

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 AVRIL 2022
DELIBERATION N° DE-2022-069

L'an deux mil vingt deux, le 7 avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h35.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA (à partir de 18h11), M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO (jusqu'à 19h22), Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

Mme LOUPIEN-SUARES à Mme BRAU-BOIRIE, Mme CASTEL à M. UGALDE, Mme BISAUTA à Mme HARDOUIN-TORRE (jusqu'à 18h11), Mme ZITTEL à M. ARCOUET, M. ETCHETO à Mme DUPREUILH (à partir de 19h22)

Absent(s) :

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de M. PARRILLA ETCHART,

OBJET : FINANCES – Bilan des acquisitions et des cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers - Année 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, un bilan des acquisitions et des cessions foncières est présenté chaque année pour information au Conseil municipal dans les communes de plus de 2 000 habitants, qu'il s'agisse de transactions réalisées directement par la collectivité ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

I - ACQUISITIONS

En 2021, la majorité des acquisitions foncières, qui ont atteint 450 004 €, a porté sur la mise en œuvre de projets d'aménagements d'espaces publics destinés à améliorer le cadre de vie des habitants (parvis angle de la rue Maubec et de l'avenue du 14 avril 1814, projets d'élargissement du chemin du Moulin de Habas et du chemin des Hêtres, projet d'aire de stationnement rue Maubec). La Ville a également exercé son droit de préemption sur la vente d'un volume de logements dans le centre urbain, dans la perspective d'une rétrocession à un opérateur HLM disposant d'un projet de réhabilitation. Dans le détail, les opérations en matière d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers réalisées par la Ville elle-même sont les suivantes :

I.A - IMMEUBLES

Acte	Désignation du bien	Procédure	But de l'opération	Nature opération	Tiers	Prix
Décision du Maire du 1er février 2021	Volume n°4 de l'immeuble sis 29 rue Port Neuf, composé de locaux à usage d'habitation	Préemption	Exercice du droit de préemption pour rétrocession ultérieure à la SA HLM Domofrance pour réhabilitation du bien	Rénovation centre urbain	Mme Marie TESSIER	300 000 € HT
Délibération n°DE-2021-197 du 14 octobre 2021	Parcelles BI n°332, 333 et 334 situées rue Maubec, au-dessus du tunnel ferroviaire	Amiable	Réalisation d'un parc de stationnement public	Service public	SNCF	150 000 € HT
Délibération n°DE-2021-198 du 14 octobre 2021	Parcelles BC n°184, 186, 187, 188, 192 et 195 en longueur de voie situées, à l'angle de la rue Maubec et de l'avenue du 14 avril 1814	Amiable	Acquisition d'espaces publics le long de la voie	Voirie	ASL Canopée	Euro symbolique
Délibération n°DE-2021-261 du 9 décembre 2021	Acquisition de la parcelle de voirie AY n°350 située chemin du Moulin de Habas	Amiable	Rétrocession demandée dans le permis de construire: emplacement réservé lié à l'élargissement de la plateforme du chemin du Moulin de Habas	Voirie	Kaufman & Broad	Euro symbolique

Délibération n°DE-2021-262 du 9 décembre 2021	Acquisition de la parcelle CW n°344 sise 12 chemin des Hêtres	Amiable	Rétrocession inscrite au permis de construire: emplacement réservé lié à l'élargissement du chemin des Hêtres	Voirie	SCI Arbola	Euro symbolique
Délibération n°DE-2021-263 du 9 décembre 2021	Acquisition des parcelles CW n°351, 348, 346 sises 6/10 chemin des Hêtres	Amiable	Rétrocession inscrite au permis de construire: emplacement réservé lié à l'élargissement du chemin des Hêtres	Voirie	SCI des Hêtres	Euro symbolique

TOTAL DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES PAR LA VILLE: 450 004 €

I.B – DROITS REELS IMMOBILIERS

Néant

TOTAL DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ET DE DROITS REELS IMMOBILIERS REALISEES PAR LA VILLE ELLE-MEME : 450 004 €

II - CESSIONS

S'agissant des cessions, elles ont atteint, tous droits confondus, le montant de 3 800 000 €. Elles ont essentiellement été fondées sur la volonté de la Ville de développer l'offre de logements, à travers la rétrocession au profit de la SA HLM DOMOFRANCE du volume de logements acquis par préemption, situé 29 rue Port Neuf et la cession de l'emprise foncière constituant "Séqué III", chemin de Loustaounaou, au profit de l'opérateur Habitat Sud Atlantique pour la réalisation d'un programme comprenant 179 logements, sous la forme d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé, des services / activités complémentaires, des espaces publics / collectifs (voiries, placettes), des espaces à cultiver (jardins partagés, ...).

En outre, les baux emphytéotiques actuellement en cours avec l'opérateur SOLIHA Pays Basque pour l'immeuble situé 30 rue Poissonnerie et la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro pour le stade Jean Dauger, ont fait l'objet de modifications.

Dans le détail, les opérations en matière de cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers réalisées par la Ville elle-même sont les suivantes :

II.A - IMMEUBLES

Délibération	Désignation du bien	But de l'opération	Nature opération	Tiers	Prix
Délibération n°DE-2021-196 du 14 octobre 2021	Volume n°4 de l'immeuble sis 29 rue Port Neuf, composé de locaux à usage d'habitation	Réhabilitation de logements	Habitat	SA HLM Domofrance	300 000 € HT
Délibération n°DE-2021-195 du 14 octobre 2021	Lot dit « Séqué III », à l'angle du chemin de Loustaounaou et de la rue Armand David (parcelles AK 856, 858, 861, 863 et 179)	Réalisation d'un programme immobilier habitat et équipements publics	Habitat	HSA	3 500 000 € HT

TOTAL DES CESSIONS D'IMMEUBLES PAR LA VILLE: 3 800 000 € HT

II.B - DROITS REELS IMMOBILIERS

Délibération	Désignation du bien	But de l'opération	Type d'opération	Tiers	Prix
Délibération n° DE-2021-035 du 12 février 2021	Avenant n°1 au bail emphytéotique administratif portant sur le stade Jean Dauger	Rectification des références cadastrales du bien objet du bail et évolution du plan de financement de l'opération	Sports, infrastructures	SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro	Pas d'incidence financière
Délibération n° DE-2021-277 du 9 décembre 2021	Avenant n°2 au bail emphytéotique administratif portant sur le stade Jean Dauger	Extension de l'emprise du bail dans le cadre de la réalisation de la tribune Sud, modification du délai de réalisation des travaux de la tribune Sud (à réaliser le 31 décembre 2022 au plus tard), précisions à apporter sur l'interprétation des dispositions du bail en matière de résiliation du contrat pour faute du preneur.	Sports, infrastructures	SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro	Pas d'incidence financière

Délibération n°DE-2021-258 du 9 décembre 2021	Avenant de prolongation n°2 au bail emphytéotique portant sur l'immeuble du 30 rue Poissonnerie	Prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2022 afin de permettre la cession de l'immeuble au profit de SOLIHA en cours d'année	Habitat	SOLIHA Pays Basque	Pas d'incidence financière
---	---	--	---------	--------------------	----------------------------

TOTAL DES CESSIONS D'IMMEUBLES ET DES DROITS REELS IMMOBILIERS REALISEES PAR LA VILLE ELLE-MEME: 3 800 000 € HT

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'un certain nombre d'acquisitions foncières ont été réalisées par l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque agissant dans le cadre de conventions de portages fonciers pour le compte de la commune de Bayonne.

Opérations réalisées avec l'EPFL en 2021 :

Acte	Désignation du bien	Procédure	Type d'opération	Tiers	Prix
Délibération n°DE-2021-259 du 9 décembre 2021	Acquisition de l'immeuble situé 25 rue des Tonneliers	Rétrocession du bien au terme du portage	Recomposition par reconstruction de l'angle de l'ilot, conformément au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	EPFL Pays Basque	Montant de la transaction : 180 000 € Solde du prix au terme du portage: 45 000 €
Délibération n°DE-2021-260 du 9 décembre 2021	Acquisition du lot n° 1 de l'immeuble situé 19 rue Bourgneuf à usage de commerce	Rétrocession du bien au terme du portage	Rénovation urbaine de l'ilot n°38 du PNRQAD (volet commerce notamment) et développement commercial et artisanal du centre-ville	EPFL Pays Basque	Montant de la transaction : 50 000 € Solde du prix au terme du portage: 12 500 €

Etat des portages au 31 décembre 2021:

Pour information, au niveau des portages en cours, le total des interventions réalisées par l'EPFL pour le compte de la commune pour l'année 2021 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Etat des portages pour le compte de la Ville au 31.12.2021					
Type convention	Situation du bien	Raison du portage / acquisition	Date de conclusion de la convention et durée portage	CAPITAL PORTE RESTANT DU AU 31/12/2021	ANNUITE 2022
Convention de portage simple	Immeuble 25_RUE_TONNELIERS	Réhabilitation du bâti et aménagement des espaces publics pour requalification du secteur du centre ancien	Portage pour 4 ans à compter du 27/02/2017	45 825,98 €	- €
Convention d'action foncière	Lots de copropriété n°3 à 29 4_RUE_MAUWEC	Convention d'action foncière pour réhabilitation de l'immeuble en vue de l'aménagements de logements locatifs sociaux adaptés aux seniors	Portage sur 8 ans à compter du 30/10/2015	494 845,40 €	35 346,47 €
Convention de portage	Lots de copropriété 22 et 29 11_RUE_NEUVE	Maitrise foncière pour des logements futurs	portage sur 8 ans à compter du 21 décembre 2016	32 723,35 €	10 907,78 €
Convention de portage	Immeuble 13 AV RAYMOND DE MARTRES Secteur Montallbet	Bien situé dans l'emplacement réservé pour élargissement de voie pour mobilités douces	portage sur 12 ans à compter du 25 juin 2015	280 070,44 €	69 087,98 €
Convention thématique "PNRQAD - Ilots"	Ilot 14 Immeuble 11 RUE PORT-DE-CATETS	Convention "PNRQAD - Ilots" pour la maîtrise fondère d'immeubles stratégiques dans le cadre de la restructuration urbaine sur cinq ilots dégradés du site patrimonial remarquable	Portage sur 4 ans à compter du 2 juin 2017	243 127,62 €	81 134,71 €
	Ilot 12 : Immeubles Rues Victor Hugo, Orbe, Lomand et ruelle Gardin		portage sur 8 ans à compter de mars 2014	807 305,37 €	829 010,03 €
Convention thématique "Centre-Ville - locaux commerciaux"	3 & 5 RUE SAINTE CATHERINE	Convention "Centre-Ville - locaux commerciaux" pour la revitalisation commerciale en centre-ville	portage sur 8 ans à compter du 01/12/2017	293 731,69 €	77 432,92 €
	34 PLACE REPUBLIQUE		portage sur 8 ans à compter du 17/11/2017	88 233,41 €	22 058,35 €
	42 RUE BOURGNEUF		portage sur 4 ans à compter du 12/06/2017	36 188,45 €	36 188,45 €
	19 rue BOURGNEUF		portage sur 4 ans à compter du 30/08/2018	12 987,73 €	- €
TOTAL				2 335 039,44 €	1 161 166,69 €

Il est demandé au Conseil municipal de prendre acte du bilan des acquisitions et des cessions d'immeubles et de droits réels pour l'année 2021.

Ont signé au registre les membres présents.

Dont Acte


 Par déléation du Maire
David Tollu
 Directeur général adjoint
Jean-René ETCHEGARAY
 Maire de Bayonne