

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

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2021**  
**DELIBERATION N° DE-2021-236**

L'an deux mil vingt et un, le 9 décembre, 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 17h38.

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 BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme VOISIN, M. DAUBISSE, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (jusqu'à 18h19 et à partir de 20h06), M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD (jusqu'à 19h40), Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme LOUPIEN-SUARES à Mme CASTEL, Mme BRAU-BOIRIE à M. LACASSAGNE, Mme MOTHESS à M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI à Mme DELOBEL (à partir de 18h19 et jusqu'à 20h06), M. ESTEBAN à M. ABADIE, Mme BROCARD à M. ETCHETO (à partir de 19h40)

**Absent(s) :**

M. ALLEMAN (jusqu'à 18h32 pour le vote des délibérations n° DE-2021-223 à 224)

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,*

**OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN** – PNRQAD – îlot 12 – Convention tripartite Ville de Bayonne – Etablissement Public Foncier Local (EPFL) - Domofrance.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Bayonne, Domofrance a été désigné pour conduire l'opération de requalification de l'îlot 12, composée de 6 immeubles situés 20 à 30 rue Victor Hugo. Le programme prévoit la production de 30 logements locatifs organisés autour d'une cour intérieure végétalisée et la recomposition des rez-de-chaussée pour créer 3 cellules commerciales.

La maîtrise foncière en cours de finalisation est assurée par l'EPFL Pays Basque. En effet, 51 des 52 lots de copropriété sur 4 immeubles et 2 immeubles en monopropriété ont été acquis principalement par voie de négociation amiable, par préemption mais aussi par expropriation. La déclaration d'utilité publique foncière a été engagée et l'ordonnance d'expropriation a été prononcée le 26 octobre 2018.

Dans l'attente de la finalisation de cette procédure de maîtrise foncière, le Conseil d'Administration de Domofrance en date du 21 octobre 2021 et celui de l'EPFL Pays Basque en date du 4 novembre 2021 ont convenu la rétrocession de l'immeuble sis 20 rue Victor Hugo (copropriété de 10 lots), objet de la convention annexée - rétrocession du bien au prix de la valeur vénale des acquisitions initiales, soit 565 000 €, majorés des frais inhérents d'un montant de 84 703,55 € (diagnostics, indemnisation commerciale, frais notariés, frais d'avocat, frais de portage).

Cette rétrocession directe par l'EPFL permettra à Domofrance de solliciter un premier acompte auprès de l'ANRU avant le 30 juin 2022, date limite de réservation des crédits de l'ANRU s'élevant au total à 1,7 millions d'euros.

L'EPFL remboursera à la Ville les annuités et les frais inhérents honorés depuis l'acquisition de ce bien, conformément à la convention d'action foncière « PNRQAD ».

La rétrocession en bloc et directe de l'EPFL à Domofrance pour les 5 autres immeubles de l'opération sera effectuée dans un second temps, au terme de la procédure judiciaire relative à la maîtrise foncière totale de l'îlot

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la rétrocession directe de l'immeuble 20 rue Victor Hugo pour un montant de 565 000 € auquel s'ajouteront les frais inhérents aux acquisitions s'élevant à 84 703,55 € et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention annexée,

- de prendre acte que l'EPFL remboursera à la Ville de Bayonne, les annuités et frais inhérents honorés depuis l'acquisition de l'immeuble, une fois l'acte de vente entre l'EPFL et Domofrance signé.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité**



Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
**David Tollis**  
Directeur général adjoint



# Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de BAYONNE



**Convention relative au cadre d'intervention  
en faveur de la requalification de l'îlot 12  
du site patrimonial remarquable et des  
immeubles sis 20 à 30 rue Victor Hugo**

ENTRE

**LA VILLE DE BAYONNE,**

représentée par son Maire, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY,

d'une part

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) PAYS BASQUE,**

représenté par son Directeur, Monsieur Arnaud PORTIER,

d'autre part,

**ET DOMOFRANCE Pyrénées Atlantique, société anonyme d'habitat à loyer modéré,**

représenté par son Directeur Général, Monsieur Francis STEPHAN,

enfin.

**Les parties ont convenu du cadre d'intervention qui suit :**

La convention du PNRQAD 2011-2018 du centre ancien de Bayonne et ses avenants successifs prévoient une intervention publique renforcée pour la requalification urbaine de cinq îlots dégradés du Site patrimonial remarquable, notamment à travers la mise en œuvre de curetages au profit d'un groupe d'immeubles et par la réhabilitation du bâti conservé en vue d'une production qualitative de logements et commerces.

Le projet de requalification urbaine de l'îlot 12, délimité par les rues Victor Hugo, Orbe, Lormand et la ruelle Gardin s'organise autour de la restructuration des immeubles sis 20 à 30 rue Victor Hugo.

Domofrance a été désigné comme maître d'ouvrage de l'opération et interviendra en tant qu'aménageur (restructuration urbaine en cœur d'îlot) et opérateur (réhabilitation de logements locatifs sociaux et commerces), après rétrocession des biens acquis par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Ville de Bayonne.

Conformément à la convention PNRQAD du 3 juin 2011 et ses trois avenants en dates des 20 avril et 18 octobre 2018 et du 14 juin 2019, au règlement général de l'Anru et au règlement

comptable et financier de l'Agence, une demande d'acompte doit être déposée avant le 30 juin 2022.

Par conséquent et en attendant la finalisation de la maîtrise foncière, il a été convenu dans un premier temps, de réaliser la rétrocession de l'immeuble situé au 20 rue Victor Hugo au profit de Domofrance puis dans un second temps, de rétrocéder à l'opérateur les biens restants (rétrocession en bloc).

## Foncier et occupation

### 1. Acquisitions foncières

L'immeuble sis 20 rue Victor Hugo est une ancienne copropriété dont les lots ont été acquis par voie de négociation amiable, par préemption et par expropriation entre 2014 et 2019. Ces acquisitions représentent un coût total de 649 703,55 € dont la répartition est la suivante :

- Valeur vénale : 565.000,00 €
- Frais annexes : 84 703,55 € décomposés comme suit :
  - Frais notariés : 16 668,39 €
  - Indemnité de réemploi : 12 825,00 €
  - Autres indemnités : 686,00 €
  - indemnisation pour libération du fonds de commerce : 38 000,00 €
  - frais liés à l'indemnité de libération commerciale : 1 925,00 €
  - frais de portage : 14 599,16 €

Ces acquisitions ont fait l'objet d'une convention de portage foncier « 20 rue Victor Hugo » signée le 15 avril 2015, remplacée par la Convention d'action foncière « PNRQAD » conformément aux nouvelles dispositions du règlement d'intervention votées par le Conseil d'Administration de l'EPFL le 8 février 2019.

Durant la durée de portage, les biens sont gérés en bon père de famille par l'EPFL Pays Basque. Des occupations temporaires de logements et commerces peuvent être envisagées, selon l'état des biens et l'avancement du projet. Les décisions et modalités d'occupations temporaires sont décidées de manière collective.

### 2. Occupation et relogement/relocalisation

Lors des acquisitions foncières, le logement locatif au 1er étage sur rue et le commerce en rez-de-chaussée étaient occupés.

M. Tailleur, locataire s'est relogé par lui-même et n'a pas bénéficié d'un accompagnement au relogement avec prise en charge des frais.

Concernant le commerce, l'opération de restructuration et de remembrement des rez de chaussée commerciaux est incompatible avec le maintien d'une activité commerciale. Or, lors des acquisitions foncières, le rez de chaussée commercial de l'immeuble 20 rue Victor Hugo était occupé par Mug Up. Conformément au souhait du commerçant, une indemnité pour éviction commerciale est intervenue en date du 31 décembre 2017 (date de remise des clés et du versement de l'indemnité d'éviction d'un montant hors frais de 38 000,00 €), en

l'application du protocole d'accord transactionnel signé entre les parties le 21 décembre 2017.

### **3. Rétrocession foncière**

Conformément aux principes opératoires retenus par les partenaires, le bien sera directement rétrocédé par l'EPFL à l'opérateur Domofrance, désigné par la Ville dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération.

Afin de respecter les engagements contractuels, nécessitant le dépôt d'une demande d'acompte avant le 30 juin 2022, il a été convenu que la rétrocession foncière de l'ensemble immobilier composé de 6 immeubles s'effectuerait en deux fois :

- l'immeuble 20 rue Victor Hugo, objet de cette convention,
- les immeubles 22 à 30 rue Victor Hugo, lors d'une rétrocession en bloc, qui fera l'objet d'une nouvelle convention.

Le prix de vente est identique au prix d'acquisition initiale et intervient comme énoncé dans l'avenant n°1 à la convention PNRQAD à la suite de :

- la validation des maquettes financières par l'Anru,
- l'arrêté d'autorisation d'urbanisme et la purge du permis de construire n°19B0058
- la libération des biens si celle-ci était nécessaire à la mise en œuvre du projet,
- du résultat d'appel d'offres travaux.

Suite à la signature de l'acte de rétrocession avec l'opérateur, l'EPFL Pays Basque remboursera à la Ville de Bayonne les annuités et frais inhérents honorés depuis l'acquisition de l'immeuble, conformément à la convention de portage correspondante.

### **4. Abandon du projet**

Dans le cas où le projet de restructuration de l'îlot 12 devrait être abandonné, la Ville de Bayonne s'engage à racheter l'immeuble sis 20 rue Victor Hugo à Domofrance aux mêmes conditions financières que celles énoncées dans l'article 1 soit à un montant total de 649 703,55 € .

Dans ce cas de figure et si la Ville de Bayonne a versé un ou plusieurs acompte(s) au titre du déficit foncier de l'opération, Domofrance s'engage à rembourser le(s) montant(s) de(s) acompte(s) perçu(s).

Par ailleurs, Domofrance s'engage à obtenir l'accord de la Ville de Bayonne pour réaliser des travaux préalablement à ceux de restructuration.

Fait à Bayonne, en trois exemplaires, le

**Pour l'Établissement Public Foncier  
Local Pays basque,**

**Pour Domofrance Pyrénées  
Atlantique,**

M. Arnaud Portier, Directeur

M. Francis Stephan, Directeur Général

**Pour la Ville de Bayonne,**

M. Jean-René Etchegaray, Maire

PROJET