

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Établissement Public Foncier
Local du Pays Basque

2024



epfl
PAYS BASQUE

www.epfl-pb.fr





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

LE MOT DU PRÉSIDENT

Chers membres, chers élus,

La première année d'un nouveau PPI est toujours un exercice particulier dans la mesure où de nouvelles orientations et dispositions sont mises en application.

L'année 2024 ne déroge pas à la règle avec notamment une prise en compte accrue des contraintes financières auxquelles l'établissement et surtout les collectivités locales sont confrontées.

La recherche d'un nouveau modèle opérationnel, ayant pour objectif de maintenir un niveau d'intervention important et admissible financièrement pour les communes, nous a ainsi fortement mobilisé.

Le principe est de mieux faire connaître l'EPFL Pays Basque auprès des institutions financières afin de mettre en place des conditions de prêts adaptées à la réalité et à la temporalité opérationnelle des projets portés par les collectivités locales du Pays Basque.

Par ailleurs nos modalités de gestion ont-elles aussi évolué en optimisant l'usage temporaire des biens bâtis dégradés dont nous sommes propriétaire, rendu nécessaire par le fort niveau de sollicitation publique dans les différentes centralités du pays Basque.

L'exercice 2024 a donc été une année charnière qui pousse nos équipes à toujours s'adapter et à proposer de nouvelles solutions au bénéfice de nos 158 communes et de ses habitants.

Ce rapport d'activité vous apportera l'ensemble des précisions nécessaires à l'appréciation du travail effectué.

Pour finir je remercie toutes celles et ceux qui œuvrent au quotidien pour le développement et la réussite de notre EPFL. Nous allons ensemble poursuivre sur cette dynamique pour de nombreuses années encore.

Bonne lecture à tous.



SOMMAIRE

01	ANALYSER, ANTICIPER, ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES FONCIÈRES. Le pôle Conseil, étude et développement EPFL Pays Basque	04
02	FACILITER LES PROJETS PAR UNE MAÎTRISE FONCIÈRE CONCERTÉE. Le pôle Négociations et Acquisitions Foncières EPFL Pays Basque	12
03	VALORISER, ENTRETENIR, TRANSMETTRE LE PATRIMOINE PUBLIC. Le pôle Gestion du patrimoine EPFL Pays Basque	24
04	UN APPUI STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL AU SERVICE DU TERRITOIRE. Le pôle Ressources EPFL Pays Basque	30
05	BIZITEGIA ET LOKARRI : des réponses aux enjeux du logement en Pays Basque.	34

**ANALYSER,
ANTICIPER,
ACCOMPAGNER
LES DYNAMIQUES
FONCIÈRES.**



01

LE PÔLE CONSEIL, ÉTUDE
ET DÉVELOPPEMENTUNE EXPERTISE
AU SERVICE DES TERRITOIRES

Le Pôle Conseil, Études et Développement (CED) de l'EPFL Pays Basque constitue une ressource précieuse pour les collectivités territoriales du territoire. Son rôle est multiple : aider à anticiper les mutations, éclairer les choix stratégiques, accompagner la mise en œuvre opérationnelle de projets fonciers. Il s'inscrit dans une dynamique de proximité et de partenariat avec les élus et les services, en apportant une ingénierie foncière adaptée aux spécificités locales et aux enjeux émergents : tension sur le foncier, développement sobre, renouvellement urbain, accès au logement, adaptation au changement climatique, revitalisation économique des centres-villes ou encore valorisation du foncier agricole.

L'intervention du pôle se traduit par différentes missions : réalisation de diagnostics et de référentiels fonciers, conduite d'études de faisabilité, accompagnement au choix d'outils juridiques et financiers, appui à la programmation d'opérations ou encore soutien à la définition de stratégies foncières à moyen et long terme. Chaque mission fait l'objet d'une approche contextualisée, en lien étroit avec les dynamiques locales, les besoins exprimés par les élus, et les contraintes réglementaires ou techniques identifiées. L'objectif est de fournir une base d'analyse solide et des leviers concrets pour permettre aux collectivités de passer à l'action dans les meilleures conditions.

UN OUTIL CLÉ :
LE 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.

Ce travail de fond repose sur une méthode rigoureuse articulée en trois étapes :

- l'identification des disponibilités foncières : recensement des terrains et emprises mobilisables au regard des documents d'urbanisme et des dynamiques territoriales.
- la qualification de ces disponibilités : analyse de leur potentiel au regard de différents objectifs (habitat, équipements, activités, agriculture), contraintes techniques, accessibilité, valeur stratégique.
- la hiérarchisation et la définition des outils ou modes d'intervention les plus adaptés (préemption, veille, portage, ZAD, etc.).

En 2024, cette démarche a franchi une étape décisive avec l'entrée de l'État comme co-commanditaire, aux côtés de la CAPB. Une première expérimentation a été menée à Saint-Pée-sur-Nivelle, commune soumise à la loi SRU, afin d'y réaliser des études de faisabilité sur des secteurs jugés prioritaires pour l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. L'ambition est de déployer progressivement ce type de référentiel sur l'ensemble des communes SRU du territoire, en partenariat étroit avec les services de l'État et les intercommunalités.

DES ÉTUDES CIBLÉES POUR
PRÉPARER LES DÉCISIONS

En complément des référentiels, l'EPFL réalise des études ponctuelles visant à mieux connaître les potentiels d'un bien ou d'un site, à définir un scénario d'aménagement, ou à préparer le lancement d'une opération. Ces études sont souvent co-construites avec d'autres partenaires, comme le CAUE ou la SPL Pays Basque, et sont adaptées à des contextes très variés : cœur de bourg rural, friche urbaine, bien communal à réhabiliter, site stratégique à enjeux multiples...

Quelques exemples illustrent cette diversité en 2024 :

- **À Armendarits**, une étude de pré-faisabilité a été conduite sur la maison Mendibia pour étudier les possibilités de reconversion du bâtiment.
- **À Saint-Pée-sur-Nivelle**, une étude a été menée sur l'ancien hôtel Arocena pour en analyser les capacités de transformation.
- **À Saint-Pierre-d'Irube**, un travail d'analyse foncière a été réalisé sur l'avenue Basse Navarre pour identifier les potentiels fonciers disponibles.
- **À Espès-Undurein**, la participation à l'étude de programmation du centre-bourg a permis de définir une stratégie foncière sur le court et moyen termes.
- **À Urcuit**, deux volets ont été investigués : une étude de capacité avec le CAUE sur le site Erremunteguy et une étude de programmation avec le CAUE.
- **À Ascarat**, le suivi du plan de référence a été assuré avec le CAUE et la CAPB.
- **À Bayonne**, sur le secteur Montalibet, l'EPFL a participé à une étude de pré-faisabilité et de capacité, avec SPL Pays Basque.

Il faut aussi citer en 2024 l'appui de l'EPFL Pays Basque au renouvellement ou à la création de Zone d'Aménagement Différé (ZAD), à **Hosta, Luxe Sumberraute, Esterençuby et Etcharry**.



ANTICIPER LES OPPORTUNITÉS : LES DEMANDES D'INTERVENTION

Les demandes d'intervention formalisées par les collectivités constituent le point d'entrée opérationnel pour l'action de l'EPFL. Elles permettent de cadrer les modalités d'intervention, de vérifier la compatibilité avec le statut de l'établissement, de définir le périmètre d'action et d'anticiper les leviers juridiques à mobiliser (DPU, ZAD, portage, etc.).

EN APPUI DE PROJETS AU CŒUR DES TERRITOIRES

LA PRÉPARATION DES PHASES OPÉRATIONNELLES DES OPÉRATIONS EN PORTAGE

L'accompagnement de l'EPFL ne s'arrête pas au diagnostic ou à l'anticipation. Il se prolonge très concrètement dans les phases de mise en œuvre des projets, dès lors que les collectivités souhaitent engager des démarches opérationnelles.

L'EPFL Pays Basque propose ainsi 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 2024, plusieurs communes ont bénéficié de cet appui renforcé :

■ **Garris** : l'opération «Chemin Karranka» a été accompagnée par un bureau d'études missionné dans le cadre d'un BEAi (Bureau d'études en assistance à l'ingénierie), pour poser les bases d'un futur aménagement.

87%

relèvent du renouvellement
urbain (21 sur 24)

83,3 %

ont une vocation majoritairement
résidentielle (20 sur 24), signe des
tensions persistantes sur le logement.

7

demandes ont été clôturées sans
acquisition, illustrant la complexité
croissante des montages et des
négociations foncières.

■ **Boucau** : l'EPFL a participé aux études préalables de l'opération «Semard», pour préparer un projet de renouvellement urbain.

■ **Saint-Pée-sur-Nivelle** : sur le secteur stratégique «Cœur Ibarron», des études de cadrage ont été engagées en vue d'une opération d'aménagement.

■ **Garindein** : un travail préparatoire a été conduit sur le quartier «Arrokain Altia», en lien avec les services communaux.

■ **Bidart** : le site «Atherbea» a fait l'objet d'une étude de faisabilité approfondie pour déterminer les capacités de transformation.

■ **Espelette** : au 390 Karrika Nagusia, l'EPFL a apporté son appui technique en amont d'un projet de réhabilitation.

■ **Guéthary** : rue Adrien Lahourcade, l'EPFL a assisté la commune dans la rédaction des pièces de consultation pour trouver un opérateur adapté.

■ **Hasparren** : au 44 rue Jean Lissar, le montage d'une opération en bail réel solidaire a été préparé, jusqu'à la phase de cession.

■ **Saint-Michel** : sur le site «Lakoa», un travail de fond a été mené pour envisager le recyclage d'une emprise foncière à vocation mixte : logements, nouvelle mairie, services publics. L'EPFL y a participé dans le cadre d'un groupe de travail interpartenarial.

DES ÉTUDES CO-FINANCÉES ET ACCOMPAGNÉES EN 2024

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

INNOVER POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX

UNE FONCIÈRE POUR SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ

Face aux difficultés croissantes rencontrées par les porteurs de projets économiques pour s'implanter dans les centralités urbaines et rurales, l'EPFL Pays Basque a participé en 2024 à la conception d'un nouvel outil : une foncière de redynamisation économique.

Aux côtés de la SEPA, de la Banque des Territoires, de la Caisse d'Épargne et d'Arkéa, l'établissement a travaillé à la constitution du tour de table financier et au cadrage juridique et opérationnel de cette nouvelle structure.

L'ambition : proposer des conditions attractives d'accès au foncier pour les artisans, commerçants et entreprises, afin de lutter contre la vacance commerciale et maintenir une activité économique de proximité.

Des premiers sites ont été ciblés pour tester ce dispositif sur le territoire du Pays Basque : à **Urrugne, Sames et Saint-Jean-Pied-de-Port**.



RÉINVENTER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'EPFL

Les années COVID et post COVID ont généré un net regain du niveau de mobilisation des collectivités locales ainsi qu'une inflation des marchés immobiliers et fonciers du territoire.

De fait, le modèle financier de l'EPFL Pays Basque qui prévalait depuis sa création a été percuté par ce changement de contexte et a conduit à l'engagement d'une réflexion spécifique sur la mise en place d'un nouveau modèle, moins impactant pour les collectivités locales mais continuant à répondre aux besoins de ces dernières.

Pour ce faire une mission d'accompagnement a été confiée au **Cabinet Stratégies locales** qui porte sur l'optimisation des ressources financières de l'établissement et l'autonomisation des activités annexes de l'EPFL (Bizitegia et Lokarri)

Ce travail vise à assurer la soutenabilité financière de l'établissement dans un contexte où la demande d'intervention publique ne cesse d'augmenter.



DES PARTENARIATS RENFORCÉS POUR DES ACTIONS COLLECTIVES

L'action de l'EPFL ne s'exerce pas en silo : elle s'inscrit dans une logique de coopération constante avec l'ensemble des acteurs territoriaux, institutionnels ou techniques. En 2024, plusieurs dynamiques partenariales ont été renforcées ou relancées, dans le souci de créer des synergies concrètes au service des projets locaux. Ces coopérations s'inscrivent dans une logique de mise en réseau des expertises, de mutualisation des données et de complémentarité des interventions.

AVEC LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE (CAPB)

L'EPFL a conforté sa collaboration avec la CAPB autour de plusieurs axes structurants :

- participation et soutien financier à l'expérimentation d'un dispositif d'assistance à la transmission d'exploitations agricoles en Soule, avec la contribution de la SAFER NA,
- participation au groupe de travail sur les Zones d'Activité Economique de Demain,
- participation au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) sur le recul du trait de côte sur le secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord, également piloté par l'Etat.

AVEC LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

- participation à la réflexion relative au redéploiement de la démarche FENICS,
- participation à la démarche de construction d'une filière d'éco-réhabilitation.

AVEC LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

- schéma de développement et d'aménagement du port de Bayonne.

Ces partenariats multiples confirment le rôle transversal de l'EPFL en tant qu'acteur de l'ingénierie territoriale, capable de fédérer, de conseiller et d'accompagner sur des enjeux complexes à l'interface entre foncier, habitat, économie, environnement et aménagement.

UNE COMMUNICATION POUR RENDRE VISIBLE L'ACTION PUBLIQUE FONCIÈRE

L'année 2024 a marqué un tournant dans la stratégie de communication de l'EPFL Pays Basque. Conscient d'un déficit de visibilité et d'une méconnaissance de ses missions par une partie du grand public et même des partenaires institutionnels, l'établissement a lancé un plan d'actions ambitieux.

Une agence spécialisée en communication publique a été mobilisée pour établir un diagnostic d'image et formuler des recommandations. De ce travail est né un plan de communication structuré à court et moyen termes, avec trois objectifs :

- **moderniser les supports** : production de nouveaux formats de communication (vidéos pédagogiques, motion design, fiches projets, newsletters enrichies) afin de valoriser les projets accompagnés et de mieux expliquer les mécanismes de l'intervention foncière publique.
- **renforcer la présence sur les réseaux sociaux** : développement progressif d'une ligne éditoriale adaptée aux formats digitaux (LinkedIn, YouTube), pour toucher un public élargi et favoriser les partages entre élus, partenaires techniques et citoyens.
- **développer la communication événementielle** : participation à des salons et organisation de temps forts territoriaux pour aller à la rencontre des publics.

Parmi les actions marquantes de l'année :

- **Salon des Maires des Pyrénées-Atlantiques**, à Biarritz : présence sur un stand mutualisé avec d'autres acteurs publics du territoire.
- **Salon Smart Cities**, également à Biarritz : valorisation des démarches innovantes portées par l'EPFL en matière de recyclage foncier et de foncières locales.
- **Rencontres foncières de Saint-Palais**, co-organisées avec la SAFER Nouvelle-Aquitaine : cet événement inédit a permis de restituer une analyse détaillée des marchés fonciers et immobiliers sur le territoire basque. Il a notamment mis en lumière le poids marginal de l'intervention publique dans un marché très largement dominé par les logiques privées, résidentielles comme professionnelles.

Ce travail de fond en matière de communication constitue un levier stratégique pour mieux faire reconnaître l'utilité de l'action foncière publique, renforcer la lisibilité des projets, valoriser les coopérations engagées, et nourrir un débat constructif sur la gestion collective du foncier.



FACILITER LES PROJETS PAR UNE MAÎTRISE FONCIÈRE CONCERTÉE

02

LE PÔLE NÉGOCIATIONS ET ACQUISITIONS FONCIÈRES

LES ACQUISITIONS

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été encore très nombreuses en 2024 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 2024 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

LES DÉCISIONS D'ACQUISITION

Analyse globale :



56

décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées



23.538.269,00 €

montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes

Au cours de l'exercice 2024, 56 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce).

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

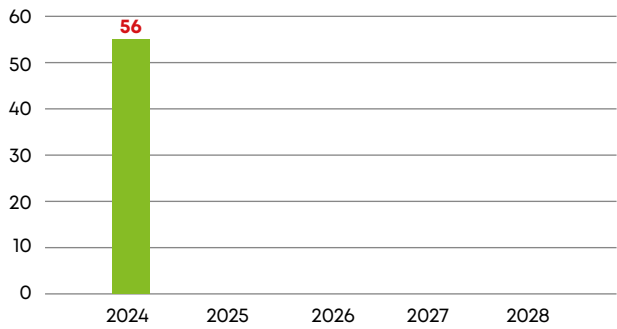
- acquérir des biens immobiliers ;
- indemniser des cessations d'activités et libération de locaux commerciaux/professionnels ;

pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de 23.538.269,00 €. Ce montant est équivalent à celui de l'exercice précédent mais toujours supérieur à l'objectif moyen annuel fixé au PPI 2024-2028, à savoir 21 M€.

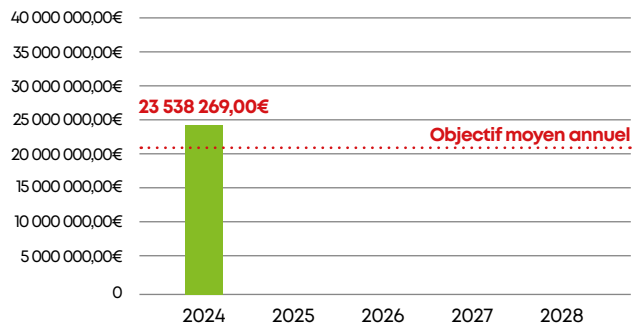
Pour rappel au cours de l'exercice 2023, 61 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce), pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de 23.332.052,00 €.

2024 maintient un engagement très important d'acquisitions par l'EPFL Pays Basque au service des communes et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Décisions d'acquisitions PPI 2024-2028



Montant des décisions d'acquisitions PPI 2024-2028

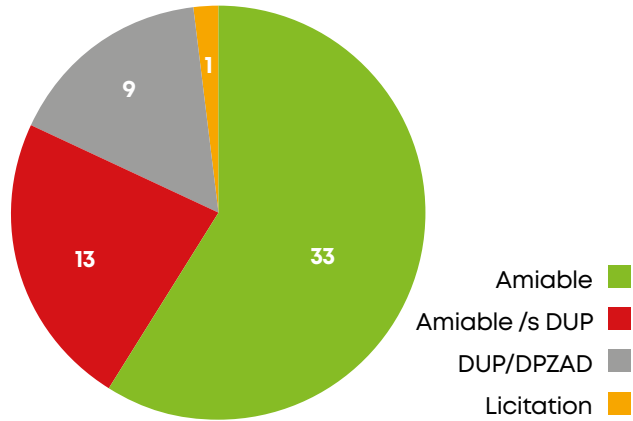


ANALYSE DÉTAILLÉE :

Les modes d'acquisition :

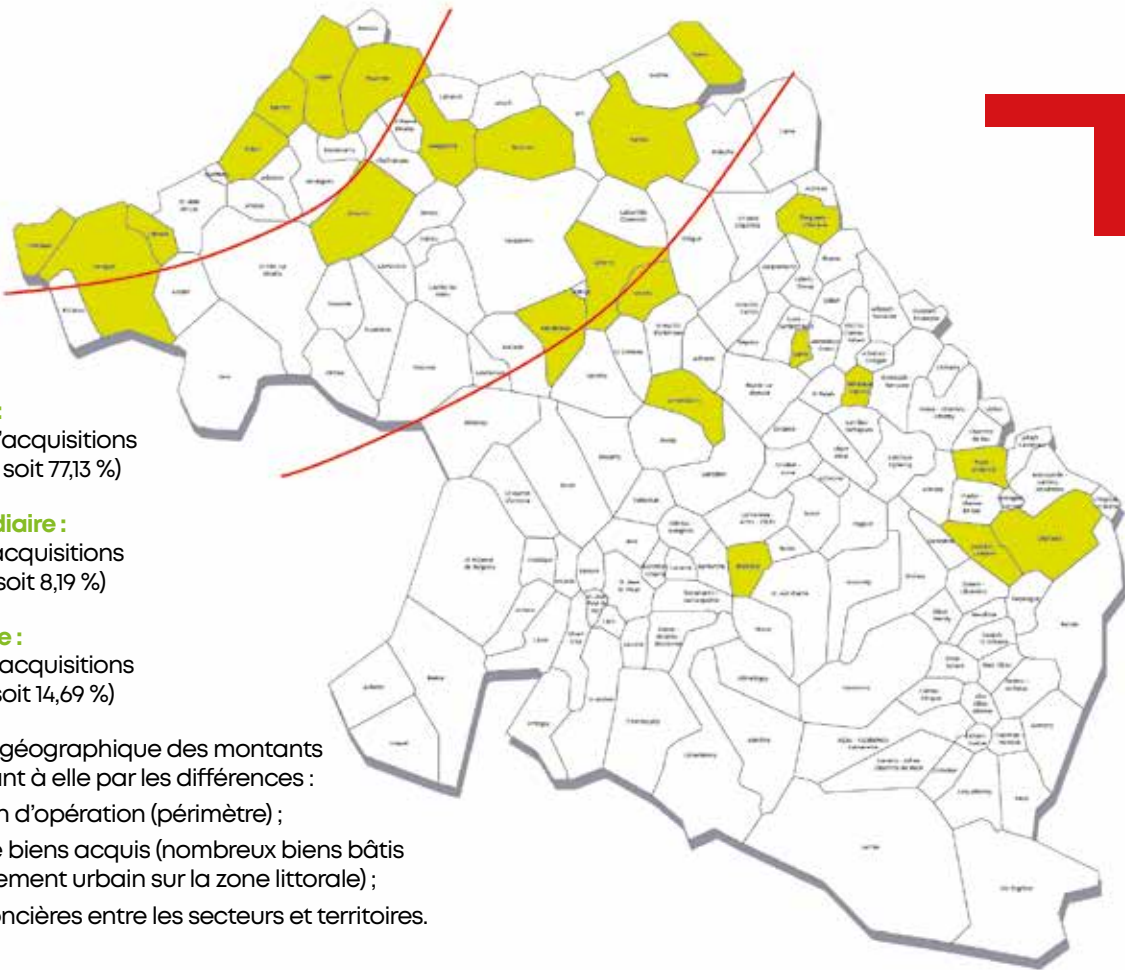
Comme pour les exercices précédents, les acquisitions sont très majoritairement conclues par voie amiable. Ainsi, en 2024, sur les 56 décisions d'acquisitions validées :

- 31 ont été conclues amiablement ;
- 13 ont été conclues amiablement sous DUP ;
- 1 est la conséquence d'une adjudication ;
- 9 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD).



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 :
39 décisions d'acquisitions
(19.742.860,00 € soit 77,13 %)

Zone intermédiaire :
7 décisions d'acquisitions
(1.854.409,00 € soit 8,19 %)

Zone intérieure :
10 décisions d'acquisitions
(1.941.000,00 € soit 14,69 %)

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.

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

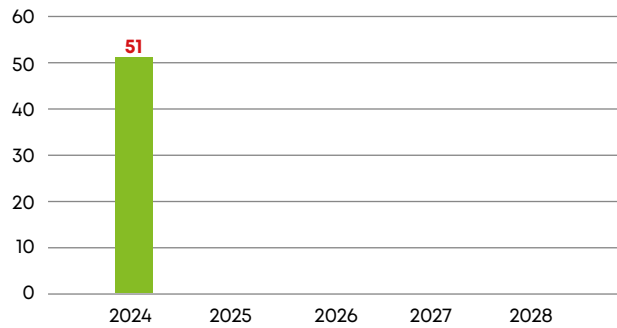
- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 277.205,60 € ;
- Frais préalables et annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 161.176,70 €.

L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque. Au cours de l'exercice 2024, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :

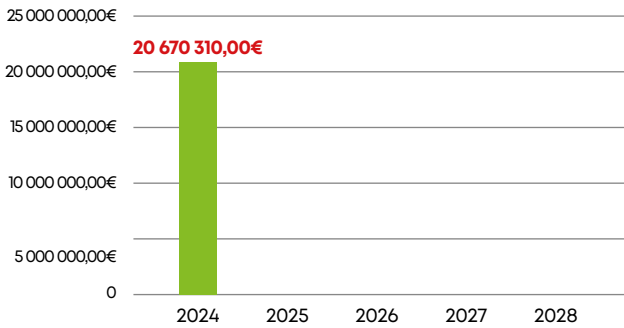
+ 21.108.692,30 €
(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

Par rappel en 2023, l'EPFL Pays Basque avait signé 62 actes pour un montant global (hors frais d'acte et de publications, hors frais annexes, hors frais préalables) de 27.425.795,36 €.

Nombre d'actes signés



Montant des acquisitions signées (hors frais)



LES SIGNATURES D'ACTES AUTHENTIQUES

Au cours de l'exercice 2024, **51** 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 **20.670.310,00 €**. 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.

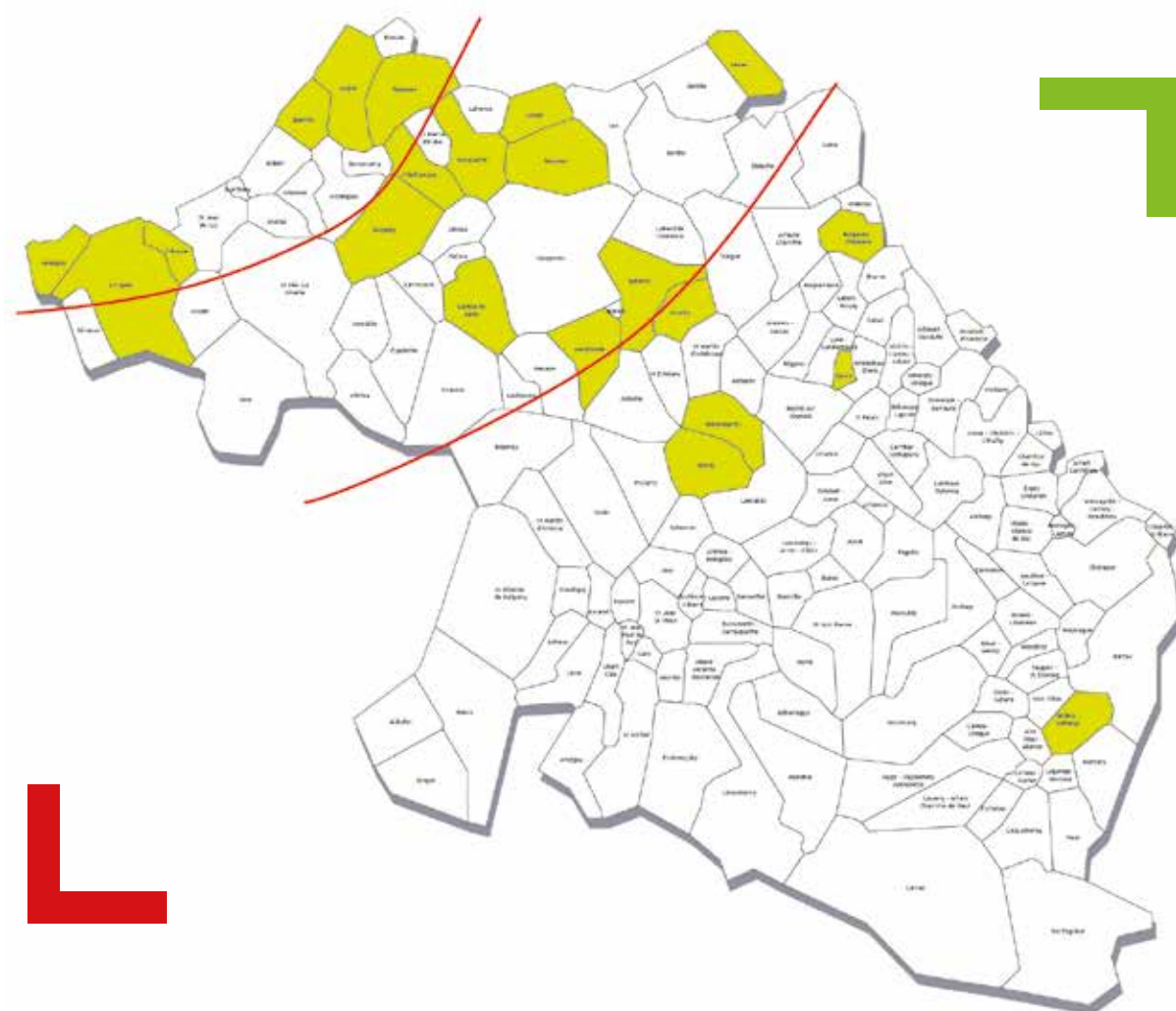


51
signatures d'actes authentiques



20.670.310,00 €
montant global (prix de biens)





LES RÉTROCESSIONS

Les rétrocessions de biens immobiliers (bâtis et non bâtis) par l'Etablissement 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 rétrocessions est par conséquent bien moindre que le nombre d'acquisitions.

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.

LES DÉCISIONS DE RÉTROCESSION

Au cours de l'exercice 2024, 13 décisions de rétrocession ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâti.

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

- vendre des biens immobiliers (bâtis, non bâtis ou en nature de terrains) ; pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de **16.153.949,08 €**.



16.153.949,08 €

montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes



Les signatures d'actes authentiques



12

signatures d'actes authentiques



5.171.506,94 €

montant global (prix de biens)

Au cours de l'exercice 2024, **12** 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 **5.171.506,94 €**. 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.

Ces actes de rétrocession signés, le montant déstocké (prix de vente majoré des remboursements des frais préalables aux acquisitions) s'élève à **5.444.898,50 €**.



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.

LES PROCÉDURES LIÉES AUX INTERVENTIONS PAR PRÉEMPTION

Au cours de l'année 2024, **16 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 (5) ;
- soit en refusant le prix indiqué dans la DIA et en proposant un autre prix (11).

Parmi ces 16 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 ;
- 6 ont été suivies d'acquisition ;
- 3 ont fait l'objet d'une procédure de fixation judiciaire du prix par devant la juridiction compétente.



16
arrêtés
de préemption

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 2024, l'EPFL Pays Basque :

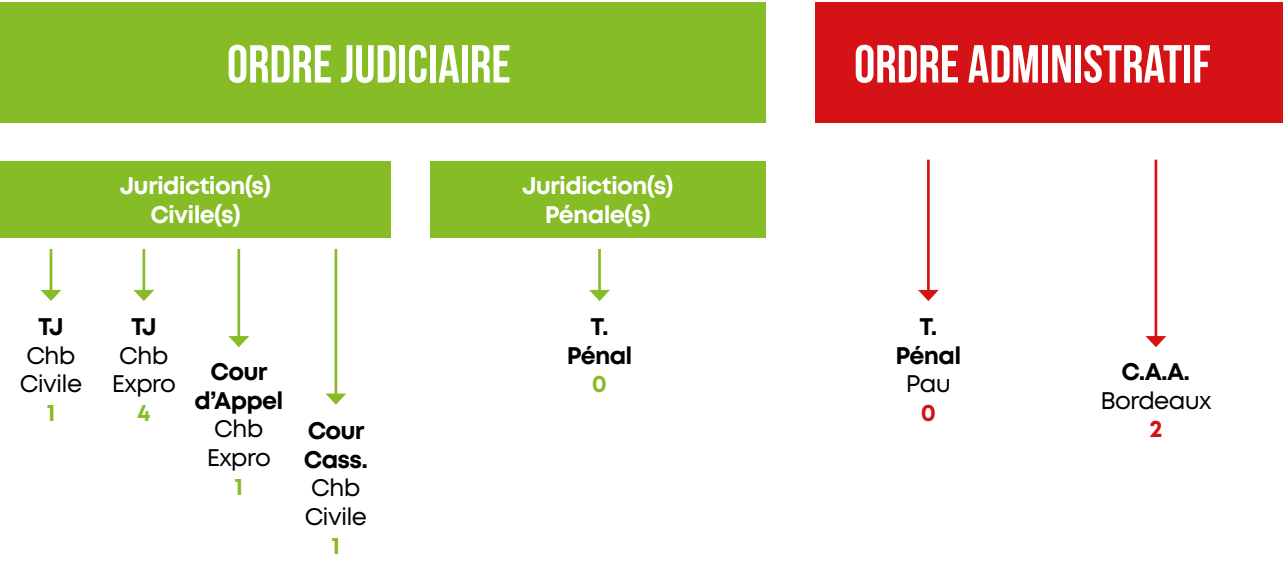
- a poursuivi les acquisitions par voie amiable sous DUP et/ou de préemption de biens compris dans des périmètres de DUP (BAYONNE Rive Gauche Adour, CAPB Cité Productive Cœur d'Agglomération, CAPB CIBOURE l'Encan) ;
- a décidé, par délibérations de son conseil d'administration :
 - d'accepter la demande de la Ville de BAYONNE de procéder aux acquisitions des biens situés dans le périmètre dit de l'ilot 14 du SPR de BAYONNE y compris par voie d'expropriation ;
 - de procéder à l'enquête parcellaire n°2 relative à des biens compris dans le périmètre de l'opération dite Cité Productive Cœur d'Agglomération sur la commune d'ANGLET ;
 - de procéder à l'enquête parcellaire relative aux biens compris dans l'ilot 3 du secteur dit de Rive Gauche Adour sur la commune de BAYONNE.

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.



Comme pour les acquisitions, l'année 2024 est marquée par un nombre important des recours contre les décisions et procédures diligentées et mises en œuvre par l'EPFL Pays Basque.



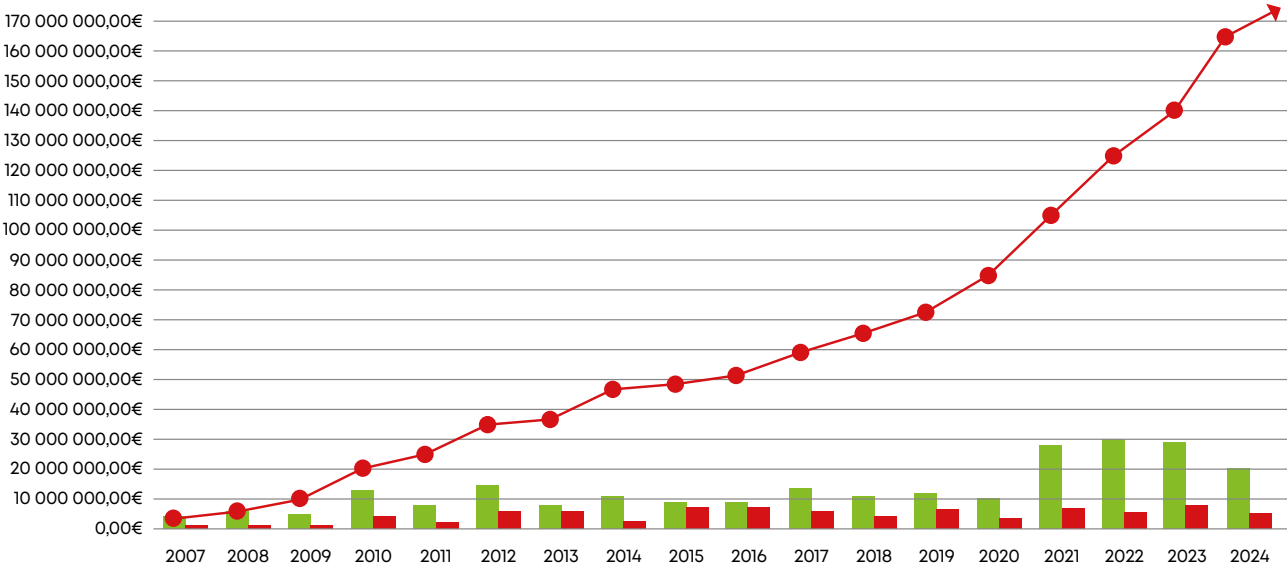
ETAT DU STOCK ET GÉOGRAPHIE DES PROPRIÉTÉS DE L'EPFL PAYS BASQUE AU 31/12/2022

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.

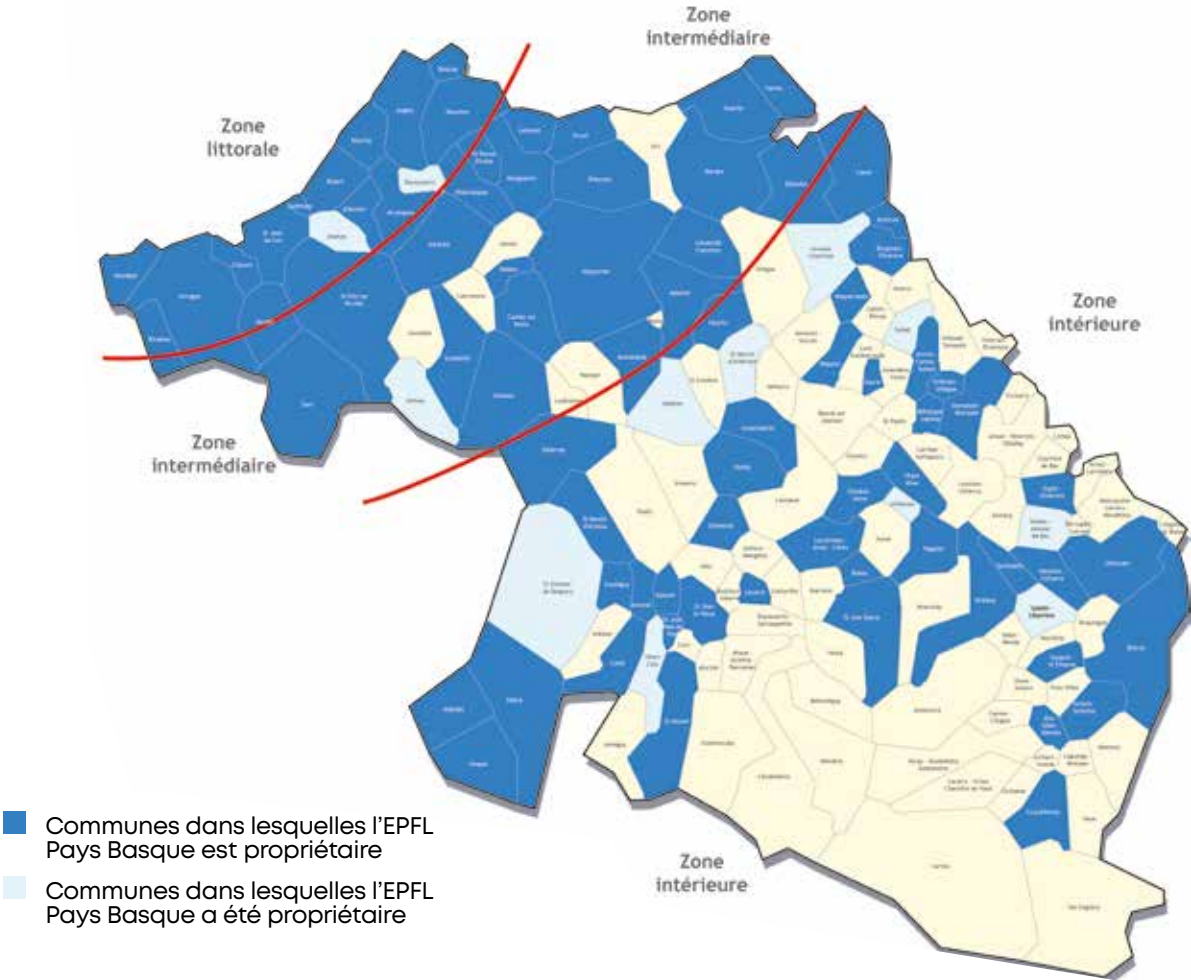
Evolution du stock de patrimoine (≠ stock comptable) en 2024 :

acquisitions : + 21.108.692,30 €
rétrocessions : - 5.444.898,50 €

évolution NETTE du stock :
+ 15.663.793,80 €



Géographie des propriétés de l'EPFL Pays Basque
(au 31 décembre 2024)





**VALORISER,
ENTRETENIR,
TRANSMETTRE
LE PATRIMOINE
PUBLIC.**

03

PÔLE GESTION DU PATRIMOINE

UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE PUBLIC

L'année 2024 a été marquée par une activité importante pour le pôle Gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque. En tant qu'opérateur foncier public, l'établissement assure la gestion directe d'un portefeuille foncier et immobilier conséquent, composé à la fois de terrains nus, de biens bâtis, de logements en bail réel solidaire, et d'actifs destinés à l'occupation temporaire ou à une requalification future.

L'objectif poursuivi est double : préserver la valeur d'usage et de revente des biens tout en assurant une fonction sociale ou stratégique dans leur phase transitoire. La gestion locative, l'entretien courant, la mise en sécurité, les travaux de réhabilitation ou encore la valorisation temporaire constituent autant de leviers mobilisés en 2024 pour maintenir une gestion rigoureuse et adaptée aux besoins du territoire.

UN PARC EN ÉVOLUTION

En 2024, l'EPFL a assuré la gestion d'un patrimoine conséquent :

- **301 propriétés bâties** : une diversité de typologies (logements, locaux professionnels, hospitaliers, garages, etc.).
- **300 parcelles non bâties**, représentant 156 hectares, dont certaines font l'objet de conventions avec la SAFER (9 CMD) ou sont mises à disposition à titre gracieux.

Pour l'ensemble de ces biens, une attention particulière est portée à l'entretien régulier (broyage, élagage, sécurisation...), en lien avec les obligations du propriétaire public.

Le parc se structure ainsi :

	134	locataires en 2024, dont 28 baux commerciaux
	15	accédants en Bail Réel Solidaire (BRS)
	24	conventions de CMD gratuites
	8	conventions signées avec la SAFER



DES ACTIONS CONCRÈTES DE TERRAIN

Afin de maintenir et valoriser le patrimoine sous gestion, plusieurs opérations ont été menées ou engagées au cours de l'année :

ÉTUDES ET DIAGNOSTICS

13 études réalisées : diagnostics structure, chiffrage, faune-flore, etc.

SÉCURISATION ET INTERVENTIONS CIBLÉES

- 1 opération de gestion de déchets et d'encombrants sur une casse automobile sauvage.
- 1 opération majeure de désamiantage, curage et déconstruction sur le site de l'ancienne clinique Beaulieu à Cambo-les-Bains.
- 2 opérations de mise en sécurité sur des bâtiments menaçant ruine.

AUTRES VALORISATIONS

- 1 chantier école pour la rénovation d'une maison destinée à des étudiants.
- 1 opération d'adaptation pour l'accueil d'un lieu de vie associatif.
- 1 opération d'aménagement intérieur pour transformer un local brut en salle de sport / danse.

DES LOGEMENTS TEMPORAIRES ET DES PARTENARIATS

Une stratégie a été engagée pour réhabiliter certains biens bâtis en vue d'usages temporaires, en lien avec des partenaires (CROUS, CCI, GE64). En 2024, ces projets ont été validés pour travaux en 2025–2026 :

- **ANGLET** : 2 maisons pour logement étudiant (partenariat avec le CROUS).
- **BERGOUÉY** : 1 maison transformée en logement.
- **BIARRITZ** : 1 maison destinée au logement saisonnier (avec la CCI et GE64).
- **BIDACHE** : 1 appartement rénové pour du logement.
- **ANGLET** : 1 appartement pour du logement saisonnier (CCI/GE64).
- **BOUCAU** : 4 appartements à destination étudiante (CROUS).
- **CIBOURE** : 4 appartements pour logement saisonnier (CCI/GE64).

Ces travaux représentent un investissement prévisionnel de 600 000 € TTC répartis sur 2025–2026.

LA GESTION DU PATRIMOINE EN CHIFFRES

LES RECETTES

Les RECETTES de gestion s'élèvent à 2 358 818,81 € (827 774,24 € 2023) comprenant une recette exceptionnelle (remboursement d'un sinistre) :

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2024 sur le Budget Principal est de 1 005 334,68 € (780 073,04 € en 2023) ;
- Le montant des redevances appelés en 2024 sur le Budget annexe Bizitegia (OFS) : 27 192,17 € ;
- Le montant des charges appelées en 2024 : 18 739,08 € ;
- Le montant des loyers 2024 impayés est de 43 585,19 € (40 581,21 € 2023), soit 4,3% d'impayés ;
- Remboursement de frais par des tiers : 8 152,88 € ;
- Remboursement suite incendie et risque CAMBO dossier Beaulieu : 1 299 400,00 €.

LES DÉPENSES

Les DEPENSES de gestion s'élèvent à 3 210 101,55 € TTC (1 380 491,17 € TTC en 2023).

Elles se décomposent de la manière suivante :



BUDGET PRINCIPAL
3 101 143,79 € TTC



BUDGET ANNEXE (OFS – BIZITEGIA)
108 957,76 € TTC.

Les dépenses liées à la gestion et sécurisation anti-squat s'élèvent à 1 074 193,57 € TTC :

- assurances : 133 272,94 € TTC (35 708,75 € TTC en 2024) ;
- entretien espaces verts, réparations et rafraichissements : 260 886,74 € TTC ;
- travaux entretien des espaces verts : 81 554,82 € TTC ;
- travaux de réparation et rafraichissements : 179 331,92 € TTC.
- sécurisation anti-squat et gardiennage : 230 256,95 € TTC ; Sécurisation anti-squat : 164 596,94 € TTC,
- gardiennage : 65 660,01 € TTC ;
- charges de copropriété : 42 123,65 € TTC (50 240,52 € 2023) ;
- taxes foncières : 379 281,98 € TTC ;
- frais d'actes contentieux (huissiers et avocats) : 20 642,90 € TTC (24 851,99 € en 2023) ;
- divers (eaux, électricité, télésurveillance...) : 7 352,20 € TTC (15 930,61 € en 2023) ;
- matériel divers (panneau démolition-chaussure de sécurité) : 376,21 € TTC.

En 2023, ces dépenses représentaient un montant total de 1 380 491,17 € TTC.

Pour mémoire, les dépenses de l'année 2023 avaient été fortement 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) suite à son incendie.

Les dépenses liées aux travaux s'élèvent à 2 135 907,98 € TTC :

- études (structure, faune-flore, chiffrage, ...) : 40 320,00 € TTC ; Travaux de gestion de déchets : 82 849,16 € TTC ;
- travaux de curage, désamiantage et déconstruction : 417 078,14 € TTC ;
- travaux mise en sécurité (démolition partielle, étalement, ...) : 190 868,75 € TTC ;
- travaux d'adaptation pour usage transitoire : 211 452,50 € TTC ;
- travaux d'aménagement intérieur : 962 404,75 € TTC ;
- travaux de sauvegarde du patrimoine : 117 935,88 € TTC ;
- publication Marché Public : 4 041,04 € TTC ;
- travaux OFS (Budget annexe) : 108 957,76 € TTC.

En 2023, ces dépenses représentaient un montant total de 796 893,37 € TTC.

Cette hausse significative en 2024 se justifie notamment par la mise en oeuvre de deux opérations de travaux importantes, à savoir :

- travaux d'aménagement intérieurs dans le cadre de la relocalisation d'une salle de sport à Bayonne ;
- travaux de désamiantage et déconstruction de l'ancienne clinique BEAULIEU à Cambo-les-Bains.

PRÉPARER 2025

UNE GESTION DYNAMIQUE DE NOTRE PATRIMOINE

Tous les biens éligibles à un usage transitoire font l'objet d'un examen systématique en vue de leur réhabilitation. Cette démarche permet d'optimiser le cycle de vie du foncier public en contribuant à la réponse aux besoins urgents : logement étudiant, saisonnier, lieux de vie, etc.

UNE SÉCURISATION CONTRE LES SQUATS

Malgré les précautions prises, les risques d'occupation illégale demeurent élevés. L'expérience montre que seule la combinaison de **fermetures mécaniques** et de **systèmes de télésurveillance** permet de contenir ces risques. Dans certains cas, seule la **démolition rapide, lorsqu'elle est possible** permet d'éviter les réoccupations.

UNE STRATÉGIE DE GESTION PARTAGÉE

L'EPFL a engagé une évolution de ses pratiques, en structurant des **partenariats durables avec de nouveaux acteurs** (CROUS, CCI, GE64...) et en systématisant la présentation de **bilans recettes-dépenses** aux élus avant tout engagement de travaux significatifs.

UNE VIGILANCE ACCRUE SUR LES BIENS EN PÉRIL

La vigilance est renforcée sur les bâtiments présentant un risque de sécurité ou un état de dégradation avancée. Certains biens font désormais l'objet d'un **suivi technique spécifique**, avec des visites régulières et une priorisation des travaux urgents.

UN APPUI STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL AU SERVICE DU TERRITOIRE.



04

LE PÔLE RESSOURCES

UNE ANNÉE DE TRANSITION ET D'ENGAGEMENT POUR LE PÔLE RESSOURCES

UNE ÉQUIPE EN MOUVEMENT

L'année 2024 a été marquée par plusieurs mouvements au sein de l'équipe de l'EPFL Pays Basque, témoignant d'une dynamique à la fois humaine et professionnelle.

Dès le 3 janvier, **Laura Etcheverry** a intégré l'équipe pour assurer le remplacement maternité de **Chloé Casteret** au poste d'assistante foncière. Une mission ponctuelle qui s'est achevée le 3 juillet, après six mois d'implication.

En parallèle, **Jessy Le Frioux** a rejoint les effectifs de manière plus pérenne le 21 février, en tant qu'assistante administrative. Elle succède à **Emeline Zunda**, qui a quitté ses fonctions fin février.

Le pôle a aussi accueilli **Solène Robert**, stagiaire en Master 1 d'urbanisme (« Stratégie, projets, maîtrise d'ouvrage »), qui a apporté un regard neuf et enthousiaste entre avril et juin.



- À la clôture de l'année, **l'équipe compte 16 collaborateurs**, unis autour de missions foncières complexes et essentielles pour le territoire :
- 1 Directeur : Arnaud PORTIER
 - 3 Chargés de missions « Conseil, Études et Développement » : Yannick FIEUX, Bruno MOCORREA, Ugo MOULIA
 - 1 Juriste : Jean-Marc VISSIERES
 - 3 Chargés de missions « Négociations et Acquisitions Foncières » : Jean-Marie FAUT, Benjamin DURGUE, Luc MOULUN
 - 1 Chargé de missions « Gestion du patrimoine » : Stéphane MAILLEY
 - 1 Chargé d'opérations travaux : Yann MEHEUT
 - 1 Chargé de missions SIG : Michel DETRE
 - 1 Comptable : Marina MONTET
 - 2 Assistantes en gestion du patrimoine : Marilène GROCCQ, Sophie EMERY
 - 1 Assistante foncière : Chloé CASTERET
 - 1 Assistante administrative : Jessy LE FRIUX

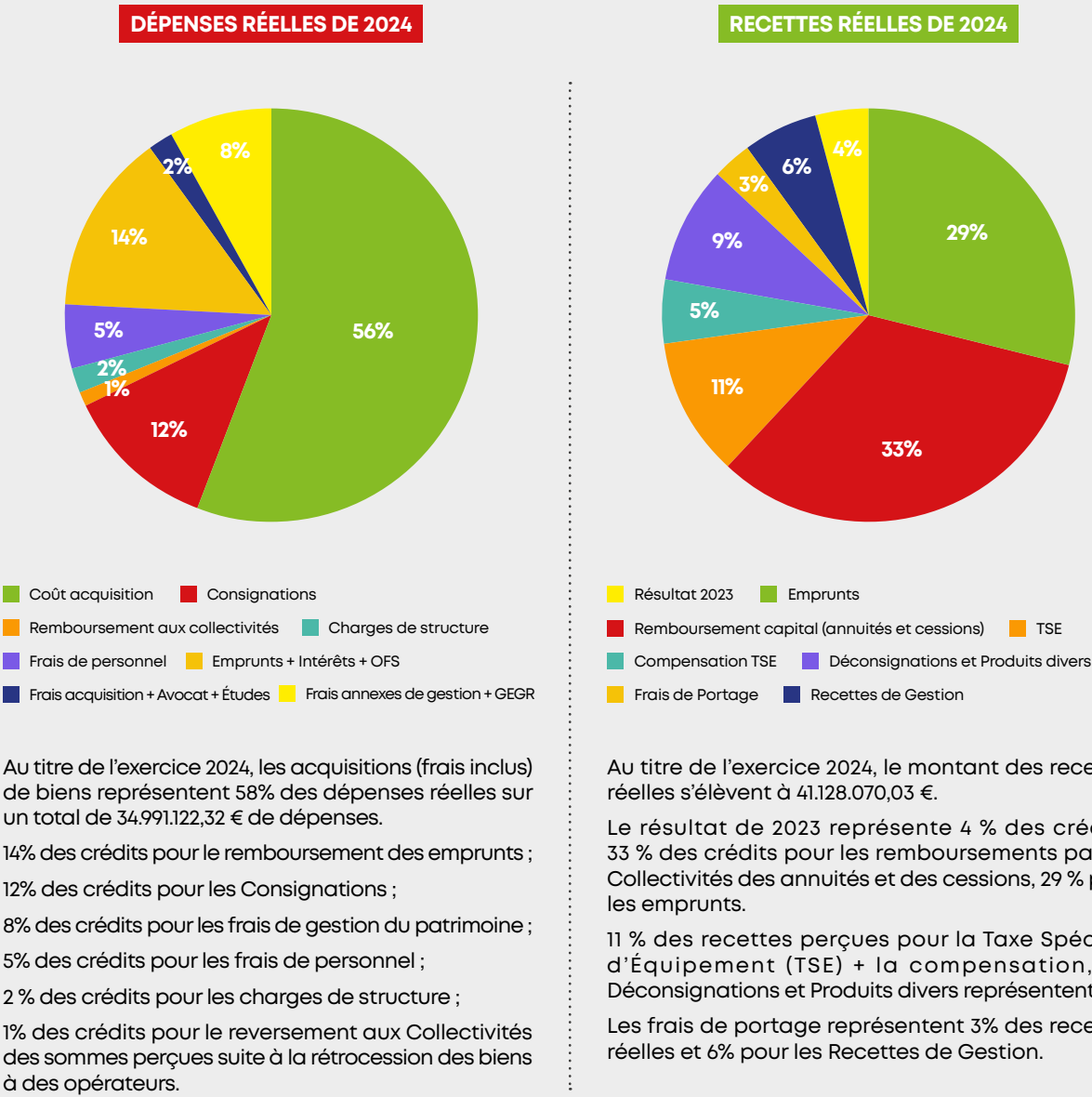


DES TEMPS FORTS COLLECTIFS

L'année a été rythmée par la tenue de **8 Conseils d'Administration**, **2 Assemblées Générales** et pas moins de **202 délibérations**.

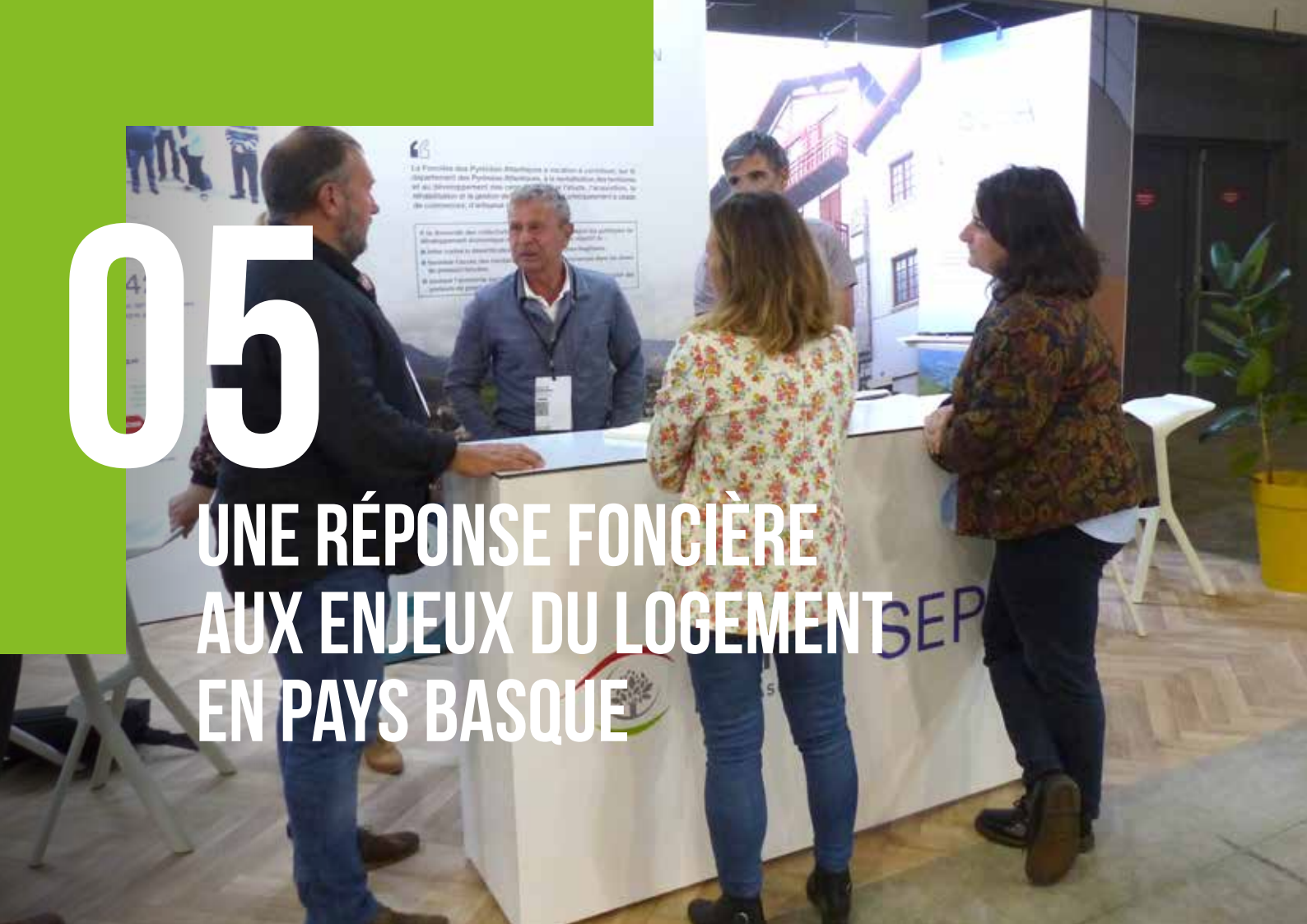
Autre moment fort : la participation de l'équipe aux **6èmes Rencontres Nationales des EPFL** à Grenoble, du 5 au 7 juin. Plus qu'un événement professionnel, une occasion de partage autour des pratiques foncières et de réflexions collectives sur l'avenir des EPFL.

UNE EXÉCUTION BUDGÉTAIRE MAÎTRISÉE





BIZITEGIA ET LOKARRI



05

UNE RÉPONSE FONCIÈRE AUX ENJEUX DU LOGEMENT EN PAYS BASQUE

UN CONSTAT SANS APPEL

Le logement constitue l'un des défis majeurs du Pays Basque. Sur le littoral, la pression foncière ont fait exploser les prix de l'accession à la propriété, rendant le marché inaccessible à une grande partie des ménages. À l'intérieur des terres, ce sont d'autres limites qui se posent : un parc de logements anciens souvent inadapté aux besoins actuels (taille, état, coût des travaux), et des terrains à bâtir de plus en plus rares.

Dans ce contexte, le **logement locatif social** peine à répondre à la demande, notamment dans les zones les plus tendues, tandis que **l'offre privée** devient, par défaut, le principal recours pour de nombreux ménages, en particulier les plus jeunes. Un recours souvent précaire, sans garantie d'ancrage durable sur le territoire.

UNE SOLIDARITÉ FONCIÈRE NOUVELLE GÉNÉRATION

C'est face à ce déséquilibre structurel que **Bizitegia** prend tout son sens. Le dispositif repose sur un principe fort : **l'EPFL Pays Basque conserve la propriété du foncier**, permettant ainsi à des familles d'accéder à la propriété du bâti à un prix réduit.

Mais l'ambition va au-delà d'un simple soutien à l'achat : **la redevance foncière partagée entre générations d'accédants** permet à l'EPFL de pérenniser le modèle. Chaque revente se fait dans des conditions équivalentes à celles de l'acquisition initiale, assurant une continuité dans la vocation sociale du bien.

Bizitegia incarne une forme de solidarité intergénérationnelle concrète et opérationnelle, où chaque nouvel accédant bénéficie à son tour de l'effort collectif.

UN LEVIER D'EFFICACITÉ ET DE QUALITÉ

Bizitegia ne prétend pas résoudre à lui seul la crise du logement, mais s'engage avec pragmatisme à être une **solution ciblée et efficace**. Cette efficacité se mesure à la fois dans les **prix accessibles proposés** et dans **la nature des logements développés** : des biens qualitatifs, bien situés, pensés pour durer et être transmis.

C'est par cette exigence de qualité – architecturale, énergétique, et d'usage – que Bizitegia entend fidéliser les ménages et renforcer l'ancrage local.

UN OUTIL AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Enfin, **Bizitegia est aussi un outil d'aménagement**, s'inscrivant pleinement dans le projet de territoire du Pays Basque :

- **En zone rurale**, il soutient la revitalisation des centres-bourgs, en s'appuyant prioritairement sur la réhabilitation de logements vacants. Cette stratégie a un double impact : elle redonne vie au patrimoine bâti et **protège les terres agricoles** menacées par l'étalement urbain.
- **En milieu urbain**, particulièrement sous tension, Bizitegia favorise une **mixité sociale et générationnelle** que le marché immobilier exclut de plus en plus. Il contribue ainsi à préserver la diversité qui fait la richesse du territoire.

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	Juin 2025
COL + DOMOFRANCE	ZUBI MAYOU	BAYONNE	38	Neuf après démolition	Entre 2014 et 2020	Sept. 2025
DOMOFRANCE	EXAVE	ST MARTIN D'ARROSSA	3	AA	2021	Mars 2025
SOLIHA	DAGUERRE	TARDETS	7	AA	2021	Sept. 2025
EPFL PB	PRESBYTERE	LICQ ATHEREY	2	AA	2021	Juillet 2025
MANEO HABITAT	ATTANIA	ITXASSOU	9	Neuf après démolition	2023	Sept. 2025
A définir	CENTRE BOURG	SAUGUIS ST ETIENNE	2	AA	2022	-
COL	EYHERAITA	LASSE	6	AA	2023	-
OFFICE 64	OYHANTO	LAHONCE	3	Neuf	2020	2027



LOKARRI : DÉVELOPPER LA SOLIDARITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE



L'EPFL Pays Basque, le Département des Pyrénées-Atlantiques et l'association SOLIHA Pays Basque ont signé une convention de partenariat pour déployer le dispositif de viager solidaire **"Lokarri"**.

L'objectif de "Lokarri" est de garantir une sécurité matérielle et financière aux personnes âgées, en leur permettant de rester chez elles le plus longtemps possible. Ce dispositif permet, à terme, de proposer à de jeunes ménages des logements abordables, en Bail Réel Solidaire.

2024 a été l'année des 2 premières acquisitions en viager Solidaire. Ces acquisitions concernent des biens situés sur les communes **d'ANGLET et BIARRITZ**. Elles vont permettre à leurs bénéficiaires de disposer d'une amélioration de leurs conditions de vies , grâce notamment aux travaux d'adaptation financés par l'EPFL Pays Basque et le Département 64.



NOTES :



epfl
PAYS BASQUE

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

www.epfl-pb.fr

