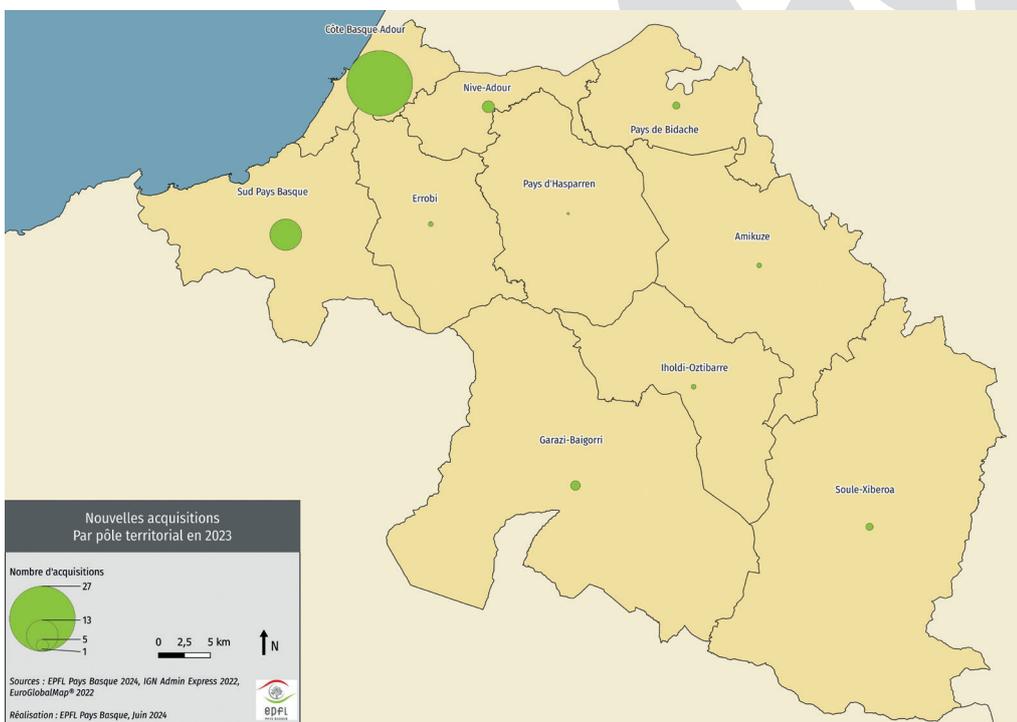
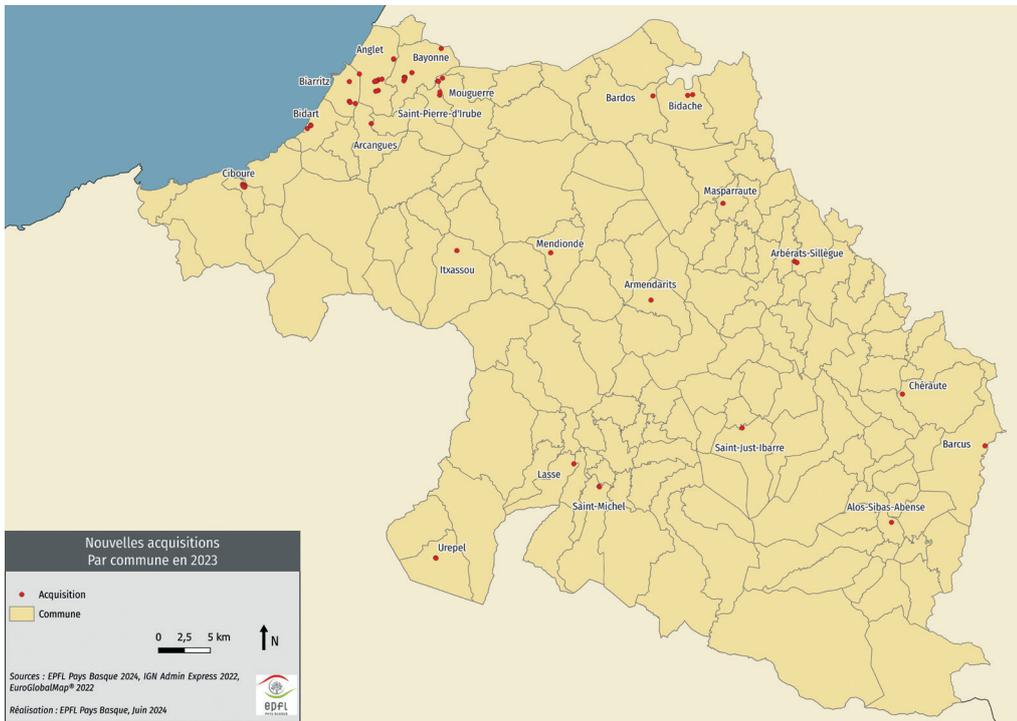
Par rappel en 2023, l'EPFL Pays Basque avait signé 76 actes pour un montant global (hors frais d'acte et de publications, hors frais annexes, hors frais préalables) de +29.249.327,00 €.

Nombre actes signés



Montant des acquisitions signées (hors frais)





2/. LES RÉTROCESSIONS

Les rétrocessions de biens immobiliers (bâties et non bâties) par l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, peuvent être réalisées :

- d'un point de vue « calendaire » :
 - au terme du portage ;
 - par anticipation ;
- d'un point de vue « périmétrique » :
 - sur la totalité des biens constituant l'assiette du projet ;
 - sur une partie des biens constituant une des phases du projet d'ensemble, le surplus restant porté par l'EPFL Pays Basque ;
- d'un point de vue du bénéficiaire :
 - au profit de la collectivité qui a sollicité l'intervention et le portage ;
 - au profit d'un opérateur que la collectivité aura préalablement désigné.

A noter qu'une rétrocession peut concerner un ensemble de biens acquis sur plusieurs années (ex. : des lots d'une copropriété). Le nombre de rétrocession est par conséquent bien moindre que le nombre d'acquisition.

L'analyse des rétrocessions distinguera :

- **les décisions de rétrocession** : délibération par lesquelles le Conseil d'Administration accepte les modalités et conditions d'une vente du(des) bien(s) et autorise la signature de l'acte authentique. C'est cette décision qui rattache la rétrocession au PPI en cours ;
- **les signatures d'actes de rétrocession** : étapes par lesquelles l'EPFL Pays Basque transfère la propriété du(des) bien(s) et leur jouissance à l'acquéreur

Au-delà de l'étape dans la procédure de rétrocession et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2023 alors que la décision de rétrocession a été prise lors d'un des exercices précédents.

2.1/. LES DÉCISIONS D'ACQUISITION

Au cours de l'exercice 2023, **18** décisions de rétrocession ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâties ou non bâti.

Commune	Opération	totale / partielle / solde	Dossier	Bénéficiaire	Détail délib.	Date C.A.	N° Délib	Montant validé HT
CAMBO LES BAINS	Beaulieu	partielle	AR 5, 6p	Conseil Départemental	Déc. rétrocession	26/01/2023	21	2 530,00 €
LARCEVEAU	Elizathia	partielle	D 986p1	Commune de LARCEVEAU ARROS CIBITS	Déc. rétrocession	26/01/2023	22	235 180,00 €
BIARRITZ	Marne Europe	partielle	AH 149	Ville de BIARRITZ	Déc. rétrocession	09/03/2023	18	1,00 €
LICQ ATHEREY	Secteur Atherey	partielle	H 197	Commune de LICQ ATHEREY	Déc. rétrocession	09/03/2023	19	34 200,00 €
BAYONNE	RDA	partielle	BI 224 (lots 21, 33 et 35)	CAPB	Déc. rétrocession	09/03/2023	20	340 000,00 €
BEGUIOS	Seroratenia	partielle	A 850	Commune de BEGUIOS	Déc. rétrocession	20/04/2023	15	4 300,00 €
BRISCOUS	ZAE Mendikoborda	solde	ZW 82 et 198	CAPB	Déc. rétrocession	20/04/2023	16	110 645,62 €
CAME	Centre Bourg	partielle	C 536, 1133 et 1134	Commune de CAME	Déc. rétrocession	20/04/2023	17	48 916,00 €
AYHERRE	Centre Bourg Sud	solde	B 792, 1429 et 1494	Commune d'AYHERRE	Déc. rétrocession	20/04/2023	18	128 661,00 €
BIARRITZ	Secteur Av. Etienne	totale	AC 26	Habitat Sud Atlantic (HSA)	Déc. rétrocession	25/05/2023	21	1 213 000,00 €
ALOS SIBAS ABENSE	Alosse	totale	A 658	Commune d'ALOS SIBAS ABENSE	Déc. rétrocession	25/05/2023	23	50 000,00 €
GABAT	Maison Ertoranea	totale	ZH 23	Commune de GABAT	Déc. rétrocession	21/09/2023	21	150 000,00 €
ANGLET	Secteur Nord Aéroport - Tour de Lannes	partielle	CX 765p, 767, 905	Commune d'ANGLET	Déc. rétrocession	21/09/2023	22	196 568,00 €
SAINT-PEE-SUR NIVELLE	Motxokoborda	partielle	AX 21 et 25	LE COL	Déc. rétrocession	21/09/2023	23	65 694,60 €
BIARRITZ	Marne Europe	solde	AH 306 et 418	LE COL	Déc. rétrocession	26/10/2023	13	1 330 000,00 €

AINHOA	Mutcheteikoborda	totale	A 241, 515, 517, 520 et 522	Coopérative Foncière d'Aquitaine(CFA)	Déc. rétrocession	07/12/2023	19	150 000,00 €
MAULEON	Centre Bourg	totale	AL 43 et 44	Commune de MAULEON-LICHARRE	Déc. rétrocession	07/12/2023	20	48 000,00 €
HELETTE	Secteur Larria	totale	G 1191 et 1192	Commune de HELETTE	Déc. rétrocession	07/12/2023	21	227 900,00 €
TOTAL ENGAGE EN 2023								4 335 596,22 €

2.2/. LES SIGNATURES D'ACTES DE RÉTROCESSION

Au cours de l'exercice 2023, 20 signatures d'actes authentiques, valablement et préalablement autorisées par les décisions du Conseil d'Administration, ont été réalisées pour un montant global (prix de biens) de **7.259.646,52 €**. Tous les actes sont notariés.

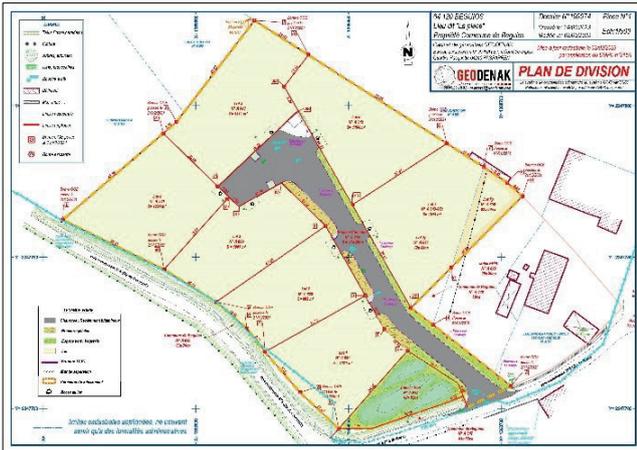
Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents ainsi que dans le cadre d'interventions acceptées par lui plusieurs années auparavant.

Commune	Opération	Parcelle(s)	Acquéreur	Date de signature	Prix de vente
ESPELETTE	Elizaldia	AM 75, 116 et 123	Commune d'ESPELETTE	20/01/2023	310 000,00 €
ORDIARP	Elizetxea	AV 46 et 89	Commune d'ORDIARP	16/05/2023	32 200,00 €
BEGUIOS	Seroratenia	A 850	Commune de BEGUIOS	31/05/2023	4 300,00 €
ST-JEAN-DE-LUZ	Trikaldi	AW 281	L'OFFICE64 DE L'HABITAT	31/05/2023	3 731 650,30 €
BIARRITZ	Marne Europe	AH 149	Commune de BIARRITZ	07/06/2023	1,00 €
LARCEVEAU ARROS CIBITS	Elizathia	D 1069	Commune de LARCEVEAU-ARROS-CIBITS	19/06/2023	235 180,00 €
AYHERRE	Centre Bourg Sud	B 792, 1429 et 1494	Commune d'AYHERRE	21/06/2023	128 661,00 €
LICQ ATHEREY	Secteur Atherey	H 197	Commune de LICQ ATHEREY	27/06/2023	34 200,00 €
CAME	Centre Bourg	C 536, 1133 et 1134	Commune de CAME	28/06/2023	48 916,00 €
ALOS SIBAS ABENSE	Secteur Alosse	A 658	Commune d'ALOS-SIBAS-ABENSE	11/07/2023	50 000,00 €
BAYONNE	Centre Ancien - 1bis rue des Lisses	BZ 295 (lots 4 à 14)	DOMOFrance	03/08/2023	470 000,00 €
CAMBO LES BAINS	Beaulieu	AR 5, 170 et BP 198	Conseil Départemental 64	05/10/2023	2 530,00 €
BIARRITZ	Secteur av. Etienne	AC 26	Habitat Sud Atlantic (HSA)	20/10/2023	1 213 000,00 €
BRISCOUS	ZAE Mendikoborda	ZW 82 et 198	CAPB	24/10/2023	110 645,62 €
BAYONNE	RDA - 11 rue Neuve	BI 224 (Lots 21, 33 et 35)	Commune de BAYONNE	14/11/2023	335 000,00 €
ANGLET	Secteur Nord Aéroport - Tour de Lannes	CX 767, 905 et 993	Commune d'ANGLET	21/11/2023	196 568,00 €
ST-PEE-SUR-NIVELLE	Motxokoborda	AX 21 et 25	LE COL	27/11/2023	65 694,60 €
GABAT	Ertoranea	ZH 33	Commune de GABAT	29/11/2023	150 000,00 €
SAINT-MICHEL	Centre Bourg	B 471 et 472	Commune de SAINT-MICHEL	04/12/2023	35 100,00 €
BAYONNE	Locaux commerciaux	BZ 110 (lots 1, 2, 4 et 15)	Commune de BAYONNE	18/12/2023	106 000,00 €
TOTAL 2023					7 259 646,52 €

Ces actes de rétrocession signés, le montant déstocké (prix de vente majoré des remboursements des frais préalables aux acquisitions) s'élève à 7.346.971,18 €.

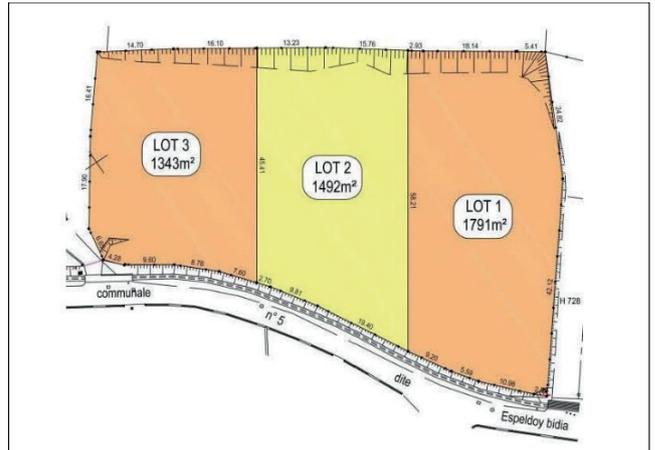
QUELQUES ILLUSTRATIONS DES PROJETS AUXQUELS SONT AFFECTÉS LES BIENS :

BEGUIOS
Seroratenia



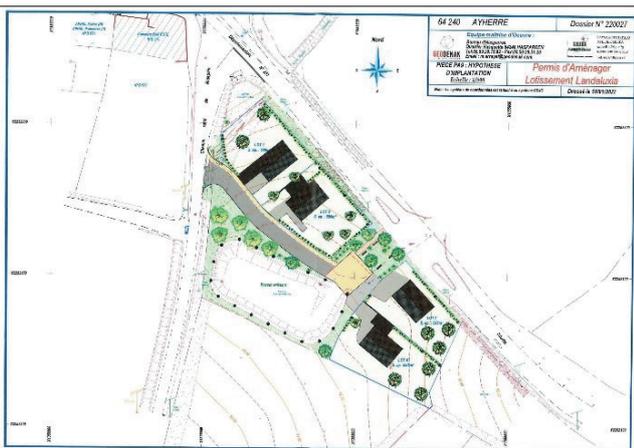
Opération :
Création d'un lotissement communal de 7 lots (permis d'aménager)

LICQ-ATHEREY
Secteur Atherey



Opération :
Création de 3 lots à bâtir (division simple)

AYHERRE
Centre Bourg Sud



Opération :
Création d'un lotissement communal de 4 lots (permis d'aménager)

BIARRITZ
Secteur av. Etienne



Opération :
Construction (M.Ouvrage : HSA) d'une résidence comprenant 12 logements dont :

- 8 LLS (4 PLAÏ, 4 PLUS) ;
- 4 BRS

ANGLET

Nord Aéroport Tour de Lannes



Opération :

Aménagement des abords et mise en valeur de la Tour de Lannes dans le cadre de la valorisation du « chemin du patrimoine » d'ANGLET

ST-PEE-SUR-NIVELLE

Motxokoborda



Opération :

Construction (M.Ouvrage : LE COL) d'une résidence comprenant 6 logements dont :

- 4 PLAI
- 2 PLUS

GABAT

Maison Ertorania



Opération :

Création de 5 LLS par bail à réhabilitation consenti par la commune de GABAT sur une partie du bien (RDC partiel et R+1) à PACT-SOLIHA.

Création d'une salle municipale multifonctionnelle pour le surplus du RDC, sous maîtrise d'ouvrage directe de la commune .



3/. ETAT DES PROCÉDURES

Au-delà des traditionnelles négociations et des acquisitions qui sont leurs corollaires lorsqu'elles sont conclues par un accord amiable, les interventions du pôle NAF consistent également à mettre en œuvre des procédures dites exorbitantes du droit commun ainsi qu'à exercer toutes actions contentieuses tant en défense qu'en requête dès lors qu'il s'agit de protéger les intérêts de l'EPFL Pays Basque et de ses actions.

3.1/. LES PROCÉDURES LIÉES AUX INTERVENTIONS PAR PRÉEMPTION

Au cours de l'année 2023, 19 arrêtés de préemption ont été signés par le Directeur de l'EPFL Pays Basque et ont été notifiés aux parties concernées.

Ces décisions ont été réalisées :

- soit aux prix et conditions indiquées dans la DIA (9) ;
- soit en refusant le prix indiqué dans la DIA et en proposant un autre prix (10).

Parmi ces 19 décisions de préemption notifiées :

- 7 ont été suivies de renonciation à vendre par les propriétaires à la vue du prix proposé par l'EPFL Pays Basque ;
- 10 ont été suivies d'acquisition ;
- 1 fait l'objet d'une procédure de fixation judiciaire du prix par devant la juridiction compétente ;
- 1 exercée au prix est suspendu à une demande d'annulation devant le T.Adm de PAU (prix consigné).

ANNÉE 2023

N° Arrêté	Date Signature AP	Date Enregistrement Ss Pref	Objet
2023-02-P	13/01/2023	13/01/2023	Arrêté de préemption au prix : CAPB BIARRITZ ZAD Iraty - AP 251 (lots 6 et 18)
2023-04-P	23/02/2023		Arrêté de préemption en révision de prix : BIDACHE - ZAD CENTRE BOURG
2023-11-P	13/04/2023	13/04/2023	Arrêté de préemption en révision de prix : BAYONNE - PNRQAD : BZ 364 (lot 3)
2023-12-P	13/04/2023	13/04/2023	Arrêté de préemption en révision de prix : BIARRITZ - AGUILERA : AH 122
2023-13-P	14/04/2023	14/04/2023	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB BAYONNE - CADRAN NORD EST : AT 137 et 9 (lot 3)
2023-14-P	16/05/2023	16/05/2023	Arrêté de préemption au prix : BIARRITZ - LAHOUE - AK 129
2023-15-P	25/05/2023	25/05/2023	Arrêté de préemption au prix de la surenchère : CAPB BAYONNE - MONTALIBET - BW 27
2023-16-P	09/06/2023	09/06/2023	Arrêté de préemption en révision de prix : ANGLET - CŒUR DE VILLE : CO 140
2023-18-P	27/06/2023	27/06/2023	Arrêté de préemption au prix CAPB BIARRITZ - ZAD IRATY - AP 11
2023-19-P	28/06/2023	28/06/2023	Arrêté de préemption au prix BAYONNE PNRQAD îlot 45 : BZ 5
2023-20-P	25/07/2023	25/07/2023	Arrêté de préemption au prix : ANGLET - CŒUR DE VILLE - CO 133 (lot 3)
2023-21-P	01/09/2023	01/09/2023	Arrêté de préemption au prix : CAPB BAYONNE - MONTALIBET - BW 14
2023-22-P	05/09/2023	05/09/2023	Arrêté de préemption au prix : BIDACHE - ZAD CENTRE-BOURG : AE 563, ZH 491 et 471
2023-23-P	11/09/2023	12/09/2023	Arrêté de préemption en révision du prix : ISTURITS -ZAD Centre-bourg - C 980
2023-24-P	11/09/2023	12/09/2023	Arrêté de préemption en révision de prix : CAMBO LES BAINS Centre Ville (BA 106 à 109, 113, 114 et 116)
2023-26-P	18/12/2023	18/12/2023	Arrêté d'exercice du DROIT DE PRIORITE en révision de prix - ANGLET Villarubio (CT 163)
2023-27-P	20/12/2023		Arrêté de préemption en révision de prix : HENDAYE - ZAD OURISTY
2023-28-P	20/12/2023	20/12/2023	Arrêté de préemption ZAD en révision de prix : BEHASQUE LAPISTE (ZH 36p, 209p, 211, 334, 336, 338p)
2023-29-P	20/12/2023	20/12/2023	Arrêté de préemption au prix : ANGLET - CŒUR DE VILLE - CN 112

3.2/. LES PROCÉDURES LIÉES AUX INTERVENTIONS PAR EXPROPRIATION

Pour rappel, les acquisitions par voie d'expropriation font l'objet de phases préalables distinctes, savoir :

- phases administratives (enquête publique, enquête parcellaire) ;
- phases judiciaires (expropriation, fixation judiciaire des indemnités).

Au cours de l'année 2023, l'EPFL Pays Basque :

- a poursuivi les acquisitions par voie amiable sous DUP et/ou de préemption de biens compris dans des périmètres de DUP (BAYONNE Rive Gauche Adour, CAPB Cité Productive Cœur d'Agglomération) ;
- a été désigné bénéficiaire, par l'arrêté préfectoral n°23-12 du 02 juin 2023 déclarant d'utilité publique l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE.

3.3/. LES CONTENTIEUX

Comme hélas de plus en plus fréquemment, les décisions et actions de l'EPFL Pays Basque ou les décisions qui sont prises pour son compte (arrêtés préfectoraux notamment) font l'objet de recours.

Parfois, c'est l'EPFL Pays Basque qui est à l'origine de procédures judiciaires pour défendre ses intérêts.

Ces procédures se déroulent devant les ordres judiciaire (civil et pénal) et administratif.

Ordre judiciaire

- Juridictions civiles : plusieurs procédures ont été menées par devant des juridictions civiles et plus précisément :
 - par devant le TJ de BAYONNE :
 - CAPB BAYONNE – ANTON : contentieux frais d'agence immobilière : toujours en instance ;
 - par devant le TJ de PAU-Chambre des Expropriations :
 - SAINT-JEAN-DE-LUZ – KARSINENEA – CM 29 et 31 : toujours en instance ;
 - AYHERRE Centre Bourg – B 1419 : jugement du 06/01/2023 ;
 - CAPB ANGLET Cité Productive Cœur d'Agglomération – AX 498 : jugement du 28/04/2023 ;

NB : il est rappelé que l'EPFL Pays Basque, à ce degré de la juridiction, ne fait pas appel à représentation par avocat mais plaide directement ses dossiers.

- par devant la Cour d'Appel de PAU – Chambre des Expropriations
 - BIARRITZ – ZAD MILADY – BR 133p et BW 32p : déclaration d'appel du 21/07/2022 par l'EPFL Pays Basque, suite au jugement du TJ-Chambre des Expropriations de PAU 24/06/2022 – arrêt du 06/07/2023 ;
 - CAPB GEA MOUGUERRE - ZAD PORTOU – AB 120, 452, 154, 157, 161, 192, 196, 221, 223 et 224 : déclaration d'appel du 21/11/2022 par la propriétaire, suite au jugement du TJ-Chambre des Expropriations de PAU 07/10/2022 : arrêt du 14/12/2023 ;
 - CAPB ANGLET Cité Productive Cœur d'Agglomération – AX 498 : : déclaration d'appel du 07/06/2023 par la propriétaire, suite au jugement du TJ-Chambre des Expropriations de PAU 28/04/2023 : toujours en instance ;
- par devant la Cour de Cassation – Chambre Civile
 - BIARRITZ – ZAD MILADY – BR 133p et BW 32p : pourvoi en cassation du 12/09/2023 par les propriétaires, suite à l'arrêt de la Cour d'appel de PAU-Chambre des Expropriations du 06/07/2023 – toujours en instance.

Ordre administratif

- Juridictions administratives : l'EPFL Pays Basque est partie dans plusieurs procédures par devant les juridictions administratives et plus précisément :
 - par devant le Tribunal Administratif de PAU :
 - dossier @2100623-ANGLET Cœur de Ville - CO 191 (lots 1 et 2) : requête en annulation d'une décision de préemption – ordonnance de donné acte de désistement du requérant du 07/07/2023 ;
 - dossier @2102006-SAINT-JEAN-DE-LUZ Karsinenea : requête en annulation d'une décision de préemption : jugement du 21/12/2023 ;
 - dossier @22103059-CAPB BAYONNE Cité Productive Cœur d'Agglomération – BN 1 : requête en annulation d'une décision de préemption : jugement du 21/12/2023 ;

- dossier @2201588-CAPB ANGLET Cité Productive Cœur d'Agglomération – AX 498 : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- dossier @2201775-ESPELETTE Karrika Nagusia : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- dossier @2201055-CAPB BAYONNE Cité Productive Cœur d'Agglomération : requête en annulation de l'arrêté préfectoral n°22-08 du 14/03/2022 de DUP et cessibilité : toujours en instance ;
- dossier @2103207-BIARRITZ ZAD Milady-BR 133p et BW 32p : requête en annulation d'une décision de préemption : jugement du 05/12/2023 ;
- dossier @2202270-AYHERRE Centre Bourg-B 1419 : requête en annulation d'une décision de préemption : ordonnance de donné acte de désistement du requérant du 22/05/2023 ;
- dossier @2300445-CAPB Grand Echangeur Adour ZAD Z.I. de MOUGUERRE – AC 123, 125, 170, 172 à 176 : requête en référé suspension d'une décision de préemption : ordonnance du 04/03/2023 ;
- dossier @2300444-CAPB Grand Echangeur Adour ZAD Z.I. de MOUGUERRE – AC 123, 125, 170, 172 à 176 : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;

Dans tous ces dossiers, l'EPFL Pays Basque agit en défense.

Les procédures intentées par devant le Tribunal Administratif sont souvent longues (1,5 à 2 années pour avoir une audience) et demandent donc un suivi régulier et précis de ces procédures par les services.

- par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX :
 - BAYONNE PNRQAD ilot 12 : interjection en appel par l'EPFL Pays Basque du jugement du Tribunal Administratif de PAU du 29/12/2020 : arrêt du 01/06/2023.

ORDRE JUDICIAIRE

Juridiction(s)
Civile(s)

TJ
chb Civile 1

TJ
chb Expro 3

Cour d'Appel

chb Expro 3

Cour Cass.

chb Civil 1

Juridiction(s)
Pénale(s)

T. Pénal 0

ORDRE ADMINISTRATIF

T. Adm
Pau 10
C.A.A.
Bordeaux 1

Comme pour les acquisitions, l'année 2023 est marquée par une augmentation sensible des recours contre les décisions et procédures diligentées et mises en œuvre par l'EPFL Pays Basque.

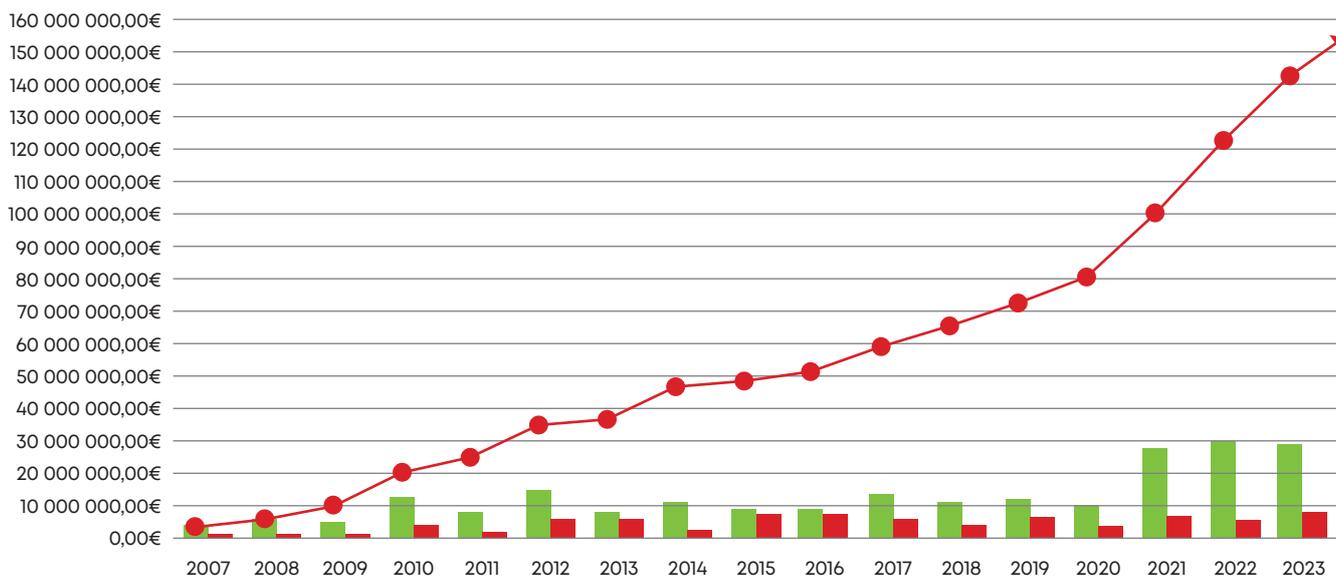
4/. ETAT DU STOCK ET GÉOGRAPHIE DES PROPRIÉTÉS DE L'EPFL PAYS BASQUE AU 31/12/2023

Les acquisitions restant encore, tant en volume financier qu'en nombre, très supérieures aux rétrocessions, le stock foncier de l'EPFL Pays Basque ne cesse de croître.

Evolution du stock de patrimoine (≠ stock comptable) en 2023 :

Acquisitions : + 28.156.308,68 € Rétrocessions : - 7.346.971,18 €

Évolution NETTE du stock : + 20.809.337,50 €



PÔLE GESTION DU PATRIMOINE



LE BILAN DE LA GESTION DU PATRIMOINE DE L'EPFL PAYS BASQUE EN CHIFFRES

GESTION LOCATIVE

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2023, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble foncier (bâti et non bâti) représentant :

- 301 propriétés bâties (immeubles, appartements, locaux industriels, commerciaux, hospitaliers, garages et autres).
- 300 parcelles non-bâties pour 156 hectares faisant l'objet de CMD SAFER (9), de mises à dispositions gratuites, pour les parcelles non occupées, l'EPFL Pays Basque fait réaliser un entretien régulier (broyage, taillage...).

DANS LE CADRE DE LA GESTION DYNAMIQUE DE NOTRE PATRIMOINE ET AFIN DE PROPOSER UN USAGE TRANSITOIRE DES BIENS BÂTIS, NOUS AVONS ENGAGÉ EN 2023 LA RÉNOVATION

- 2 maisons (Anglet et Guéthary)
- 13 appartements (2 Anglet, 1 Bidart, 5 Bayonne et 5 Ciboure)

Pour un montant global de travaux commandé de 101.574,04 €.

Les recettes de gestion s'élèvent à 827 774,24 € (530.673,01 €2022), perçues : 787 193, €

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2023 est de 780 073,04 (509.119,19 € en 2022).
- Le montant des loyers 2022 impayés est de 40 581,21 € (19.194,19 € 2022) procédures trésorerie.
- Rbst frais par des tiers : 47 701,20 €.

Les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'élèvent à 1 380 491,17 € (851.581,43 € en 2022).

- Assurances : 35 708,75 € (30.804,75 en 2022)
- Travaux d'entretien, rénovation et sécurisation anti-squat : 800 033,66 € (525 832,15 € en 2022)
- Charges de copropriété : 50 240,52 € (43.875,10€ 2022)
- Taxes foncières : 453 725,64 €
- Frais huissiers et avocats : 24 851,99 € (22.875,14 € en 2023)
- Divers (eaux, électricité, télésurveillance...) : 15 930,61 € (20.077,33 € en 2022)

Les dépenses financières liées à la sécurisation anti-squat sont impactées par la mission de gardiennage 24h/24h, que nous avons dû mettre en place sur le site de la clinique Beaulieu de Cambo-Les-Bains (274 603,12 € TTC).

A noter que ce montant est entièrement pris en charge par notre assurance.

ETUDES ET TRAVAUX

Les dépenses liées aux travaux s'élèvent à 796 893,37 € TTC :

- Travaux de curage, désamiantage et déconstruction : 146 344,20 € TTC
- Travaux mise en sécurité (démolition partielle, étaieage, ...) : 568 731,69 € TTC
- Travaux d'adaptation pour usage transitoire : 81 817,48 € TTC

En 2022, ces dépenses représentaient un montant total de 404 669,50 € TTC, soit presque deux fois inférieur à 2023.

Cette hausse significative en 2023 se justifie notamment par la mise en œuvre de travaux de désamiantage conséquents (**530 153,37 € TTC**) suite à l'incendie de l'ancienne clinique BEAULIEU en juin 2022.

A noter que le montant du sinistre a été entièrement pris en charge par l'assurance de l'EPFL.

L'ensemble des dépenses du service gestion du patrimoine s'élève en 2023 à la somme de 2.177.384,54 €

BILAN 2023

- **Gestion dynamique de notre patrimoine :** l'ensemble des biens pouvant faire l'objet d'une gestion transitoire, sont systématiquement réhabilités, notamment pour créer des logements temporaires.
- **Squats et la sécurisation des biens :** Même sécurisés, les biens restent l'objet de squats, seule la mise sous télésurveillance des sites nous permet d'éviter l'installation durable de squats.
- **Bâtiments menaçant péril :** L'EPFL renforce sa vigilance lors de l'acquisition de biens susceptibles de présenter un danger. Plusieurs biens sont sur surveillance au regard de l'état de dégradation avancée.

PÔLE RESSOURCES



EVOLUTION DU PERSONNEL

M. Jean-Marc VISSIERES recruté le 1^{er} avril 2022 en Contrat à Durée Déterminée, en tant que Juriste en remplacement de Mme Sandy TURONNET qui occupait le poste de juriste/chargée d'études, a été recruté en Contrat à Durée Indéterminée à compter du 1 Avril 2023.

Mme Coline CALMETTE a rejoint l'équipe le 11 Décembre 2023 dans le cadre d'un remplacement congé maternité au poste d'Assistante Foncière de Mme Chloé CASTERET. Elle n'a cependant pas souhaité continuer et a mis un terme à son Contrat à Durée Déterminée le 31 Décembre 2023.

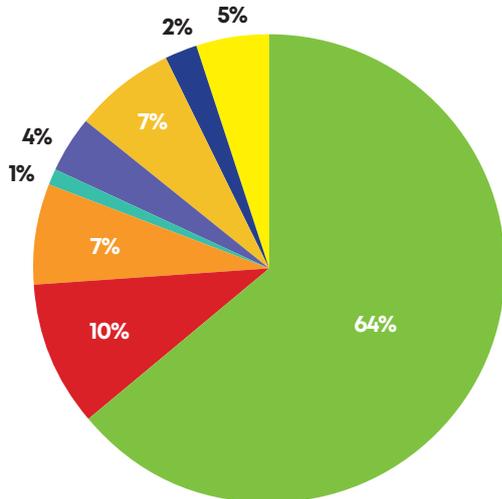
Ainsi au 31/12/2023, l'équipe de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 16 personnes :

- Un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- Trois Chargés de missions « Conseil, Etudes et Développement » : Yannick FIEUX, Bruno MOCORREA et Ugo MOULIA ;
- Un Juriste : Jean-Marc VISSIERES ;
- Trois Chargés de missions « Négociations et Acquisitions Foncières » : Jean-Marie FAUT, Benjamin DURGUE et Luc MOULUN ;
- Un Chargé de missions « Gestion du patrimoine » : Stéphane MAILLEY ;
- Un Chargé d'opérations travaux : Yann MEHEUT ;
- Un Chargé de missions SIG : Michel DETRE ;
- Une Comptable : Marina MONTET ;
- Deux assistantes de gestion du patrimoine : Marilène GROCCQ et Sophie EMERY ;
- Une Assistante foncière : Chloé CASTERET ;
- Une Assistante administrative : Emeline ZUNDA.



2/. L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE

DÉPENSES RÉELLES DE 2023

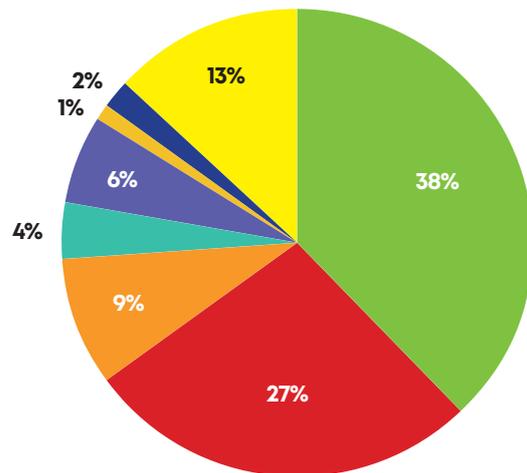


- Coût acquisition
- Consignations
- Remboursement aux collectivités
- Charges de structure
- Frais de personnel
- Emprunts + Intérêts + OFS
- Frais acquisition + Avocat + Études
- Frais annexes de gestion + GEGR

Au titre de l'exercice 2023, les acquisitions (frais inclus) de biens représentent 66% des dépenses réelles sur un total de 46.113.309,98 € de dépenses.

- 10% des crédits pour les Consignations ;
- 7% des crédits pour le remboursement des emprunts comme pour le reversement aux Collectivités des sommes perçues suite à la rétrocession des biens à des opérateurs ;
- 5% des crédits pour les frais de gestion du patrimoine ;
- 3% des crédits pour les frais de personnel ;
- 1% des crédits pour les charges de structure.

RECETTES RÉELLES DE 2023



- Résultat 2022
- Emprunts
- Remboursement capital (annuités et cessions)
- TSE
- Compensation TSE
- Déconsignations et Produits divers
- Frais de Portage
- Recettes de Gestion

Au titre de l'exercice 2023, le montant des recettes réelles s'élèvent à 52.178.699,64 €.

Le résultat de 2022 représente 13 % des crédits, 38 % pour les emprunts, les remboursements par les Collectivités des annuités et des cessions représentent 27 %.

13 % des recettes perçues pour la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) + la compensation ensuite les Déconsignations et Produits divers qui représentent 6 %.

Les frais de portage représentent 1% des recettes réelles et 2% pour les Recettes de Gestion.

L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DE L'EPFL PAYS BASQUE : BIZITEGIA

Par arrêté du Préfet de Région en date du 19 Avril 2019, l'EPFL a été agréé pour exercer une activité d'Organisme Foncier Solidaire et proposer ainsi une offre de logements en accession sociale à la propriété définitivement maîtrisée.

Compte tenu des changements contextuels importants intervenus lors de la période 2020-2022 (multiplication du nombre d'OFS, tensions sur les équilibres d'opérations et sur les modalités de financement) l'EPFL Pays Basque a décidé d'orienter son activité Bizitegia vers la production de logements BRS en milieu rural à partir de 2024.



En fin d'année 2023 les perspectives opérationnelles de Bizitegia étaient les suivantes :

Opérateur	Nom Opération	Commune	Nbre de logts	Neuf / AA	Date acquisition foncier	Date livraison
COL	ILOT 45 QUAI CHAHO	BAYONNE	28	AA	Entre 2015 et 2021	2025
COL + DOMOFRANCE	ZUBI MAYOU	BAYONNE	38	Neuf après démolition	Entre 2014 et 2020	2026
DOMOFRANCE	EXAVE	ST MARTIN D'ARROSSA	3	AA	2021	2024
COL	SEMARD	BOUCAU	30	NEUF après démolition	Entre 2019 et 2022	2026
SOLIHA	DAGUERRE	TARDETS	7	AA	2021	2025
EPFL PB	PRESBYTERE	LICQ ATHEREY	2	AA	2021	2025
A définir	ERREKALDEA	ASCARAT	3	AA	2021	-
MANEO HABITAT	LAHONTINE	BIARRITZ	9	NEUF après démolition	2022	-
A définir	CENTRE BOURG	SAUGUIS ST ETIENNE	2	AA	2022	2024
A définir	CENTRE BOURG	UREPEL	4	AA	2023	2025
COL	EYHERAITA	LASSE	6	AA	2023	-
COL	MOTXOKOBORDA	ST PEE SUR NIVELLE	9	NEUF	2019	2025



epfl
PAYS BASQUE