

Séance du 15 octobre 2015

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 9 octobre 2015, 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, MM. Soroste, Mme Lauqué, MM. Neys, Ugalde, Lacassagne, Mmes Duhart, Castel, Martin-Dolhagaray, M. Aguerre, adjoints ; Mme Juzan, M. Esmieu, Mme Langlois, MM. Salducci, Pocq, Arcouet, Lalanne, Salanne, Mmes Brau-Boirie, Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laiguillon, Mmes Candillier, Destin, Bensoussan, M. Murat, Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas, Iriart, Nogues, conseillers municipaux.

ONT DONNE POUVOIR : Mme Chabaud-Nadin à M. Neys ; M. Boutonnet à Mme Bensoussan.

ABSENTE : Mme Belbaraka.

SECRETAIRE : M. Boutonnet.

M. Neys présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

OBJET : PATRIMOINE IMMOBILIER – Stationnement - Acquisition d'un parking en VEFA - Opération « ADALPA » avenue Paul Pras.

La Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA) et la société VIAE Participations envisagent de réaliser une opération immobilière située avenue Paul Pras à Bayonne, sur la parcelle actuellement cadastrée BV 92.

Ce projet développe environ 15 070 m² de surface brute se décomposant comme suit :

- 1 556 m² de bureaux qui accueilleront notamment la délégation de Bayonne de la Société d'Équipement des Pays de l'Adour ;
- 675 m² de commerces de proximité ;
- 15 logements (1 575 m² au total) ;

- un parking en ouvrage de 61 places d'une superficie de 2 135 m² affecté aux besoins de l'ensemble immobilier privé et un parking en ouvrage, ouvert au public, de 169 places d'une superficie de 4 958 m² destiné à un investisseur ;
- 4 171 m² d'espaces communs ;

Le futur ensemble immobilier fera l'objet d'une division en 8 volumes, pour tenir compte des affectations particulières liées à chaque volume.

La recherche d'un investisseur privé pour acquérir le futur volume n° 5 destiné au parking en ouvrage ouvert au public n'ayant pas été fructueuse, les initiateurs du projet ont proposé à la Ville de Bayonne d'acquérir ce volume.

La localisation du projet et son caractère structurant pour le quartier font que cette proposition constitue une véritable opportunité pour la régie du stationnement de la Ville, de se doter de places de stationnement en ouvrage pour les affecter à un parking public.

En effet, il est indispensable de faciliter le stationnement des résidents et de favoriser le stationnement des usagers horaires en répondant à la demande importante de stationnement générée notamment par le Centre Hospitalier, et en offrant des solutions complémentaires pour certains équipements structurants comme la salle et la piscine Lauga ou le secteur de grands jeux de la Floride.

Ce parc de stationnement en ouvrage viendra ainsi compléter et élargir à l'entrée de l'hyper-centre, le maillage des parkings en ouvrage et en enclos existants, ainsi qu'accompagner les évolutions urbaines des quartiers Saint-Léon, Marracq, Lauga et Floride.

Le volume concerné (volume 5) d'une surface brute d'environ 4 958 m² comprend trois niveaux de parking situés en rez-de-chaussée, R+1 et R+2. Il comprendra 169 places de stationnement, une double entrée véhicule en R+2 et une double sortie en rez-de-chaussée, un local permettant d'assurer l'exploitation du parc de stationnement, un hall d'entrée/sortie pour accès piétonnier au parking.

Après négociations, les parties ont pu s'accorder sur le principe de l'acquisition de ce parc de stationnement, livré clé en main, dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour un montant de 3 900 000 € HT, augmenté de la TVA au taux en vigueur. Le service des domaines a rendu un avis en date du 11 juin 2015 qui indique que le montant de l'acquisition envisagée n'appelle pas de remarques de sa part.

Classiquement, le paiement du prix interviendra pour une part lors de la signature du contrat de réservation (5 %) et au fur et à mesure de l'avancement du chantier pour le solde, selon l'échéancier du paiement déterminé par les parties (à concurrence de 25 % à la signature de l'acte authentique, de 25 % à l'achèvement des fondations, de 15 % à l'achèvement du dernier plancher, de 15 % à la mise hors d'eau, de 10 % à la mise hors d'air et de 5 % à la livraison).

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition sous forme de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), auprès de la Société d'Équipement des Pays de l'Adour et la société VIAE Participations, ou de toute autre société qui se substituerait à elles, d'un parc de stationnement en ouvrage de 169 places, dans le cadre de l'opération immobilière « Adalpa » avenue Paul Pras ;

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de réservation (sous conditions suspensives) puis l'acte authentique d'acquisition en VEFA du volume n° 5 correspondant au parc de stationnement, dont la consistance et le descriptif sont indiqués ci-dessus et précisés dans l'annexe à la présente délibération, et ce, moyennant le prix de 3 900 000 € HT, augmenté de la TVA au taux en vigueur et payable selon l'échéancier ci-dessus indiqué ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les documents officialisant la division en volumes de l'ensemble immobilier concerné et la constitution des servitudes attachées à chaque volume ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les documents relatifs à la constitution de l'association syndicale libre appelée à gérer les biens communs et sujétions attachés à l'ensemble des volumes concernés ;
- de prévoir les inscriptions budgétaires correspondantes sur le budget annexe des parcs de stationnement.

Adopté à la majorité.

M. Soroste, M. Neys ne prennent pas part au vote.

M. Murat, Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas votent contre.

MM. Iriart, Nogues s'abstiennent.

Ont signé au registre les membres présents.