

Séance du 1^{er} juin 2017

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 26 mai 2017, s'est réuni au lieu habituel de ses séances et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché à la porte principale de la mairie.

-oOo-

PRESENTS : M. Etchegaray, maire-président, Mme Durruty, M. Millet-Barbé, Mme Bisauta, M. Soroste, Mme Lauqué, MM. Neys, Ugalde, Lacassagne, Mmes Duhart, Castel, Martin-Dolhagaray, M. Aguerre, Adjoint ; M. Esmieu, Mme Langlois, MM. Salducci, Pocq, Arcouet, Lalanne, Salanne, Mmes Brau-Boirie, Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laiguillon, Mme Bensoussan, MM. Boutonnet, Daubisse, Iriart, Mme Wagner conseillers municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Juzan à Mme Duhart ; Mme Candillier à M. Arcouet ; Mme Belbaraka à M. Boutonnet ; Mme Destin à M. Laiguillon.

ABSENTS : Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas, Artiaga.

SECRETAIRE : M. Boutonnet.

M. me Durruty présente le rapport suivant :

OBJET : FONCIER – Cession de l'ancien palais de justice et des parcelles situées à l'arrière du bâtiment au profit de la SCI La Galerie du Palais.

Faisant suite à un appel à projet, la Ville de Bayonne se propose de céder à la SCI La Galerie du Palais l'ensemble immobilier situé 74, rue d'Espagne (ancien palais de justice) ainsi que les terrains situés à l'arrière du bâtiment et formant la partie supérieure de la place Lacarre.

Pour mémoire, ce projet consiste à créer une véritable galerie commerciale dans le volume actuel du bâtiment en s'articulant autour du patio et se développant sur les deux étages existants ; il prévoit également l'acquisition d'espaces situés sur la partie supérieure de la place Lacarre destinée à recevoir les clients de l'unité de restauration envisagée.

Avec ce projet, la Ville de Bayonne entend :

- contribuer à la renaissance d'un lieu emblématique du patrimoine architectural et historique de Bayonne, à travers la valorisation du bâti et le respect de son identité d'origine (maintien de l'intégrité du bâtiment, notamment à travers la conservation de la façade et de la verrière), participant ainsi au renforcement de l'attractivité du quartier,
- de par le positionnement stratégique du bâtiment, mettre en valeur l'axe historique (romain) constitué par les rues Victor Hugo et d'Espagne qui permet de réunir le plateau avec la ville basse et contribue ainsi à renforcer la continuité commerciale entre deux zones importantes du centre-ville,
- créer un lien fonctionnel entre la rue d'Espagne et la place Lacarre,
- grâce à l'engagement du futur acquéreur d'appliquer des loyers commerciaux raisonnables, attirer les enseignes et pérenniser leur présence, tout en contribuant à une régulation du marché immobilier en centre-ville.

Par ailleurs, un dialogue permanent sera conduit entre la Ville et l'opérateur choisi afin de le sensibiliser sur la nature des enseignes susceptibles de compléter utilement l'armature commerciale du centre ville.

Il est précisé que le futur acquéreur s'est engagé, à son initiative :

- d'une part, à affecter exclusivement les espaces commerciaux à des secteurs d'activité contribuant à l'attractivité et à la dynamisation commerciale du centre-ville, comme par exemple l'équipement et l'entretien de la personne, l'équipement de la maison, voire des concepts commerciaux innovants, à l'exception des espaces dédiés aux activités tertiaires et à celui dévolu à la restauration en connexion avec la terrasse,
- d'autre part, de solliciter pour les locaux qui seront réalisés dans l'immeuble vendu des loyers dont la valeur médiane ne dépassera pas 200 € HT le m² par an sans qu'aucun loyer ne puisse être supérieur à une valeur maximale de 264 € HT le m² par an.

Cet engagement personnel sera pris par l'acquéreur et ses éventuels ayants droit ou ayants cause pour une durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

S'agissant des loyers ci-dessus visés, une clause de revoyure sera insérée dans l'acte de vente visant à permettre aux parties d'actualiser tous les sept ans à compter de la date de signature de l'acte de vente, les valeurs initialement stipulées afin de tenir compte de l'évolution du marché locatif commercial,

- à consentir une servitude de passage réelle et perpétuelle au bénéfice du fonds dominant constitué par le domaine public de la ville, permettant de circuler librement entre la place Lacarre et la rue d'Espagne au travers de la galerie commerciale.

Pour concrétiser cette opération, le conseil municipal, lors de sa séance du 06 avril 2017, a autorisé le futur acquéreur à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur les terrains concernés.

Par ailleurs, par délibération de ce jour, les parcelles suivantes, à savoir :

- la parcelle BX 189p pour une superficie globale de 869 m² (dont 736 m² servant d'assise au bâtiment existant et des ses dépendances et 133 m² constituant la partie basse non bâtie de la place de Lacarre),
- la parcelle BX 204p pour 7 m²,
- la parcelle BX 534p pour 18 m², (s'agissant de cette parcelle, la vente portera sur le volume de surface, le sous-sol étant grevé d'un bail emphytéotique au profit des consorts DUCOLONER qui devra par conséquent faire l'objet d'un avenant),
- la parcelle BX 536p pour 11 m²,
- la parcelle BX 538p pour 1 m²,
- la parcelle BX 541p pour 57 m²,

ont été déclassées du domaine public communal aux fins de les rendre cessibles.

Le montant de la transaction est celui proposé lors de l'appel à projet, à savoir 900 000 € nets vendeur, somme compatible avec l'estimation de France Domaine du 12 mai 2017.

Au vu de cela, il est proposé au conseil municipal :

. d'autoriser la cession au profit de la SCI La Galerie du Palais et toute société qui se substituerait à elle des emprises suivantes (à définir précisément par un document d'arpentage en cours d'élaboration sur la base du projet de plans ci-joints) :

- la parcelle BX 189p pour une surface globale de 866 m²,
- la parcelle BX 204p pour 6 m²,
- la parcelle BX 534p pour 18 m²,
- la parcelle BX 536p pour 6 m²,
- la parcelle BX 538p pour 1 m²,
- la parcelle BX 541p pour 56 m²

. d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents et contrats de toutes sortes conduisant à la concrétisation de la transaction y compris l'état descriptif de division en volumes concernant la parcelle cadastrée section BX numéro 534 ainsi que toute constitution de servitudes actives ou passives utiles et nécessaires à la réalisation du projet.

Adopté à la majorité.

M. Iriart, Mme Wagner votent contre.

Ont signé au registre les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME AU REGISTRE
Par délégation du Maire,
Dominique Foulon
Directeur général adjoint