

NOTE DE SYNTHÈSE CONCERNANT LE CONTEXTE PATRIMONIAL DU CENTRE HAIEKIN À HENDAYE

CONTEXTE : UN ÉTABLISSEMENT MÉDICO-SOCIAL ESSENTIEL AU TERRITOIRE

Depuis 2015, l'ASEI assure la gestion du centre Haiekin à Hendaye, qui regroupe un Institut médico-éducatif (IME) et une Maison d'accueil spécialisée (MAS), dans des locaux dont la Croix-Rouge française (CRF) demeure propriétaire.

Cet ensemble immobilier permet d'accompagner des personnes en situation de handicap, enfants et adultes, dans un environnement adapté à leurs besoins et à proximité de leurs lieux de vie. Il constitue un outil essentiel pour maintenir une offre médico-sociale spécialisée sur le territoire du Sud des Pyrénées-Atlantiques.

La continuité de cette implantation représente un enjeu majeur pour les personnes accompagnées, leurs familles et les professionnels. Un déménagement vers un autre site du secteur, même géographiquement proche, se heurterait à des contraintes immobilières et financières très importantes. À ce stade, une relocalisation apparaît difficilement soutenable pour l'ASEI.

UNE SITUATION PATRIMONIALE À SÉCURISER AVANT L'ÉCHÉANCE DE 2031

L'ASEI occupe les locaux dans le cadre d'un bail civil de quinze ans, entré en vigueur le 1er juin 2016 et arrivant à échéance le 31 mai 2031. Le bail actuel prévoit que de nombreuses charges incombent au locataire, notamment l'entretien des constructions, les travaux relevant de l'article 606 du Code civil, l'assurance et la taxe foncière.

Parallèlement au fonctionnement quotidien de l'établissement, l'ASEI a engagé des investissements significatifs pour maintenir et améliorer les bâtiments. Selon l'expertise immobilière réalisée par SEGAT en 2024, près de 1,6 M€ HT de travaux ont été réalisés par l'ASEI entre 2021 et 2023, portant notamment sur la rénovation du pavillon La Rotonde, la clôture du site, la cuisine et le système de chauffage.

Depuis plusieurs années, l'ASEI et la Croix-Rouge française recherchent une solution pérenne permettant de sécuriser l'occupation de cet ensemble immobilier. Les échanges n'ont toutefois pas permis d'aboutir à un accord satisfaisant.

L'échéance de 2031 rend désormais nécessaire l'identification d'une solution suffisamment anticipée, juridiquement sécurisée et financièrement soutenable.

UNE OFFRE D'ACQUISITION FORMULÉE PAR L'ASEI, QUI S'EST HEURTÉE À UN REFUS

À l'issue d'analyses immobilières, techniques et financières, l'ASEI a officiellement transmis à la direction générale de la Croix-Rouge française, en 2026, une offre ferme d'acquisition de 4,2 M€ portant sur les bâtiments et les emprises foncières occupés par l'IME et la MAS.

Cette proposition correspondait au niveau d'investissement compatible avec les capacités de financement de l'ASEI et avec les enveloppes prévues dans le cadre du CPOM ARS Nouvelle-Aquitaine. Elle visait à permettre à l'ASEI de maîtriser durablement son outil immobilier et de consolider la présence de ses activités à Hendaye.

La Croix-Rouge française a opposé une fin de non-recevoir à cette offre. Le désaccord porte notamment sur le montant proposé, dans un contexte où la CRF poursuit également ses propres objectifs patrimoniaux et financiers.

L'expertise réalisée par SEGAT à la demande de la Croix-Rouge en 2024 estimait à 4,603 M€ la valeur vénale de l'ensemble immobilier affecté à l'IME et à la MAS, en l'état et dans la poursuite de son usage. Cette estimation constitue un élément du contexte des discussions, sans pour autant régler la question de la capacité financière réelle de l'ASEI ni celle des conditions d'une occupation durable.

UNE STRATÉGIE PRAGMATIQUE : PRIVILÉGIER DÉSORMAIS UNE LOCATION DURABLE

Face à ce refus, l'ASEI souhaite poursuivre la recherche d'une solution négociée. Si l'acquisition demeure une option pertinente, la priorité semble désormais devoir porter sur la possibilité d'une location de longue durée des mêmes locaux, assortie de conditions économiques et juridiques compatibles avec les capacités de l'association.

Cette orientation ne traduit pas un renoncement à l'ambition initiale de sécuriser durablement le site. Elle vise à identifier une issue pragmatique permettant de concilier les intérêts patrimoniaux de la Croix-Rouge française avec la continuité de l'offre médico-sociale portée par l'ASEI.

Une telle solution devrait notamment permettre :

- de garantir une durée d'occupation suffisamment longue pour sécuriser les activités et les investissements ;
- de définir des conditions financières soutenables au regard des ressources de l'ASEI ;
- de clarifier la répartition des responsabilités relatives à l'entretien, aux travaux et à la mise en conformité des bâtiments ;
- de donner de la visibilité aux personnes accompagnées, aux familles et aux professionnels sur l'avenir du centre.

L'APPUI SOLLICITÉ

Compte tenu des enjeux humains, territoriaux et institutionnels de ce dossier, l'ASEI souhaite solliciter l'appui de Vincent Gaillot pour à la fois faciliter le dialogue au niveau de la direction générale de la Croix-Rouge française mais également assurer une implication des services de l'Etat afin de construire une solution viable et pérenne à nos activités sur le centre Haiekin.

Cet appui pourrait s'inscrire dans une double démarche :

D'une part, favoriser un réexamen de la position de la Croix-Rouge française sur l'offre d'acquisition de l'ASEI, afin d'apprécier si les conditions d'un accord peuvent être recherchées au-delà du désaccord initial sur le montant.

D'autre part, soutenir la recherche d'une solution patrimoniale durable et financièrement soutenable, en privilégiant désormais la négociation d'une location de longue durée si la voie de l'acquisition ne peut aboutir. Cette démarche pourrait également permettre de porter au niveau institutionnel les conséquences qu'aurait une absence de solution pour la pérennité de l'offre médico-sociale spécialisée sur le territoire.

Il ne s'agit pas de solliciter un arbitrage en faveur d'un intérêt patrimonial particulier, mais de faciliter un dialogue entre deux organismes associatifs afin qu'une solution équilibrée puisse être trouvée au service de la continuité des accompagnements et de la meilleure gestion des financements publics.

CONCLUSION

L'ASEI a engagé des moyens importants pour assurer le fonctionnement et l'amélioration du centre Haiekin et a formulé une proposition concrète d'acquisition. Le refus opposé par la Croix-Rouge française conduit aujourd'hui à rechercher une autre voie, sans perdre de vue l'objectif essentiel : garantir durablement le maintien des activités de l'IME et de la MAS à Hendaye, dans des conditions compatibles avec les capacités financières de l'ASEI.