



epfl
PAYS BASQUE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



2023



Claude OLIVE,
Président de l'EPFL Pays Basque

Chers membres, cher (e)s élu(es),

Dans la lignée de 2021, l'exercice 2022 confirme l'évolution exponentielle des sollicitations de la part des collectivités locales, tant en nombre qu'en montants financiers.

Le corollaire de cette mobilisation est la nécessaire et radicale transformation du modèle financier que doit entreprendre l'EPFL Pays Basque qui, s'il veut maintenir un niveau de réponse à la hauteur des enjeux fonciers posés, doit proposer de nouvelles modalités d'interventions et de nouvelles relations avec les communes.

La qualité des réflexions menées dans le cadre de la démarche «EPFL de Demain» démontre l'attachement du territoire à notre Etablissement et il nous appartient donc d'apporter les solutions qui permettront, avec nos partenaires, de maintenir durablement notre niveau d'investissement.

Pour ce faire, l'équipe de l'EPFL a été conséquemment renforcée au cours de l'année 2022 avec l'arrivée de nouvelles compétences dans chacun de nos pôles d'activités.

Aujourd'hui constituée de 16 personnes, l'équipe d'Arnaud PORTIER quadrille le territoire quotidiennement et veille à ce qu'aucune commune ne se sente laissée pour compte pour une question de moyens financiers.

Je tiens ici à les remercier pour le travail accompli et j'invite l'ensemble des maires du Pays Basque à ne pas hésiter à contacter notre Etablissement, surtout en anticipation de leurs projets car la réponse foncière n'est jamais aussi efficace que quand elle est établie en amont de la phase opérationnelle.

Bonne lecture à tous



Sommaire

Le bilan de l'année 2022	4
Le pôle Conseil, Études et Développement.....	5
Le pôle Négociations et Acquisitions Foncières.....	9
Le pôle Gestion du Patrimoine.....	23
Le pôle Ressources.....	26
L'organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque : Bizitegia.....	28
Mise en lumière d'opération	29
Focus sur l'opération «Beaulieu» à CAMBO-LES-BAINS.....	30
Conclusion	32



epfl
PAYS BASQUE

LE BILAN DE L'ANNÉE 2022



Le Bilan du pôle Conseil, Études et Développement

1/ Ingénierie au service des collectivités :

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 :

- **ISTURITS** - Stratégie foncière Centre bourg : maitriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire,
- **URRUGNE** - Etude urbaine de faisabilité et de programmation : projet « entrée de bourg »,
- **ISPOURE** - Etude urbaine de faisabilité et de programmation : projet « Alhastia »,
- **REGION NOUVELLE-AQUITAINE** - Etude de stratégies foncières : schéma de développement et d'aménagement du port de Bayonne,
- **DOMEZAIN-BERRAUTE** - Etude d'aménagement en partenariat avec le CAUE du secteur ARGONGUE,
- **SAINT-JUST-IBARRE** - Etude de recyclage de l'ancien Etablissement scolaire St-Michel,
- **ANHAUX** - repérage de biens présentant des enjeux de maitrise publique,
- **ARBERATS** - Participation au Travail partenarial de programmation et d'étude de faisabilité pour un usage multifonctionnel du château,
- **ASCARAT** - Mise en place et animation d'un COPIL portant sur l'usage et la gestion des biens acquis sur la commune.

2/ Appui au renouvellement ou à la création de ZAD :

SAINT-MICHEL, ANGLET, MAULEON-LICHARRE, SAINT-MARTIN D'ARBEROUE, SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, PAGOLLE, LICHANS-SUNHAR, LACARRY-ARHAN-CHARRITTE-DE-HAUT, HENDAYE, UHART-CIZE, CHERAUTE, BIDACHE, LECUMBERRY.

3/ 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.

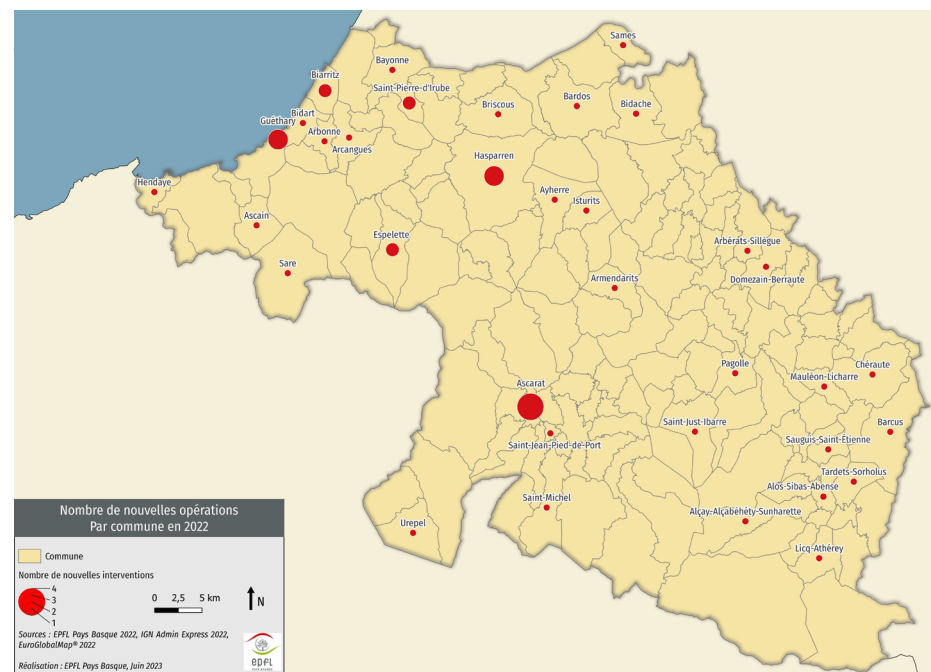
Cependant, il existe un certain nombre de procédures, pour la plupart ignorées des Maires, destinées à remédier à l'ensemble de ces situations mais dont l'image reste confuse et souvent associée à des notions de complexité et de lourdeur administrative.

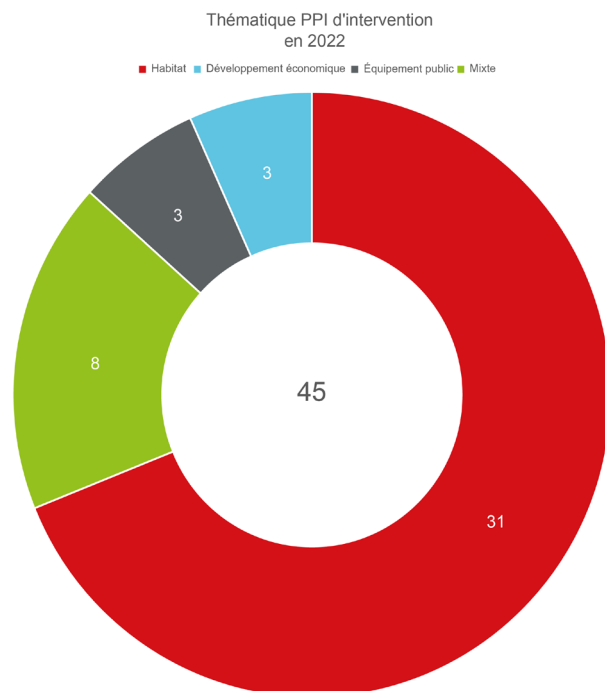
L'EPFL Pays Basque se propose donc d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces procédures (qui ont pour la plupart été revues et étayées par le législateur ces dernières années) afin de leur permettre d'agir en faveur d'une reconquête de ce patrimoine bâti et d'envisager des projets de réhabilitation destinés à proposer une offre de logements, de commerce ou de service, en plein cœur de ces centres-bourgs.

A ce jour, une petite dizaine de communes a été ou est accompagnée par l'EPFL pour mener à terme l'une ou l'autre de ces procédures qui sont amenées à fortement se développer (Alos-Sibas-Abense, Anhaux, Cheraute, Urcuit, Mendive, Sames, Ossas-Suhare, Gotein-Libarenx, Saint-Etienne-de-Baigorri).

4/ 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 ».





Au total, l'année 2022 s'est soldée par 45 sollicitations d'intervention, soit 13 % de moins par rapport à 2021.

86% de ces sollicitations concernent des demandes liées à des projets d'habitat ou des projets mixtes (habitat, services, développement économique).

Il convient de noter également le niveau de mobilisation des territoires ruraux et notamment ceux des pôles de Soule Xiberoa et de Garazi Baigorri qui représentent 1/3 des demandes de l'exercice 2022.

5/ Appui aux projets

Etudes co-financées/financées en 2022 :

Commune	Objet	Opération	% financé par EPFL
SAUGUIS- SAINT-ETIENNE	Etude faisabilité technique	Réhabilitation maison	50%
ISTURITZ	Plan de référence	Projet centre bourg	25 %

Préparation des phases opérationnelles des opérations en portage :

GARINDEIN : Opération « ARROKAIN ALTIA » préprogrammation (CAUE EPFLPB),

HASPARREN : Opération « 44 RUE JEAN LISSAR » préprogrammation et faisabilité,

AYHERRE : Opération « Maison BELTZAGITEA » montage d'un BEAI,

GUICHE : Opération « HIRIART » : Montage opérationnel BEAI+BAR,

BEHASQUE-LAPISTE : Montage BEAI pour construction nouvelle Mairie,

CAME : Montage BEAI pour réhabilitation pour accueil de la nouvelle Mairie.

6/ Développement

Au titre du développement de l'EPFL Pays Basque, l'exercice 2022 a contribué à lancer de nouvelles réflexions dans le but d'optimiser l'efficacité de la structure au bénéfice du territoire. A ce titre ont été étudiées :

- **Foncière de redynamisation économique** : Dans la continuité des travaux engagés au cours de l'exercice antérieur, il a été décidé de retenir le modèle de Foncière porté par la Banque des Territoires et la SEPA, en faisant valoir des objectifs complémentaires de soutien aux territoires ruraux ainsi qu'aux projets liés à l'Economie Sociale et Solidaire. L'EPFL Pays Basque souhaite en effet s'appuyer sur le principe de péréquation pour participer à la redynamisation de l'intérieur du Pays Basque.

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

- **EPFL de demain** : Il convient de souligner la poursuite de cette démarche prospective ayant pour objectif de proposer de nouvelles modalités d'intervention plus adaptées aux moyens des collectivités locales ainsi qu'à la forte évolution du contexte de tensions auquel elles sont pleinement confrontées. Cette démarche est pilotée par les membres du bureau de l'EPFL et associée en tant que de besoin des expertises extérieures.

Organisée en 2 cycles d'ateliers, cette démarche a été l'occasion d'aborder au cours de l'exercice 2022 les enjeux fonciers de court et moyen terme auxquels l'EPFL devra répondre.

7/ Animation et suivi des partenariats

L'année 2022 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** : contrat de mixité sociale, convention ETAT/AUDAP/CAPB/EPFL pour financement d'études de faisabilité (DIA communes carencées),

- **ECOLE D'ARCHITECTURE (DSA)** : Accompagnement d'un atelier d'étudiants (post-master) sur une démarche prospective à l'échelle de la ville de CAMBO-LES-BAINS,

- **DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES** : Accompagnement de la commune de LOUHOSSOA dans le cadre de la démarche FENICS,

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



Le Bilan du pôle Négociations & Acquisitions Foncières

1/ Les acquisitions :

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été « exceptionnelles » en 2022 pour atteindre un nombre de dossiers traités et d'engagements financiers jamais égalé depuis la création de l'établissement.

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 2022 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

1.1/ Les décisions d'acquisition

Analyse globale :

Au cours de l'exercice 2022, **79** 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 **35.187.916,36€**. Ce montant est très largement supérieur à celui de l'exercice précédent.

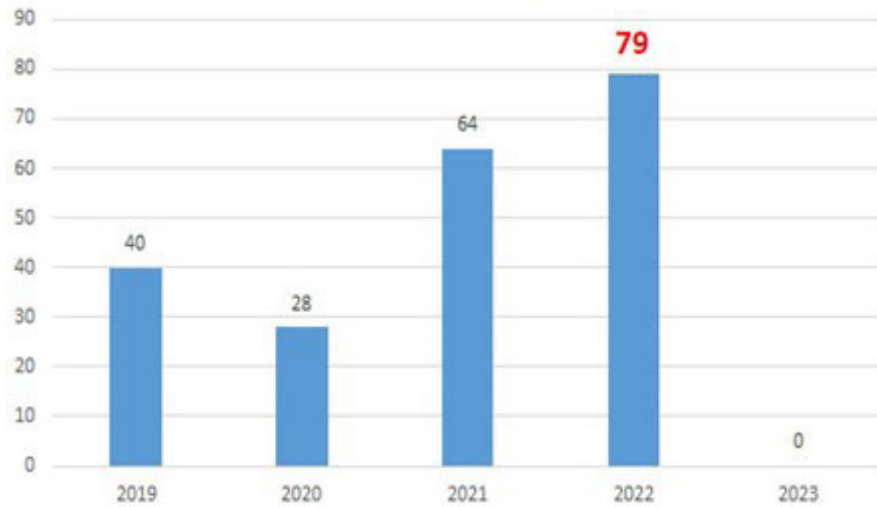
Pour rappel au cours de l'exercice 2021, 64 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce), pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de 26.423.277,09 €.

2022 poursuit l'augmentation fulgurante et jamais atteinte des engagements d'acquisition de l'EPFL Pays Basque avec une progression de :

- +23,44 de décisions d'acquisition ;
- +33,09% d'engagements financiers ;

entre 2021 et 2022.

Décisions d'acquisitions PPI 2019-2023



Montant des décisions d'acquisition PPI 2019-2023



Ce volume d'engagement est la conséquence de 3 facteurs très identifiés :

- une augmentation massive du nombre de dossiers ;
- une augmentation sensible des prix de l'immobilier sur tout le territoire d'intervention ;
- la nature des biens acquis, majoritairement bâtis.

2022 est une année où l'EPFL Pays Basque s'est plus que jamais fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres.

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 4 premiers exercices sur les 5 que compte le PPI, s'élève déjà à plus de 88,06 millions d'euros !

Les décisions d'acquisition 2022 :

Collectivité	Opération	Dossier	Type délibération	Date C.A.	Mode d'acquisition	N° Délib	Montant validé
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 213 (lot 8)	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	16	235 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 89, 317 et 318	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	17	700 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 117 (lots 2, 6, 7, 9, 11)	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	18	259 999,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 117 (lot 13)	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	19	1,00 €
CAPB HASPARREN	MINHOTZ	D 963p, 964 et 965	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	20	373 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 240 et 243 (lots 1, 2 et 7)	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	21	210 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 21	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	22	95 000,00 €
MAULEON-LICHARRE	CENTRE VILLE	AL 43-44	Déc. Acquisition	27/01/2022	Amiable	23	48 000,00 €
BIARRITZ	HAGET	AH 221	Déc. Acquisition	27/01/2022	Préemption	24	1 310 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 83	Déc. Acquisition	10/03/2022	Préemption	18	1 465 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 251 et 387	Déc. Acquisition	10/03/2022	Amiable	19	600 000,00 €
BOUCAU	BIREMONT 2	AO 306 et 305 pour moitié	Déc. Acquisition	10/03/2022	Amiable	20	350 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CN 26 (lots 8 à 11 et 19 à 21)	Déc. Acquisition	10/03/2022	Amiable	21	400 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CN 26 (lots 1 à 7 et 12 à 18)	Déc. Acquisition	10/03/2022	Amiable	22	520 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CO 255	Déc. Acquisition	10/03/2022	Amiable	23	580 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD ILOT 12	BY 67 (lot 12)	Déc. Acquisition	10/03/2022	Amiable /s expro	24	343 000,00 €
ARANCOU	BERGEMAYOU	B 405, 271p, 259p	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	18	125 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 23	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	19	95 000,00 €
URCUIT	LE PORT	AI 121 + 1/4 AI 35	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	20	113 500,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 320 (lot 4)	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	21	175 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 154	Déc. Acquisition	21/04/2022	Préemption	22	1 250 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 134, 135, 137, 139, 141, 157 et AN 20	Déc. Acquisition	21/04/2022	Préemption	23	1 320 000,00 €
ANGLET	COEUR DE VILLE	CN 195	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	24	1 100 000,00 €
CAPB ESPES-UNDUREIN	ZAE ESPES	ZC 99	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	25	175 000,00 €
CRNA BAYONNE	PORT DE BAYONNE	AC 67-68	Déc. Acquisition	21/04/2022	Amiable	26	160 000,00 €
CAPB BAYONNE	RGA	BM 13	Déc. Acquisition	21/04/2022	Préemption	27	528 960,00 €
SAUGUIS SAINT ETIENNE	CENTRE BOURG	C 41-42	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	36	130 000,00 €
BIARRITZ	AGUILERA	AH 119	Déc. Acquisition	31/05/2022	Préemption	37	772 000,00 €
AYHERRE	ESTEKATEKO BIDEA	B 1412	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	38	220 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 213 (lot 3)	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	39	210 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 403-404 (lot 54)	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	40	50 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 37 à 39 (lots 8, 9 et 13)	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	41	362 168,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 92 et 474 (lots 4 et 9)	Déc. Acquisition	31/05/2022	Préemption	42	345 000,00 €
CAPB GEA MOUGUERRE	ZAD PORTOU	AB 15-16	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	43	65 000,00 €
CAPB ANGLET	JORLIS	AX 220-221	Déc. Acquisition	31/05/2022	Préemption	44	619 795,00 €
TARDETS	CHÂTEAU DAGUERRE	AD 35	Déc. Acquisition	31/05/2022	Amiable	45	100 000,00 €
LES ALDUDES	CAMUKEGUY	A 1064	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	17	132 000,00 €
BIDART	TROIS COURONNES	AP 304 (lots 9 et 10)	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	18	260 000,00 €
BRISCOUS	HARAMBURUA	ZC 197-198	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	19	419 544,00 €
BRISCOUS	HARAMBURUA	ZC 119	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	20	380 456,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 22	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	21	40 000,00 €

ASCARAT	AINCIBURU	B 495, 497, 498, 130 ,123 et 124	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	22	269 000,00 €
ASCARAT	AINCIBURU	B 105, 106 et 419	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	23	145 000,00 €
ASCARAT	AINCIBURU	B 87	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	24	72 000,00 €
ASCARAT	AINCIBURU	B 88	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	25	53 000,00 €
GUETHARY	INTA	AB 94	Déc. Acquisition	07/07/2022	Préemption	26	900 000,00 €
BIARRITZ	LAHOUE	AK 365, 123 et 126	Déc. Acquisition	07/07/2022	Préemption	27	1 850 000,00 €
SAINT-MICHEL	CENTRE BOURG	B 89-90	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	28	88 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AL 37 à 39 (lots 7 et 12)	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	29	355 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AM 334 et 510 (lot 51)	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	30	20 000,00 €
CAPB CIBOURE	ENCAN 2	AM 334 et 510 (lot 35)	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	31	20 000,00 €
CAPB ANGLLET	JORLIS	AY 400	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable /s DUP	32	1 211 000,00 €
ESPELETTE	PLAZAKO KARRIKA	AS 60p	Déc. Acquisition	07/07/2022	Préemption	33	810 000,00 €
LICQ ATHEREY	PRESBYTERE	I 67 et 68	Déc. Acquisition	07/07/2022	Amiable	34	90 000,00 €
URRUGNE	ENTREE BOURG	AR 83, 109 et 137	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	13	1 561 000,00 €
MASPARRAUTE	URRUTY	A 329	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	14	104 145,00 €
ITXASSOU	ZAD DU BOURG	AB 87	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	15	400 000,00 €
SARE	PAPOTEGIA	AK 104	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	16	179 000,00 €
BIARRITZ	LAHOUE	AK 128	Déc. Acquisition	15/09/2022	Préemption	17	1 140 000,00 €
GUETHARY	GINEIABUHU	AB 294	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	18	850 000,00 €
BIDACHE	ROND-POINT	ZD 79	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	19	130 000,00 €
PAGOLLE	CENTRE BOURG	A 601	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	20	50 000,00 €
UREPEL	MANUELENEA	C 643-644	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	21	128 000,00 €
SAMES	CHEMIN DU PAZANE	C 837	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	22	295 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 408 (lot 3)	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	23	243 800,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 40 (lot 36)	Déc. Acquisition	15/09/2022	Préemption	24	120 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 213 (lot 16)	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	25	230 000,00 €
ANGLLET	CŒUR DE VILLE	CO 170	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	26	340 000,00 €
ANGLLET	CŒUR DE VILLE	CN 302 (lots 4 et 11)	Déc. Acquisition	15/09/2022	Amiable	27	170 000,00 €
BIDART	TROIS COURONNES	AP 263	Déc. Acquisition	27/10/2022	Amiable	12	1 825 000,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 213 (lot 17)	Déc. Acquisition	27/10/2022	Amiable	13	228 500,00 €
CAPB CIBOURE	ZAD ENCAN 2	AL 46	Déc. Acquisition	27/10/2022	Amiable	14	450 000,00 €
CAPB ANGLLET	SDA NORD AEROPORT TOUR DE LANNES	CV 693, CX 765, 767 et 905	Déc. Acquisition	27/10/2022	Amiable	15	1 000 000,00 €
SAINT-MICHEL	ELIZAITA	A 425 et 1077	Déc. Acquisition	27/10/2022	Amiable	16	91 000,00 €
ANGLLET	CŒUR DE VILLE	CO 191 (lots 1 et 2)	Déc. Acquisition	08/12/2022	Préemption	16	1 022 048,36 €
ANGLLET	CŒUR DE VILLE	CT 181	Déc. Acquisition	08/12/2022	Amiable	17	920 000,00 €
ASCAIN	BURDIN BIDEA	AP 464	Déc. Acquisition	08/12/2022	Amiable	18	280 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BS 130	Déc. Acquisition	08/12/2022	Préemption	19	850 000,00 €
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	BW 21 - Indem FC	Déc. Acquisition	08/12/2022	Amiable	20	60 000,00 €
TOTAL ENGAGE EN 2022							35 187 916,36 €

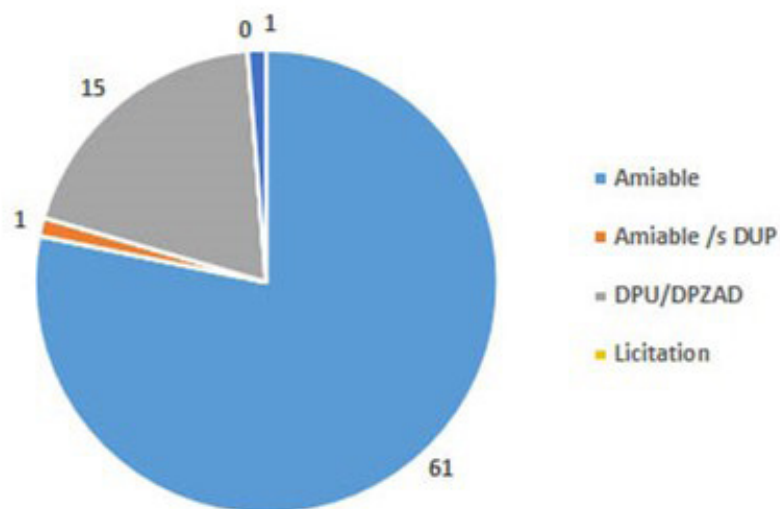
Analyse détaillée :

Les modes d'acquisition

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

Ainsi, en 2022, sur les 78 acquisitions validées :

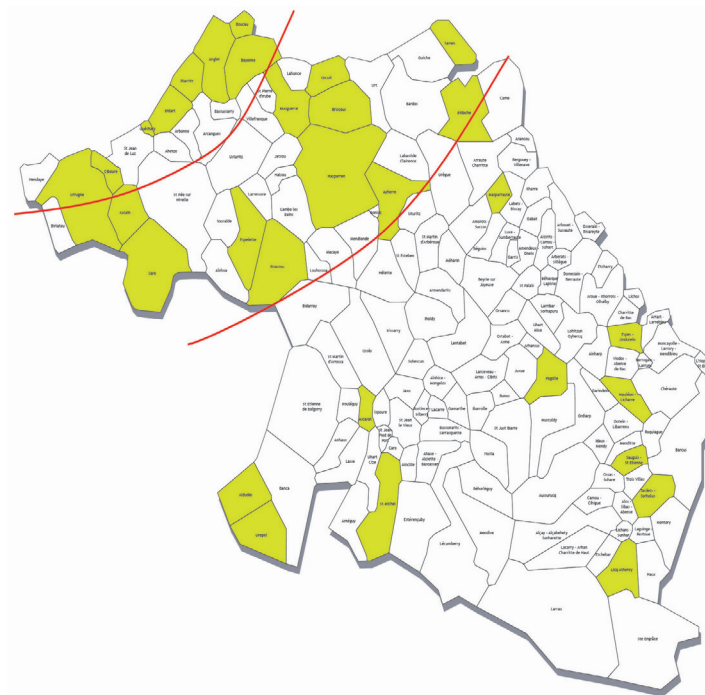
- 61 ont été conclues amiablement ;
- 1 a été conclue amiablement sous DUP ;
- 15 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 1 est la conséquence d'expropriation (adhésion à ordonnance).



Répartition géographique

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

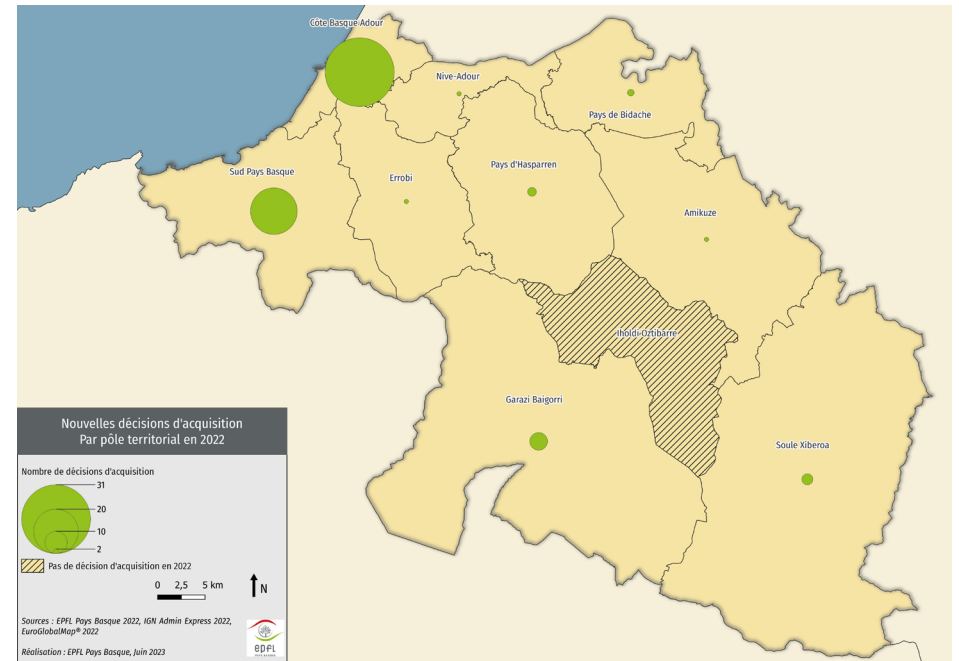
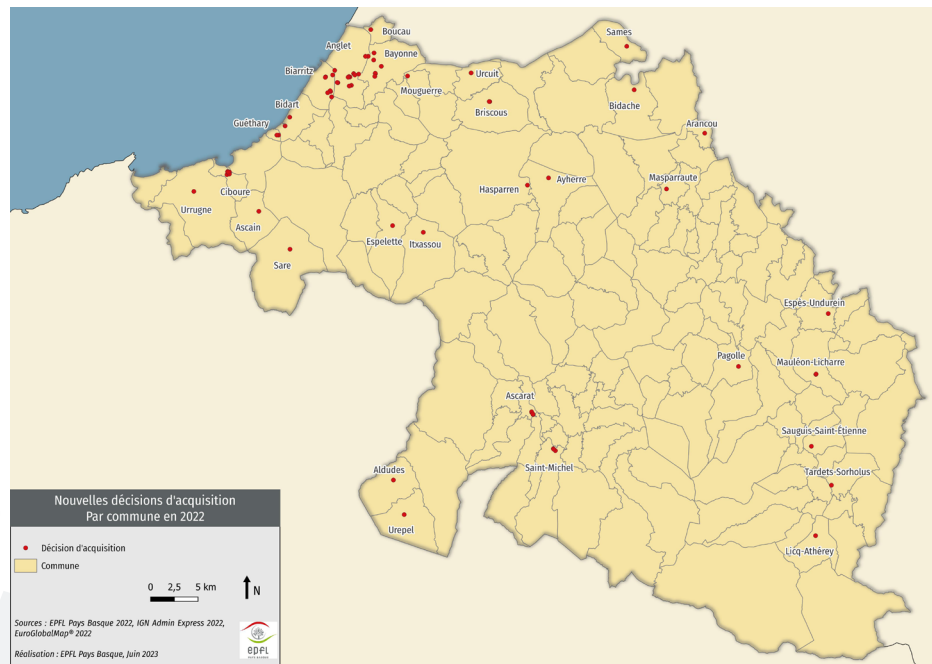
- **Zone littorale ;**
- **Zone intermédiaire ;**
- **Zone intérieure.**



- **Zone littorale :** 51 décisions d'acquisitions (29.662.271,36 € soit 84,47%)
- **Zone intermédiaire :** 12 décisions d'acquisition (3.665.500,00 € soit 10,42 %)
- **Zone intérieure :** 16 décisions d'acquisitions (1.800.145,00 € soit 5,12 %)

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 2022, 76 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 29.249.327,00 €. 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.

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) : 395.291,21 € ;
- Frais préalables et annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 345.272,75 €.

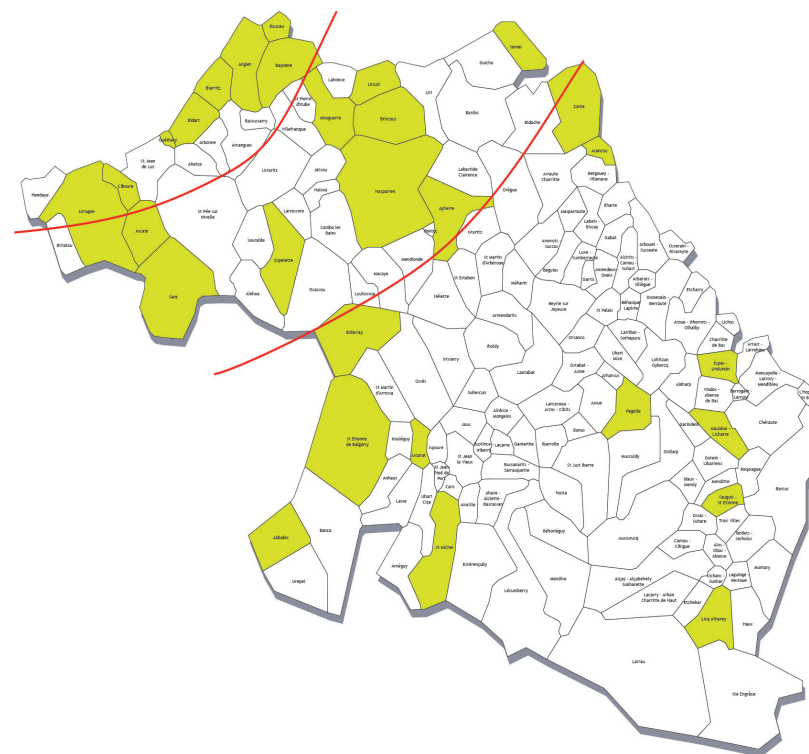
L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque.

Au cours de l'exercice 2022, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de :

+ 30.041.518,31 €.

(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

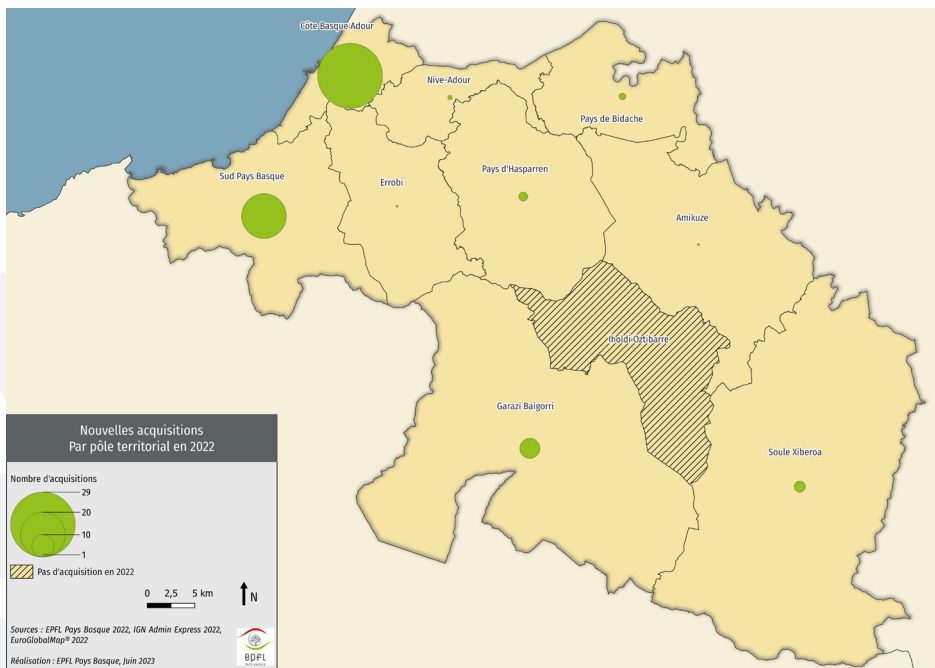
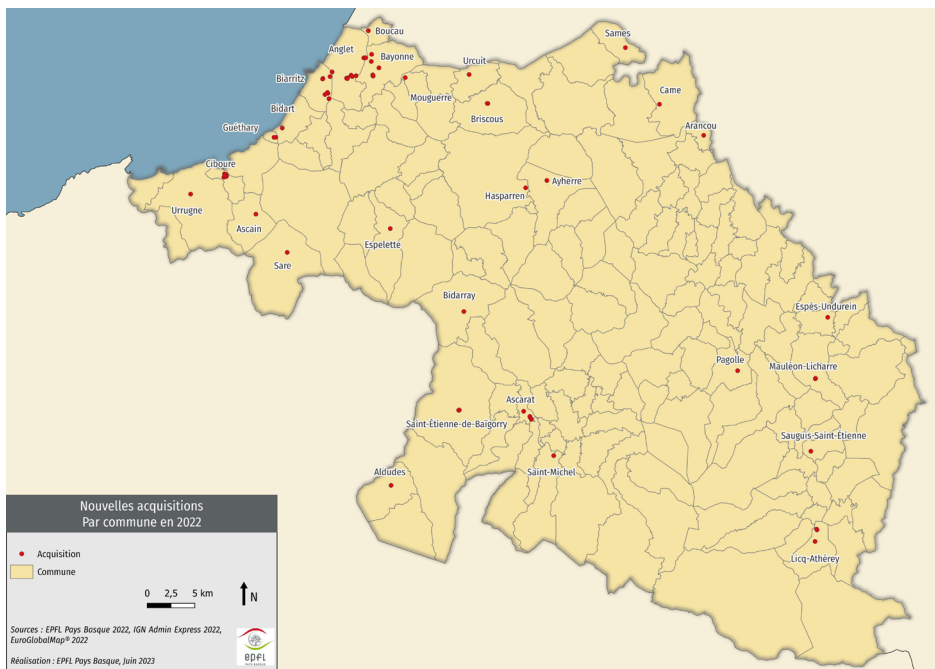
Par rappel en 2021, l'EPFL Pays Basque avait signé 61 actes pour un montant global de 26.634.869,00 €.



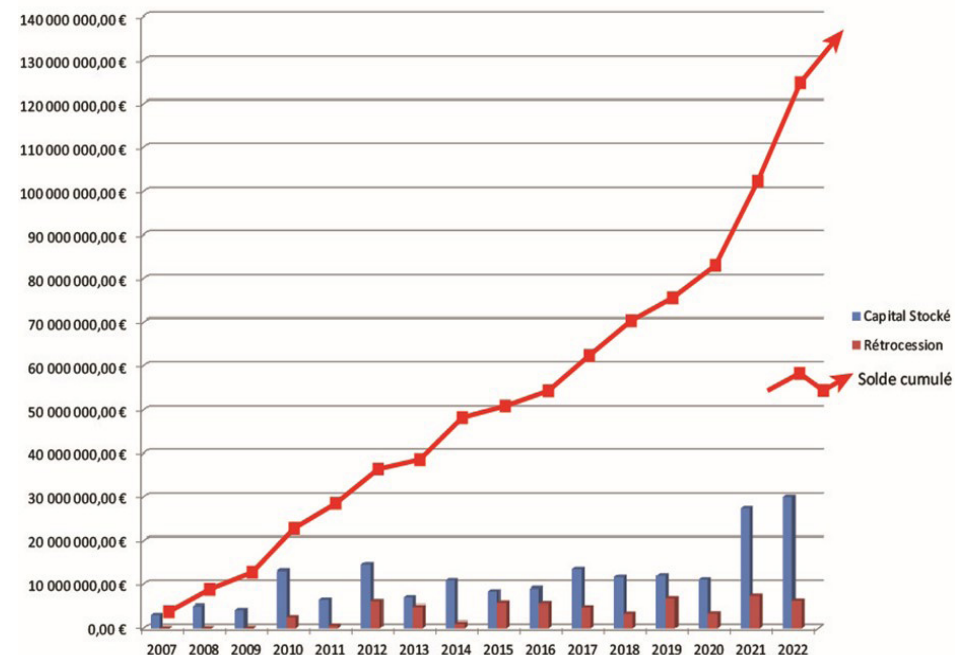
Signatures d'actes d'acquisition :

Demander	Commune	Opération	Dossier	Date de signature	Valeur vénale	Frais d'acte	Capital porté	Frais préalables	Frais annexes	Capital stocké
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 232 et 235 (lots 21, 24, 30)	21/01/2022	300 000,00 €	4 265,70 €	304 265,70 €			304 265,70 €
COMMUNE	BOUCAU	SEMARD	AO 284 (lot 1) - Indem FC	24/01/2022	130 000,00 €	643,02 €	130 643,02 €		18 500,00 €	149 143,02 €
CAPB	ANGLET	JORLIS	AY 352 (lots 10, 12 et 18)	09/02/2022	150 000,00 €	2 851,61 €	152 851,61 €			152 851,61 €
COMMUNE	LICO-ATHEREY	LOTISSEMENT ATHEREY	H 106 et 197	09/02/2022	77 000,00 €	1 887,96 €	78 887,96 €			78 887,96 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 127	16/03/2022	650 000,00 €	7 246,85 €	657 246,85 €		415,00 €	657 661,85 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 232 et 235 (lots 19, 27 et 28)	17/03/2022	250 000,00 €	4 063,57 €	254 063,57 €			254 063,57 €
COMMUNE	BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 83	28/03/2022	1 465 000,00 €	16 118,60 €	1 481 118,60 €	72 000,00 €		1 553 118,60 €
COMMUNE	BAYONNE	PNRQAD ILOT 12	BY 67 (lot 12)	29/03/2022	343 000,00 €	1 224,00 €	344 224,00 €	4 536,00 €	12 000,00 €	360 760,00 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 42 (lot 2)	29/03/2022	165 000,00 €	3 351,00 €	168 351,00 €	6 435,00 €		174 786,00 €
COMMUNE	BIARRITZ	HAGET	AH 221	30/03/2022	1 310 000,00 €	13 818,32 €	1 323 818,32 €			1 323 818,32 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 401 (lots 1, 3 à 10 et 18)	30/03/2022	300 000,00 €	4 430,18 €	304 430,18 €			304 430,18 €
COMMUNE	CAME	DESCANDE	C 443, 444, 1152 et 1153	31/03/2022	179 500,00 €	3 078,76 €	182 578,76 €		2 330,00 €	184 908,76 €
COMMUNE	BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 117 (lots 2, 6, 7, 9, 11)	06/04/2022	259 999,00 €	4 204,16 €	264 203,16 €			264 203,16 €
COMMUNE	BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 117 (lot 13)	06/04/2022	1,00 €	0,00 €	1,00 €			1,00 €
COMMUNE	MAULEON-LICHARRE	CENTRE VILLE	AL 43-44	06/04/2022	48 000,00 €	1 650,94 €	49 650,94 €		250,00 €	49 900,94 €
COMMUNE	BAYONNE	PNRQAD ILOT 12	BY 66 (lots 18, 21, 23 à 26) et BY 67 (lots 1 et 5)	12/04/2022	100 000,00 €	2 400,00 €	102 400,00 €			102 400,00 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 240 et 243 (lots 1, 2 et 7)	13/04/2022	210 000,00 €	3 562,53 €	213 562,53 €		380,00 €	213 942,53 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 4, 245, 246 et BW 6, 8, 9 (lot 2)	13/04/2022	255 000,00 €	4 496,61 €	259 496,61 €		2 205,00 €	261 701,61 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 255	06/05/2022	580 000,00 €	6 876,72 €	586 876,72 €		440,00 €	587 316,72 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 21	06/05/2022	95 000,00 €	2 204,86 €	97 204,86 €		224,00 €	97 428,86 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CN 195	12/05/2022	1 211 000,00 €	12 025,09 €	1 223 025,09 €			1 223 025,09 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 40 (lots 30 à 33)	24/05/2022	610 000,00 €	7 677,82 €	617 677,82 €	10 737,25 €	200,00 €	628 615,07 €
CAPB	BAYONNE	RG	BM 13	13/06/2022	528 960,00 €	10 947,48 €	539 907,48 €	20 000,00 €		559 907,48 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 89, 317 et 318	20/06/2022	700 000,00 €	7 704,15 €	707 704,15 €		600,00 €	708 304,15 €
CRNA	BAYONNE	PORT DE BAYONNE	AC 67-68	27/06/2022	160 000,00 €	2 660,16 €	162 660,16 €		224,25 €	162 884,41 €
COMMUNE	BOUCAU	BIREMONT 2	AO 306 et AO 305 pour moitié	30/06/2022	350 000,00 €	4 844,11 €	354 844,11 €		525,30 €	355 369,41 €
COMMUNE	BIARRITZ	AGUILERA	AH 119	12/07/2022	772 000,00 €	8 872,17 €	780 872,17 €			780 872,17 €
COMMUNE	GUETHARY	INTA	AB 94	12/07/2022	900 000,00 €	10 060,80 €	910 060,80 €			910 060,80 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 3)	20/07/2022	210 000,00 €	3 366,26 €	213 366,26 €		340,00 €	213 706,26 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 92 et 474 (lots 4 et 9)	20/07/2022	345 000,00 €	4 864,40 €	349 864,40 €			349 864,40 €
CAPB	ANGLET	JORLIS	AX 220-221	25/07/2022	619 795,00 €	7 801,69 €	627 596,69 €			627 596,69 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CN 26 (lots 8 à 11 et 19 à 21)	26/07/2022	400 000,00 €	5 048,28 €	405 048,28 €		387,00 €	405 435,28 €
COMMUNE	ASCARAT	BOURG	B 495, 497, 498, 130, 123 et 124	26/07/2022	269 000,00 €	5 184,74 €	274 184,74 €	3 633,53 €	4 080,00 €	281 898,27 €
COMMUNE	ASCARAT	BOURG	B 105, 106 et 419	26/07/2022	145 000,00 €	2 794,75 €	147 794,75 €	1 816,42 €	1 680,00 €	151 291,17 €
COMMUNE	ASCARAT	BOURG	B 87	26/07/2022	72 000,00 €	1 387,73 €	73 387,73 €	1 211,40 €	2 154,00 €	76 753,13 €
COMMUNE	ASCARAT	BOURG	B 88	26/07/2022	53 000,00 €	1 021,53 €	54 021,53 €	727,11 €	2 154,00 €	56 902,64 €
COMMUNE	BIDARRAY	PLAZA	D 1016	26/07/2022	70 000,00 €	1 836,12 €	71 836,12 €	1 333,80 €		73 169,92 €

COMMUNE	URCUIT	LE PORT	AI 121 + 1/4 AI 35	03/08/2022	113 500,00 €	2 289,55 €	115 789,55 €			115 789,55 €
COMMUNE	AYHERRE	ESTEKATEKO BIDEA	B 1412	05/08/2022	220 000,00 €	3 306,49 €	223 306,49 €			223 306,49 €
COMMUNE	SAINT-MICHEL	CENTRE BOURG	B 89-90	22/08/2022	88 000,00 €	2 071,95 €	90 071,95 €			90 071,95 €
CAPB	SAINT-ETIENNE-DE-BAI-GORRY	KURUTXETA	F 865 et 1471	23/08/2022	216 000,00 €	3 346,82 €	219 346,82 €			219 346,82 €
CAPB	ESPES-UNDUREIN	ZAE ESPES	ZC 99	26/08/2022	175 000,00 €	2 985,16 €	177 985,16 €			177 985,16 €
COMMUNE	ARANCOU	BERGEMAYOU	B 405, 271p, 259p	29/08/2022	125 000,00 €	2 559,88 €	127 559,88 €	1 466,40 €	480,00 €	129 506,28 €
COMMUNE	BIARRITZ	LAHOUE	AK 365, 123 et 126	13/09/2022	1 850 000,00 €	31 091,84 €	1 881 091,84 €			1 881 091,84 €
CAPB	GEA MOUGUERRE	ZAD PORTOU	AB 15-16	15/09/2022	65 000,00 €	1 825,14 €	66 825,14 €			66 825,14 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 320 (lot 4)	20/09/2022	175 000,00 €	3 124,20 €	178 124,20 €			178 124,20 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 403-404 (lot 54)	20/09/2022	50 000,00 €	1 868,53 €	51 868,53 €		96,00 €	51 964,53 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 37 à 39 (lots 8, 9 et 13)	20/09/2022	362 168,00 €	4 869,33 €	367 037,33 €			367 037,33 €
COMMUNE	BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 154	21/09/2022	1 250 000,00 €	13 273,68 €	1 263 273,68 €	67 200,00 €		1 330 473,68 €
COMMUNE	BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 134, 135, 137, 139, 141, 157 et AN 20	21/09/2022	1 320 000,00 €	13 966,86 €	1 333 966,86 €	76 800,00 €		1 410 766,86 €
COMMUNE	ESPELETTE	PLAZAKO KARRIKA	AS 60p	23/09/2022	810 000,00 €	9 193,94 €	819 193,94 €			819 193,94 €
COMMUNE	SAUGUIS SAINT ETIENNE	CENTRE-BOURG	C 41-42	23/09/2022	130 000,00 €	2 532,78 €	132 532,78 €			132 532,78 €
COMMUNE	ASCARAT	BASABURU	B 304, 305 et 306p	25/09/2022	107 000,00 €	2 376,51 €	109 376,51 €	1 506,00 €		110 882,51 €
COMMUNE	BRISCOUS	HARAMBURUA	ZC 197-198	28/09/2022	419 544,00 €	5 304,47 €	424 848,47 €			424 848,47 €
COMMUNE	BRISCOUS	HARAMBURUA	ZC 119	28/09/2022	380 456,00 €	4 852,14 €	385 308,14 €			385 308,14 €
CAPB	BAYONNE	MONTALIBET	BW 22	29/09/2022	40 000,00 €	1 605,19 €	41 605,19 €			41 605,19 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AM 334 et 510 (lot 35)	29/09/2022	20 000,00 €	1 197,92 €	21 197,92 €			21 197,92 €
CAPB	HASPARREN	MINOTZ	D 963p, 964 et 965	04/10/2022	373 000,00 €	5 271,55 €	378 271,55 €	1 469,64 €		379 741,19 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AM 334 et 510 (lot 51)	06/10/2022	20 000,00 €	1 235,12 €	21 235,12 €			21 235,12 €
COMMUNE	LES ALDUDES	CAMUKEGUY	A 1064	07/10/2022	132 000,00 €	2 547,69 €	134 547,69 €			134 547,69 €
COMMUNE	SARE	PAPOTEGIA	AK 104	07/10/2022	179 000,00 €	3 084,67 €	182 084,67 €		855,00 €	182 939,67 €
COMMUNE	GUETHARY	LAHOURCADE	AB 294	10/10/2022	850 000,00 €	9 366,75 €	859 366,75 €			859 366,75 €
COMMUNE	BIDART	ZAD GARE	AN 305	20/10/2022	227 104,00 €	4 977,44 €	232 081,44 €	2 000,00 €		234 081,44 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 40 (lot 36)	26/10/2022	120 000,00 €	2 804,66 €	122 804,66 €	12 000,00 €		134 804,66 €
COMMUNE	URRUGNE	ENTREE BOURG	AR 83, 109 et 137	03/11/2022	1 561 000,00 €	16 313,74 €	1 577 313,74 €			1 577 313,74 €
COMMUNE	BIARRITZ	LAHOUE	AK 128	09/11/2022	1 140 000,00 €	12 511,64 €	1 152 511,64 €	40 000,00 €		1 192 511,64 €
COMMUNE	SAMES	CHEMIN DU PAZANE	C 837	15/11/2022	295 000,00 €	4 081,72 €	299 081,72 €			299 081,72 €
COMMUNE	LICQ ATHEREY	PRESBYTERE	I 67-68	28/11/2022	90 000,00 €	2 089,10 €	92 089,10 €			92 089,10 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CO 170	05/12/2022	340 000,00 €	4 463,14 €	344 463,14 €	20 400,00 €		364 863,14 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 408 (lot 3)	06/12/2022	243 800,00 €	3 883,79 €	247 683,79 €			247 683,79 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 16)	07/12/2022	230 000,00 €	3 594,17 €	233 594,17 €			233 594,17 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CN 26 (lots 1 à 7 et 12 à 18)	09/12/2022	520 000,00 €	6 513,59 €	526 513,59 €		562,00 €	527 075,59 €
CAPB	CIBOURE	ENCAN 2	AL 213 (lot 17)	13/12/2022	228 500,00 €	3 771,07 €	232 271,07 €		294,00 €	232 565,07 €
COMMUNE	ANGLET	CŒUR DE VILLE	CN 302 (lots 4 et 11)	14/12/2022	170 000,00 €	3 182,38 €	173 182,38 €		252,00 €	173 434,38 €
COMMUNE	PAGOLLE	GARAGE CENTRE BOURG	A 601	15/12/2022	50 000,00 €	1 695,60 €	51 695,60 €			51 695,60 €
COMMUNE	ASCAIN	BURDIN BIDEA	AP 464	22/12/2022	280 000,00 €	3 788,34 €	283 788,34 €			283 788,34 €
TOTAL 2022					29 249 327,00 €	395 291,21 €	29 644 618,21 €	345 272,55 €	51 627,55 €	30 041 518,31 €



Évolution du capital



2./ 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.

2.1/ Les procédures liées aux interventions par préemption

Au cours de l'année 2022, 26 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 (7) ;
- soit en refusant le prix indiqué dans la DIA et en proposant un autre prix (19).

Parmi ces 26 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 ;
- 16 ont été suivies d'acquisition ;
- 3 fait l'objet d'une procédure de fixation judiciaire du prix par devant la juridiction compétente.

N° Arrêté	Date Signature	Date Enregistrement Ss Pref	Objet
2022-01-P	12/01/2022	12/01/2022	Arrêté de préemption au prix BIARRITZ
2022-03-P	26/01/2022	26/01/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB CIBOURE - ZAD ENCAN 2
2022-04-P	26/01/2022	26/01/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB MOUGUERRE GEA - ZAD PORTOU
2022-05-P	01/02/2022	01/02/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : BIARRITZ ZAD IRATY - AO 83
2022-06-P	01/02/2022	01/02/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB BAYONNE CADRAN NORD EST
2022-09-P	09/03/2022	09/03/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : SAINT-MICHEL - ZAD CENTRE BOURG MAISONS VACANTES
2022-11-P	29/03/2022	29/03/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : BIARRITZ ZAD IRATY - AO 154
2022-12-P	29/03/2022	29/03/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : BIARRITZ ZAD IRATY - Rue Labourdique
2022-13-P	30/03/2022	30/03/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB CIBOURE - ZAD ENCAN 2
2022-14-P	13/04/2022	13/04/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB ANGLET JORLIS - AX 498
2022-16-P	29/04/2022	29/04/2022	Arrêté de préemption en révision de prix BIARRITZ Av Aguiléra AH 119
2022-17-P	05/05/2022	05/05/2022	Arrêté de préemption au prix CAPB ANGLET JORLIS AX 220-221
2022-18-P	06/05/2022	06/05/2022	Arrêté de préemption en révision de prix AYHERRE B 1419
2022-22-P	09/06/2022	09/06/2022	Arrêté de préemption en révision de prix GUETHARY AB 94
2022-23-P	16/06/2022	16/06/2022	Arrêté de préemption au prix BIARRITZ LAHOUBE
2022-24-P	21/06/2022	21/06/2022	Arrêté de préemption en révision de prix SAINT-PIERRE-D'IRUBE
2022-25-P	21/06/2022	21/06/2022	Arrêté de préemption en révision de prix GUETHARY AB 294
2022-27-P	24/06/2022	24/06/2022	Arrêté de préemption en révision de prix ESPELETTE AS 60p
2022-33-P	17/08/2022	18/08/2022	Arrêté de préemption au prix BIARRITZ LAHOUBE (AK 128)
2022-34-P	17/08/2022	18/08/2022	Arrêté de préemption en révision de prix ARCANGUES (AI 86p)
2022-36-P	29/08/2022	29/08/2022	Arrêté de préemption au prix - CAPB CIBOURE - ZAD ENCAN 2 - AL 40 (lot 36)
2022-43-P	22/11/2022	22/11/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB CIBOURE - ZAD ENCAN - AM 334-510 (lot 33)
2022-44-P	29/11/2022	29/11/2022	Arrêté de préemption au prix : CAPB BAYONNE - MONTALIBET - BS 130
2022-45-P	09/12/2022	09/12/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : CAPB BAYONNE CADRAN NORD EST
2022-46-P	16/12/2022	16/12/2022	Arrêté de préemption en révision de prix : BIDART - ATHERBEA
2022-47-P	20/12/2022	21/12/2022	Arrêté de préemption au prix : CAPB GEA - MOUGUERRE ZAD ZI de Mouguerre (Salines)

2.2/ 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 2022, l'EPFL Pays Basque :

- a poursuivi les acquisitions par voie amiable et/ou de préemption de biens compris dans des périmètres de DUP (BAYONNE PNRQAD ilot 12, BAYONNE PNRQAD ilot 45, BAYONNE Rive Gauche Adour) ;

- a été désigné bénéficiaire, par l'arrêté préfectoral n°22-08 du 14 mars 2022, de la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au développement du quartier Jorlis sur les communes d'ANGLET et de BAYONNE ;

- a constitué le dossier d'enquête préalable à la DUP de l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE. L'ouverture de l'enquête publique a été sollicitée du Préfet des Pyrénées-Atlantiques par courrier LRAR du 30 oct. 2022.

2.3/ 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: en construction ;
- **CAPB BAYONNE** - RGA ILOT 3 – contentieux frais d'agence immobilière jugement TJ du 25/08/2022 ;

• par devant le TJ de PAU chambre des expropriations :

- **BIARRITZ** - ZAD MILADY – BR 133p et BW 32p : jugement FJP du 24/06/2022 ;
- **SAINT-JEAN-DE-LUZ** - KARSINENEA – CM 29 et 31 : attente nouvelle audience juge de l'expro suite à expertise ;
- **CAPB GEA MOUGUERRE** - ZAD PORTOU – AB 120, 452, 154, 157, 161, 192, 196, 221, 223 et 224 : jugement FJP du 07/10/2022 ;
- **CAPB BAYONNE Rive Gauche Adour** - BM 13 : jugement FJP du 28/03/2022 ;
- **AYHERRE Centre Bourg** - B 1419 : toujours en instance ;

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 :**
- **SAINT-JEAN-DE-LUZ** secteur Fargeot – parcelles AZ 78 à 80 : arrêt du 17/02/2022 ;
- **BIARRITZ** – ZAD MILADY – BR 133p et BW 32p: déclaration d'appel du 21/07/2022 par l'EPFL Pays Basque, suite au jugement du T.Adm de PAU 24/06/2022 – toujours en instance;
- **ANGLET**– Cœur de Ville – CO 191 (lots 1 et 2) : arrêt du 13/10/2022.

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 :

- **HALSOU** secteur **Karrika** : requête en annulation de l'arrêté préfectoral de cessibilité et par voie d'exception, de l'arrêté de DUP de 2013 – jugement du 29/04/2022;
- **ANGLET Cœur de Ville** - CO 191 (lots 1 et 2) : requête en annulation d'une décision de préemption – toujours en instance ;
- **SAINT-JEAN-DE-LUZ Karsinenea** : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- **CAPB BAYONNE** : Cité Productive Cœur d'Agglomération – BN 1 : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- **CAPB ANGLET** : Cité Productive Cœur d'Agglomération – AX 498 : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- **ESPELETTE Karrika Nagusia** : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- **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 ;
- **BIARRITZ ZAD Milady-BR 133p et BW 32p** : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;
- **AYHERRE Centre Bourg-B 1419** : requête en annulation d'une décision de préemption : toujours en instance ;

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

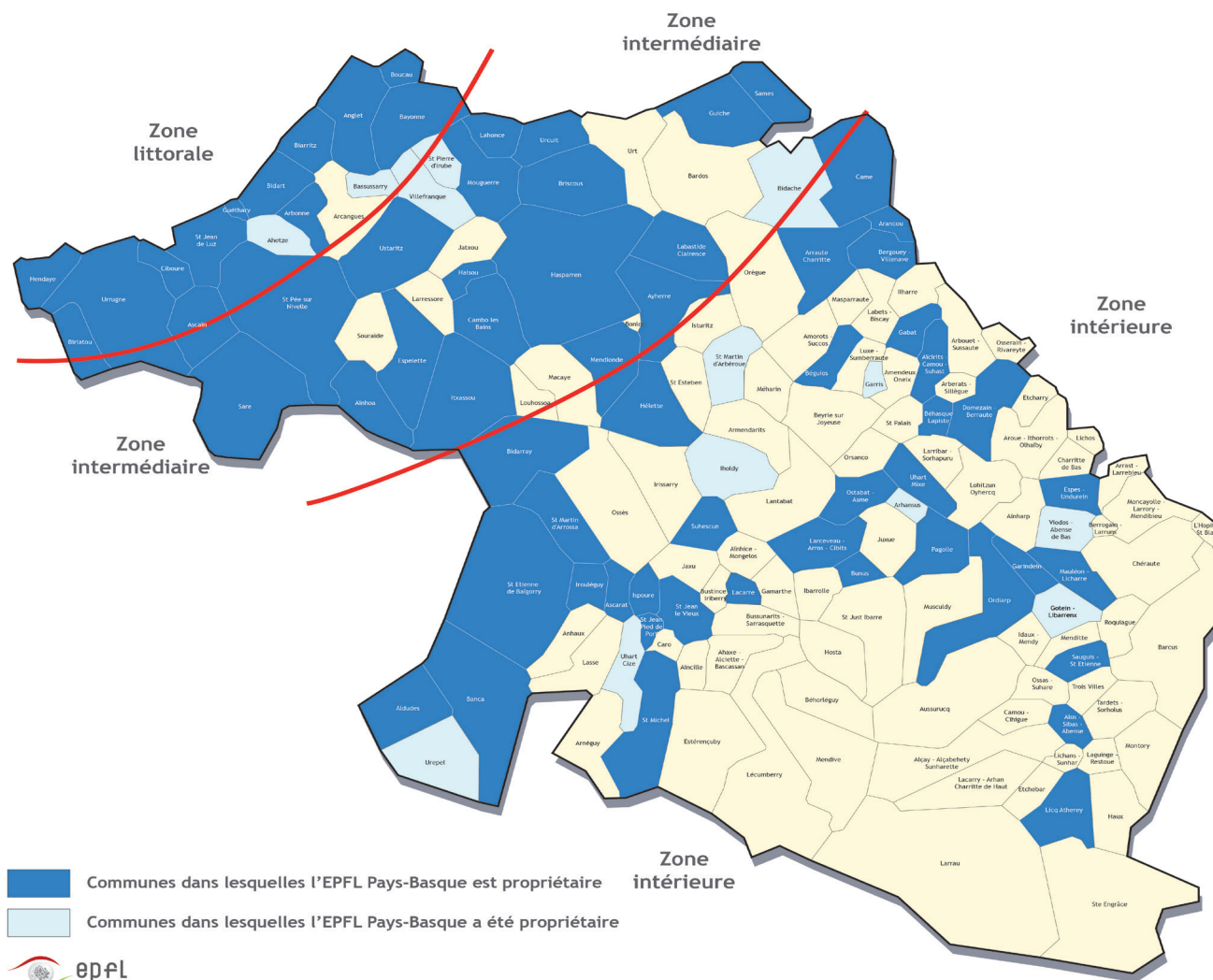
Les procédures intentées par devant le Tribunal Administratif sont souvent longues (1,5 à 2 années pour avoir une audience) et demandent donc un suivi régulier et précis de ces procédures par les services.

• par devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX :

- **BIARRITZ** Secteur LLS (Loustau) : arrêt du 22/04/2022 ;
- **BAYONNE** PNRQAD ilot 12 : interjection en appel par l'EPFL Pays Basque du jugement du Tribunal Administratif de PAU du 29/12/2020: toujours en instance.

Comme pour les acquisitions, l'année 2022 est marquée par une augmentation sensible des recours contre les décisions et procédures diligentées et mises en œuvre par l'EPFL Pays Basque.

3/ Géographie des propriétés de l'EPFL Pays Basque au 31/12/2022



Le Bilan du pôle Gestion du Patrimoine

1/ Le bilan de la gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque en chiffres :

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2022, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble foncier (bâti et non bâti) représentant :

- **375 propriétés bâties** (immeubles, appartements, locaux industriels, commerciaux, hospitaliers, garages et autres).
- **106 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...).

1.1 - Les recettes de gestion s'élèvent à 530.673,01 € (perçues : 511.478,82 €)

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2021 est de 509.119,19 €
- Le montant des loyers 2022 impayés est de 19.194,19 € € (procédures trésorerie)
- Rbst Taxes Foncières (dégrèvement) : 17.697,94 €
- Rbst Frais d'huissier : 1.222,55 € (retenu au locataire sur une procédure de rbst de loyer)
- Rbst diags rétrocessions : 2.633,33 €

1.2 - Les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'élèvent à 851.581,43 €.

- Assurances : 30.804,75 €
- Travaux d'entretien, rénovation et sécurisation : 525.832,15 € (124.634,62 € en 2021)
- Charges de copropriété : 43.875,10€ (31.423,77 € en 2021)
- Taxes foncières : 204.796,13 € (302.778,31 € en 2021)
- Frais huissiers et avocats : 22.875,14 € (13.981,53 € en 2021)
- Divers (eaux, électricité, télésurveillance...) : 20.077,33 € (12.121,96 € en 2021)
- Diags pour rétrocessions : 3.320,83 € (8.400,82 € en 2021)
- Montant des créances éteintes et admises en non-valeur : 37.650,50 € (14.738,23 € en 2021)



Le bilan gestion 2022 est négativement déséquilibré -320.908,42 € (-58.672,62 € en 2021). Ceci s'explique en partie par des missions de gardiennage 24h/24h, que nous avons dû mettre en place sur deux sites acquis par l'EPFL Pays Basque, pour une somme globale de 248.145,02 € HT.

Il est à préciser qu'une partie de cette somme nous sera remboursée dans le cadre de l'indemnisation par notre assurance par suite du sinistre du centre Beaulieu à Cambo les Bains, et que l'autre partie fera l'objet d'une prise en charge sur le Bilan de gestion qui sera fait avec la CAPB au terme du portage du bâtiment ex KDI d'Anglet Jorlis.

L'autre partie de ce déséquilibre s'explique par la sécurisation systématique du patrimoine ne pouvant faire l'objet d'une gestion locative immédiate suite à l'acquisition, du fait de l'état des biens et des risques liés aux squats systématiques de nos bâtiments vacants.

1.3 - Les Rétrocessions

Durant l'année 2022, l'EPFL Pays Basque a réalisé 12 rétrocessions pour un montant représentant 6.249.296,59 € (Il est à noter que ce montant a été payé en partie par annuités sur les facturations annuelles éditées par l'EPFL Pays Basque au titre des portages) :

28/01/2022	Ville de Bayonne	Centre ancien	183.303,98 €
18/02/2022	CAPB COMMUNE DE ST JEAN DE LUZ	Secteur PEM de la GARE	385.639,53 €
13/04/2022	CAPB - ANGLET	Secteur LAZARET	390.365,45 €
26/03/2022	COMMUNE DE BASSUSSARRY	Maison MENTA	647.436,95 €
30/03/2022	COMMUNE DE ALOS SIBAS ABENSE	Maison SALABERRIA	79.133,68 €
20/04/2022	DOMOFRANCE	PNRQAD 20 Victor HUGO	565.000 €
20/07/2022	COMMUNE DE OSTABAT ASME	ZOCOTCE	73.835,44 €
14/09/2022	COMMUNE DE SAINT JEAN LE VIEUX	IRRUMBERRY	1.550,48 €
23/09/2022	COMMUNE DE CAMBO LES BAINS	Villa BRU	252.800,00 €
13/10/2022	COMMUNE DE CAME	Secteur JUNCA	162.921,14 €
14/12/2022	COMMUNE DE UHART CIZE	Secteur CIHECURUTCHEMENDY	263.680,27 €
21/12/2022	DOMOFRANCE BAYONNE	22, 24, 26, 28 et 30 rue V. HUGO	3.243.629,67 €

2/ Etude et travaux :

Au cours de l'année 2022, l'EPFL Pays Basque a réalisé :

- Travaux :

- 2 opérations de curage, désamiantage et déconstruction
- 4 opérations de mise en sécurité :
 - 2 opérations de démolition partielle (risque effondrement)
 - 1 opération de confortement de charpente (risque effondrement)
 - 1 opération de désencombrement et mise en place barrières suite incendie
- 1 opération d'adaptation pour usage transitoire (mise en compatibilité de l'installation électrique)

- Etudes :

- 2 estimations financière coût de démolition
- 1 étude de diagnostic environnemental

2.1 - Dépenses travaux

Les dépenses liées aux travaux s'élèvent à 351 812,60 € HT, soit 395 348,32 € TTC :

- Travaux de curage, désamiantage et déconstruction : 153 057,50 € HT, soit 181 817,46€ TTC
- Travaux mise en sécurité (démolition partielle, étaieement, ...) : 171 601,99 € HT, soit 180 932,79 € TTC
- Travaux d'adaptation pour usage transitoire : 27 227,30 € HT, soit 32 672,76 € TTC

2.2 - Dépenses études

Les dépenses liées aux études s'élèvent à 7 767,65 € HT, soit 9 321,18 € TTC :

- Etudes de diagnostic environnemental : 4 167,65 € HT, soit 5 001,18 € TTC
- Estimations financières coûts de démolition : 3 600,00 € HT, soit 4 320,00 € TTC

3/ Les faits marquants :



des biens vacants par la pose de panneaux métalliques, de portes de sécurité et d'alarmes avec télésurveillance.

- **Les squats et la sécurisation des biens** : nous avons dû faire face à une recrudescence des squats, en moyenne une à deux tentatives par semaine, notamment sur des biens déjà sécurisés (perçement des murs, découpe de barreaux, démontage de toiture...) nous forçant à resécuriser de nombreux biens et sécuriser l'ensemble des

- **Des bâtiments menaçant péril** : En 2022, l'EPFL a été dans l'obligation de sécuriser en urgence 4 bâtiments menaçant péril, soit en procédant à la démolition partielle des bâtiments, soit par la mise en œuvre de travaux de confortement. L'EPFL doit identifier les risques avant l'acquisition des bâtiments, pour lui permettre d'anticiper les éventuels travaux de mise en sécurité à mettre en œuvre une fois propriétaire.



- **L'incendie criminel sur le site de Beaulieu à Combo-les-Bains** : le 19 juin 2022 à 19h00, deux adolescents ont incendié l'ancienne clinique Beaulieu, mobilisant d'importants moyens de secours, ont été dépêchés sur place : les pompiers des casernes d'Anglet, Combo-les-Bains, Hasparren, Mauléon, Saint-Pée-sur-Nivelle, Urt et Ustaritz. L'ensemble des plancher et de la toiture côté Nord ont été entièrement détruits.



Le Bilan du pôle Ressources

1 - Evolution du personnel

Au cours de l'année 2022, afin de répondre au développement de nos activités nous avons recruté le 1er janvier 2022 M. Ugo MOULIA, au poste de chargé de missions. Il avait tout d'abord été recruté dans le cadre d'un contrat de professionnalisation.

M. Jean-Marc VISSIERES a quant à lui été recruté le 1er avril 2022 en tant que Juriste.

Mme Sophie EMERY a rejoint l'équipe le 11 avril 2022 dans le cadre d'un remplacement congé maternité au poste d'Assistante de gestion, puis en contrat à durée indéterminée depuis le 12/11/2022.

Enfin, M. Luc MOULUN a rejoint le pôle négociation et acquisitions foncières le 2 mai 2022 au poste de Chargé de missions.

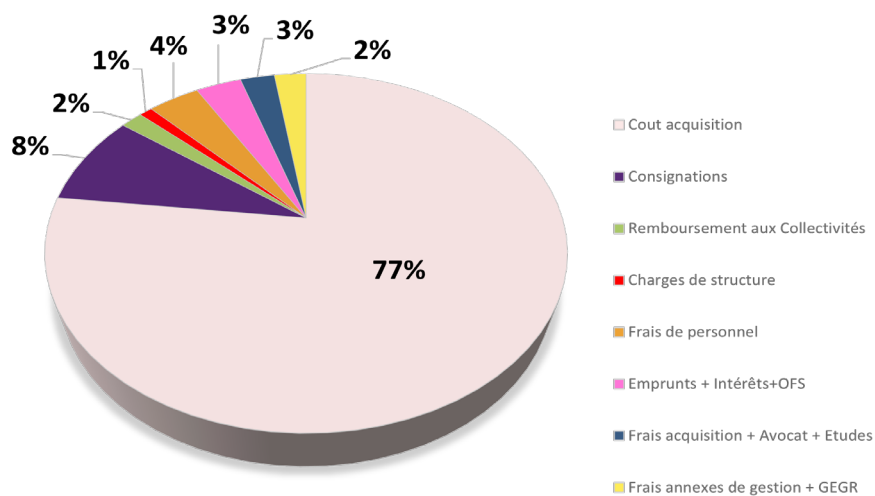


Ainsi au 31/12/2022, l'équipe de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 16 personnes :

- 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

2.1/ Dépenses réelles 2022



Au titre de l'exercice 2022, les acquisitions (frais inclus) de biens représentent 80% des dépenses réelles sur un total de 38.873.304,71 € de dépenses.

8 % des crédits pour les Consignations ;

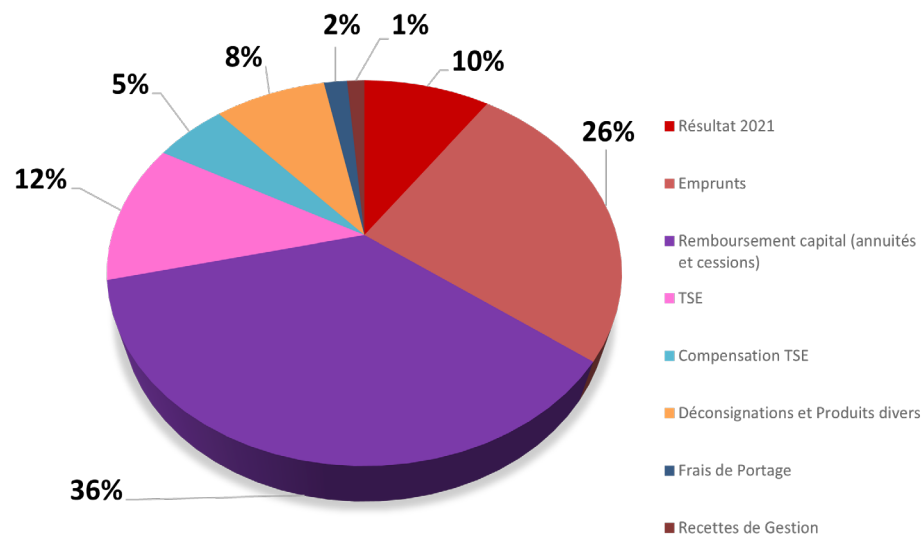
4 % des crédits pour les frais de personnel ;

3 % des crédits pour le remboursement des emprunts ;

2 % des crédits pour les frais de gestion du patrimoine comme pour le reversement aux Collectivités des sommes perçues suite au transfert des opérations à notre OFS ;

1 % des crédits pour les charges de structure.

2.2/ Recettes réelles 2022



Au titre de l'exercice 2022, le montant des recettes réelles s'élèvent à 38.901.078,57€.

Le résultat de 2021 représente 10 % des crédits, 26 % pour les emprunts, les remboursements par les Collectivités des annuités et des cessions représentent 36 %. 17 % des recettes perçues pour la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) + la compensation ensuite les Déconsignations et Produits divers qui représentent 8 %.

Les frais de portage représentent 2% des recettes réelles et 1% 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.

Le contexte particulier des années antérieures a « bousculé » la mise en œuvre des projets en cours d'études en les décalant dans le temps.

Par ailleurs, l'importante inflation sur le cout des matériaux et des travaux impacte directement les équilibres des opérations, ce qui complique la mobilisation des opérateurs que l'EPFL souhaiterait associer à la réalisation de ses projets.

L'EPFL Pays Basque a engagé à ce propos une réflexion relative au développement d'une compétence interne de maîtrise d'œuvre.

Il convient de noter la signature d'une convention financière en décembre 2022 avec Action Logement Services qui finance sous forme de prêts 8 opérations pour un montant total de 1.062.000 €.

En fin d'année 2022 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	36	AA	Entre 2015 et 2021	2025
COL + DOMOFRANCE	ZUBI MAYOU	BAYONNE	51	Neuf après démolition	Entre 2014 et 2020	2026
DOMOFRANCE	EXAVE	ST MARTIN D'ARROSSA	3	AA	2021	2024
COL	MUTXEIKO- BORDA	AINHOA	8	NEUF après démolition	2017	2024
COL	SEMARD	BOUCAU	20	NEUF après démolition	Entre 2019 et 2022	2026
SOLIHA	DAGUERRE	TARDETS	7	AA	2021	2025
EPFL PB	PRESBYTERE	LICQ ATHEREY	1	AA	2021	2023
A définir	ERREKALDIA	ASCARAT	3	AA	2021	2023
MANEO HABITAT	LAHONTINE	BIARRITZ	8	NEUF après démolition	2022	2027
A définir	Centre Bourg	SAUGUIS ST ETIENNE	2	AA	2022	2024
COL	MOTXOKO- BORDA	ST PEE SUR NIVELLE	9	NEUF	2019	2025



epfl
PAYS BASQUE

MISE EN LUMIÈRE D'OPÉRATION



CAMBO-LES-BAINS - L'opération « Beaulieu »

L'acquisition d'un patrimoine atypique

C'est en décembre 2021 que l'EPFL Pays Basque réalise l'acquisition de l'ensemble immobilier « Beaulieu » principalement composé des maisons « Haramburuya », « Petit Franclet », Villa Lorraine » et de l'ancienne clinique.

Destiné à une vente aux enchères au printemps 2021, la commune de Cambo-Les-Bains et l'EPFL Pays Basque s'associent et parviennent à trouver un accord amiable avec le liquidateur judiciaire. L'ensemble immobilier « Beaulieu » devient une réserve foncière publique. A travers la mobilisation de l'EPFL, il s'agit dès lors pour la commune d'engager une réflexion visant à initier la reconversion du site mais également d'apporter des réponses aux problématiques générées par les occupations illégales.



Une friche à résorber

L'année 2014 marque la mise en liquidation de la société propriétaire de la clinique et le départ des derniers salariés. Les projets de reconversion puis de cession ont échoué, aucun avenir se dessine pour ce bâtiment emblématique du quartier Basseboure. Légèrement en retrait de la route départementale et abritée par un masque végétal, la clinique s'enfonce progressivement dans un état de friche urbaine nichée entre terres agricoles et quartiers résidentiels. Un bâtiment fantôme de 3.000 m² qui fascine autant qu'il attire les squats, deals et autres activités illicites. De dégradation en dégradation, le temps fait son œuvre et moins d'une dizaine d'années après l'arrêt total de son activité, la clinique n'est plus que l'ombre d'elle-même.

Le choix de la démolition

Première étape pour la ville et l'EPFL, définir et mettre en œuvre des solutions techniques opérationnelles permettant d'amorcer la sécurisation des biens en portage. Il est alors question de désencombrement, d'élagage et de dispositifs de surveillance.

Le 19 juin 2022 sonnera le glas des premières réflexions, un incendie de nature criminelle dévaste l'aile Nord et l'axe de la clinique. Un arrêté de péril imminent est pris par la municipalité, des mesures de sécurité s'imposent dans un contexte où les dispositifs de surveillance révèlent le maintien d'occupations illégales malgré les dégâts causés par l'incendie.

Face à l'état du bâtiment et à la complexité de sa sécurisation, trois hypothèses sont étudiées :

- la seule sécurisation de l'aile Nord du bâtiment via une opération de curetage,
- la démolition partielle du bâtiment avec conservation de la façade Ouest (loggias),
- la démolition totale de l'ancienne clinique.

Chargé d'étayer les analyses menées en régie, un bureau d'études est missionné pour examiner les impacts de l'incendie (feu et eau) et plus globalement l'état des structures en proie à de sérieuses dégradations depuis plusieurs années.

Devant un bilan coûts/avantages très défavorable au vu des problématiques identifiées, les recommandations techniques ont finalement amené la ville et l'EPFL Pays Basque à décider de la démolition totale du bâtiment.



Lors de son Assemblée Générale délocalisée à Cambo-les-Bains le 04 juillet 2023, les élus de l'EPFL Pays Basque ont pu être les témoins de la première phase des travaux de sécurisation du site engagée au mois de juin. Expliquant les orientations programmatiques sur lesquelles la ville s'interroge (activités, école spécialisée, équipement, parc public paysager, logements), M. le Maire a ensuite laissé la parole au directeur des travaux qui a pris le temps d'expliquer aux administrateurs de l'EPFL les techniques déployées pour entreprendre la sécurisation complexe du site (curetage et démolition partielle).

Un futur coeur de quartier

A ce stade, aucune étude d'aménagement n'a encore été lancée. Agents et élus étaient prioritairement concentrés sur la gestion et la sécurisation du site. Au regard du potentiel et de l'envergure du projet d'aménagement global, celui-ci s'étudiera non seulement à l'échelle du quartier (accessibilité, sécurisation des flux, mobilité active, espace public...) mais également à l'échelle du bassin de vie (rayonnement des équipements/activités).

Derrière les hypothèses programmatiques qui animent la collectivité, un important travail de qualification et de hiérarchisation des besoins s'annoncent. Une étape indispensable au dessein d'un nouveau destin pour ce site remarquable de la commune de Cambo-Les-Bains.

Conclusion

La lecture de ce rapport d'activité met en exergue deux phénomènes parallèles :

D'un côté la montée en intérêt des communes de l'intérieur qui souhaitent maîtriser autant que possible leur futur proche en disposant de possibilités d'accueil pour les générations actuelles et futures.

D'un autre côté l'inexorable inflation qui ne trouve toujours pas de limites sur la côte et le secteur rétro-littoral et qui compromet de manière durable l'efficacité des politiques publiques.

Si ce double constat conduit à considérer l'action de l'EPFL comme encore plus indispensable pour les années à venir, il convient toutefois de rechercher la mutualisation de moyens avec les partenaires institutionnels ayant en charge les équilibres du Pays Basque.

En faisant mien le proverbe qui dit à juste titre que « seul on va plus vite et ensemble on va plus loin », j'appelle donc l'EPFL à rechercher tous les partenariats qui permettront de relever le défi auquel nous sommes collectivement confrontés.

Foncièrement vôtre.



epfl
PAYS BASQUE

R A P P O R T
D'ACTIVITÉ
2 0 2 2



Établissement Public Foncier Local
Pays Basque

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

www.epfl-pb.fr

Conception

www.francxviviant.fr

Credits photo: Adobe Stock - EPFL Pays Basque DR

ISSN 2969-0145