

DÉLIBÉRATION N° 2026-06

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DES DOUANES DU 9 MARS 2026

Le conseil d'administration de la Masse des douanes,

Vu le décret n° 2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 13 ;

Considérant le besoin de renforcement de l'offre de logements abordables de la Masse des douanes et les premières études de faisabilité conduites par l'antenne du grand Sud-Ouest de BIMO sur des cités du ressort de la CTM de Bayonne ;

Après en avoir délibéré,

Article unique

Approuve le lancement d'études préalables à des travaux d'optimisation foncière sur l'emprise de la cité d'Anglet et l'engagement, aux fins de réalisation de ces études, de crédits à hauteur de 170 000 €.

Fait à Montreuil, le 9 mars 2026

Le président du conseil d'administration,



Florian COLAS

Opérations d'optimisation foncière destinées à renforcer l'offre de logements abordables de l'EPA Masse des douanes : projet pour la cité d'Anglet

L'EPA Masse des douanes s'est engagé en 2025, sous l'impulsion du directeur général des douanes, président du conseil d'administration de l'établissement, dans des études prospectives relatives au renforcement de son offre de logements abordables. Une des voies envisageables pour proposer de nouveaux logements aux agents réside dans l'optimisation foncière des biens dont l'établissement est utilisateur dans les zones particulièrement en tension (1). Des premières explorations menées, il ressort que la cité d'Anglet pourrait accueillir un projet de construction de nouveaux logements (2). L'engagement d'un tel projet nécessite l'information des parties prenantes ainsi que des études préalables dont la conduite est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'établissement (3).

1. Optimisation foncière des biens dont l'EPA Masse des douanes est utilisateur

L'État met à disposition de l'EPA Masse des douanes des cités domaniales au moyen de conventions d'utilisation (CDU) qui indiquent que toutes « constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées » sur les parcelles domaniales seraient soumises aux dispositions de la convention. En outre, il est précisé que l'État propriétaire « est informé de la réalisation de toute nouvelle construction ».

Les cités confiées à l'EPA Masse sont édifiées sur des parcelles de contenances et dispositions variables. Les 82 cités domaniales de la Masse sont implantées dans des régions marquées par des réalités immobilières variées, certaines d'entre elles se trouvant dans des territoires où la tension immobilière est forte.

Dans ce contexte, l'EPA Masse a porté son attention sur les ressorts des CTM englobant des zones en tension pour identifier, parmi les cités qui y sont implantées, celles édifiées sur des emprises foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Alors que l'acquisition de nouvelles emprises foncières est une démarche difficile (rareté des parcelles de qualité) et onéreuse (cf. rareté des parcelles), la méthode envisagée consiste à optimiser le foncier déjà à disposition de l'établissement en y bâtissant de nouveaux logements destinés à diversifier l'offre locative de la Masse des douanes.

2. Identification de la cité d'Anglet comme susceptible d'accueillir un projet de construction de nouveaux logements

Le département des Pyrénées atlantiques est marqué par un renchérissement sensible de l'immobilier, à l'acquisition et à la location (les communes de Biarritz, Anglet, Bayonne, etc. connaissent une tension immobilière très forte et sont classées en zone « tendue »).

Dans ce contexte, l'EPA Masse des douanes a sollicité l'antenne du grand Sud-Ouest du Bureau immobilier et maîtrise d'ouvrage (BIMO) du Secrétariat général des ministères économiques et financiers pour déterminer si les cités de Ciboure-Socoa et d'Anglet présentaient des capacités d'optimisation du foncier. Cette étude de faisabilité a été conduite en lien avec le directeur régional de Bayonne, délégué territorial de la Masse.

Alors que les possibilités d'optimisation sont très hypothétiques pour la cité de Socoa (inscription de la zone en SPR [site patrimonial remarquable] imposant des espaces verts, proximité du trait de côte, classement en zone « N » [zone naturelle et forestière] au PLU), la cité d'Anglet présente des caractéristiques susceptibles de permettre l'édification d'un nouveau bâtiment de logements.

La cité d'Anglet est implantée au cœur d'une zone pavillonnaire de la ville sur une parcelle de 6 611 m² accueillant également (en fond de parcelle) les locaux d'une brigade des douanes. La cité compte 35 logements (dont 34 logements familiaux parmi lesquels 32 sont occupés au 01/01/2026 – les deux logements vacants étant des T5 – ainsi qu'un logement transformé en 3 chambres meublées).

Les premières études menées par BIMO font apparaître que la partie arrière du terrain pourrait accueillir, dans le respect du PLU, un nouveau bâtiment, édifié en R+2. Trois à quatre logements de type T2 pourraient être créés à chacun des trois niveaux du bâtiment, soit un total de 10 nouveaux logements. Ce bâtiment étant édifié sur d'actuels emplacements de stationnement, 10 nouvelles places de parking devraient être aménagées.

Le coût global de cette opération a été estimé à 1 495 000 € TTC (valeur septembre 2025) ; l'opération, financée sur fonds propres de l'établissement, devrait se dérouler sur une période de 36 mois minimum (depuis le démarrage des études préalables jusqu'à la réception).

3. Information des parties prenantes et études préalables soumises à l'approbation du conseil d'administration

L'engagement d'un projet de construction comme celui envisagé supra nécessite, pour être confirmé, une préparation anticipée consistant notamment dans l'information des représentants membres de la CTM de Bayonne, l'information de l'État propriétaire (et le cas échéant, la présentation du projet en conférence de l'immobilier pour instruction et labellisation). Il nécessite en outre la validation de l'engagement d'études préalables aux travaux et du budget y afférent (estimé à 170 000 €) par le conseil d'administration de la Masse.

Sous réserve de la confirmation de la faisabilité administrative, technique et financière du projet, un dossier détaillé de présentation de l'opération, comportant un budget et un plan de financement sera établi et soumis, lors d'une instance ultérieure, à l'approbation du conseil d'administration de l'établissement.

S'agissant du suivi opérationnel du projet, et sous réserve que les étapes préalables aient été satisfaites, l'EPA Masse des douanes sollicitera une AMOA (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour un accompagnement renforcé de cette opération ; BIMO est pressenti – sous réserve de l'accord de ses représentants – pour assurer cette mission. Les prestataires qui concourront à cette opération seront sélectionnés selon les règles applicables en matière de marchés publics.

Dans le contexte exposé supra, il est demandé au conseil d'administration d'approuver le lancement d'études préalables à des travaux d'optimisation foncière destinés à renforcer l'offre de logements abordables à Anglet pour un montant estimatif de 170 000 € (engagement en 2026), étant précisé que l'engagement des fonds serait conditionné à la fin de la période des services votés en suite de l'adoption de la loi de finances pour 2026.