

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

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUILLET 2020**  
**DELIBERATION N° 61**

L'an deux mil vingt, le vingt-trois juillet, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Maison des Associations, allée de Glain, sous la présidence de de M. Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h40.

*Nombre de conseillers  
municipaux en exercice :*  
45

Présents : M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE  
Mmes BRAU-BOIRIE, BISAUTA, M. ARCOUET, MM. SALANNE, PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE (jusqu'à son départ à 23h10), Mme MOTHES, MM. ALLEMAN (jusqu'à son départ à 23h10), SÉVILLA, Mme LARROZE-FRANCEZAT, MM. ERREMUNDEGUY, SUSPERREGUI, Mmes DELOBEL, CAPDEVIELLE, MM. DUZERT, ESTEBAN, Mmes LIOUSSE, DUPREUILH, M. ETCHETO, Mmes BROCARD (à partir de 18h50), HERRERA LANDA, M. BERGÉ.

*Certifié exécutoire compte  
tenu du dépôt au titre du  
contrôle de légalité et de  
l'affichage en mairie le*

**Absents représentés par pouvoir :**

*Le Maire*

Mme LARRÉ par M. PARRILLA ETCHART ; M. DAUBISSE par M. ARCOUET (après son départ à 23h10) ; M. ALLEMAN (après son départ à 23h10) par M. ETCHEGARAY ; Mme ZITTEL par Mme HARDOUIN-TORRE ; Mme BENSOUSSAN par M. AGUERRE ; M. BOUTONNET-LOUSTAU par M. LAIGUILLON ; M. ABADIE par Mme HERRERA LANDA.

**Absente :**

Mme BROCARD (jusqu'à 17h50 pendant le rapport n°2).

**Secrétaire :**

M. SUSPERREGUI.

---

*Entendu le rapport de M. Erremundeguy,*

**OBJET : FINANCES** - Bilan des acquisitions et des cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers - Année 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et des cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants, par celle-ci ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal.

Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

Les opérations réalisées par la ville de Bayonne elle-même sont les suivantes :

## I – ACQUISITIONS

### A - IMMEUBLES

#### a) Développement de l'habitat

Néant

#### b) Rénovation du centre urbain

1- Acquisition au syndicat des copropriétaires du lot de copropriété n°18 situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 5 rue Argenterie, parcelle cadastrée BX 54.

- Délibération du 6 juin 2019 (n° 22).

- But : permettre de transformer ce bien anciennement à usage de couloir et en partie commune de la copropriété en partie privative en vue de le rétrocéder à Habitat Sud Atlantic afin que cet opérateur réalise le projet de curetage en partie arrière de l'immeuble. Sur le résiduel non démoli, seront réhabilités 4 logements locatifs sociaux et sera implanté un escalier de secours mutualisé avec la copropriété du 12 rue du Pilon ; ces aménagements ayant pour objectif d'améliorer les conditions d'habitabilité et de sécurité des parties arrières d'immeubles dans le cadre du projet de l'îlot 15 du PNRQAD.

- Prix : euro symbolique.

Total des acquisitions « Rénovation du centre urbain » : 1 €

#### c) Activités économiques

Néant

#### d) Voirie

1- Acquisition à Monsieur LARRETCHÉ de partie de la parcelle non bâtie cadastrée BP 185 pour une superficie de 36 m<sup>2</sup> environ, située 39 avenue de la Légion Tchèque.

- Délibération du 14 février 2019 (n° 36).

- But : permettre la mise en œuvre de l'emplacement réservé n° 2 du Plan Local d'Urbanisme consistant en un élargissement de l'avenue de la Légion Tchèque, avec un alignement sur le trottoir.

- Prix : euro symbolique.

2- Acquisition à l'EPFL Pays Basque des parcelles cadastrées non bâties CT 353 (19 m<sup>2</sup>) et CT 350 (758 m<sup>2</sup>), situées 74 et 76 avenue du Maréchal Soult, d'une superficie totale de 777 m<sup>2</sup>.

- Délibération du 14 février 2019 (n° 37).

- But : permettre la rétrocession par l'EPFL Pays Basque à la Ville de Bayonne de ces biens, lesquels ont fait l'objet d'une convention de portage foncier d'une durée de 4 années, avec effet au 01/04/2014 pour un prix total de 154 671,16 €, en vue de la réalisation d'une piste piétons et cycles entre la RD 810 et la rue Louis Séguin.

- Prix : 0 € - pas de versement de prix, la Ville de Bayonne ayant déjà procédé au remboursement de la totalité du capital porté par l'EPFL et ce conformément à la convention de portage foncier susvisée, pour un prix total de 154 671,16 € (soit

148 000 € pour le prix ; 2 921,16 € pour les frais de première transaction et 3 750 € pour les frais annexes).

- 3- Acquisition dans le cadre d'un échange avec la société immobilière Alternative Foncière (Voir II CESSIONS – a) développement de l'habitat - n° 1) de partie des parcelles cadastrées non bâties AY 207 (12 m<sup>2</sup>), AY 191 (85 m<sup>2</sup>) et AY 274 (83 m<sup>2</sup>) situées à l'intersection de la rue du Grand Hargous et du chemin de Hargous d'une superficie de 180 m<sup>2</sup>.
- Délibération du 11 avril 2019 (n° 45).
  - But : Permettre d'améliorer les espaces réservés aux modes de déplacements doux le long du chemin de Hargous.
  - Prix : 43 560 € conformément à l'avis de la DGFIP du 13/11/2018 (pas de versement de soulte car la valeur vénale de la superficie acquise est identique à celle cédée, soit 180 m<sup>2</sup> au prix de 242 € le m<sup>2</sup>).

4- Acquisition à la Société d'Équipement des Pyrénées-Atlantiques (SEPA) des parcelles cadastrées non bâties AS 1157 (12 m<sup>2</sup>), AS 1159 (16 m<sup>2</sup>) et AS 1161 (272 m<sup>2</sup>) situées 73, 85 et 87 rue d'Arroussets d'une superficie totale de 300 m<sup>2</sup>.

- Délibération du 18 juillet 2019 (n° 19).
- But : Permettre, dans le cadre des opérations de clôture de la ZAC d'Arroussets, d'opérer la rétrocession des terrains d'assiette de la voie de liaison entre le chemin du Loung et de la rue d'Arroussets, lesquels feront l'objet d'une intégration future dans le domaine public communal.
- Prix : euro symbolique.

Total des acquisitions « Voirie » : 43 562 €

#### e) Service public

1- Acquisition à l'association Santé Services de partie d'une parcelle non bâtie cadastrée AR 201 située à l'angle de l'avenue du Plantoun et de la rue de Martichot, d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> environ.

- Délibération du 6 juin 2019 (n° 43).
- But : permettre de procéder à l'implantation d'un mât d'éclairage sur un carreau de gazon à l'angle de la rue de Martichot et de l'avenue du Plantoun, conformément aux prescriptions formulées par la Fédération Française de Football dans le cadre de la réhabilitation du stade Didier Deschamps.
- Prix : 2 000 € (50 € le m<sup>2</sup>).

2 - Acquisition par voie de préemption, avec acceptation du prix de vente, conformément à l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques du 19 juin 2019, à Madame et Monsieur ITHURBIDE de l'immeuble bâti, cadastré BY 183, situé 3 impasse Latournerie, d'une superficie de 263 m<sup>2</sup> environ.

- Décision du 27 juin 2019.
- But : permettre d'une part, la mise en œuvre de la réalisation d'équipements collectifs dédiés à optimiser l'accueil des services municipaux, et d'autre part, favoriser une action de mise en œuvre du plan vélo communautaire, et ce conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.
- Prix : 680 000 € (dont 20 000 € de mobilier, et 40 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur).

3 - Acquisition par voie de préemption, avec offre d'achat, conformément à l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques du 25 octobre 2019, à Monsieur Vincent FRECHINA de l'immeuble bâti cadastré BX 266 sis 23 rue Passemillon d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> environ (37 m<sup>2</sup> environ de superficie privative Loi Carrez).

- Décision du 15 novembre 2019.

- But : permettre la mise en œuvre de la politique municipale de requalification urbaine du centre ancien, avec la création d'un espace partagé et sécurisé de stockage, notamment des vélos, répondant aux besoins des familles encouragés par le développement des modes de déplacements doux en centre-ville.

- Prix : 0 € - proposition à 50 000 €, mais refus du vendeur quant à la proposition de prix et retrait du bien à la vente.

4 - Acquisition par voie de préemption, avec offre d'achat, conformément à l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques du 8 novembre 2019, à Monsieur Fernand RIFFEL et à Madame Stéphanie MEZZASALMA des lots de copropriété bâtis n° 8 (1<sup>er</sup> étage) et 9 (2<sup>ème</sup> étage) sis 8 rue du Pilon, immeuble cadastré BX 64, constitutifs de locaux à usage d'habitation, de 70 m<sup>2</sup> environ chacun.

- Décision du 18 novembre 2019.

- But : permettre d'améliorer les conditions d'habitabilité et la mise en sécurité de ces biens face au risque incendie et ce dans le cadre de la convention PNRQAD du centre ancien de Bayonne du 03 juin 2011 et de ses avenants, laquelle consiste en une restructuration foncière et immobilière menée à l'échelle de l'îlot 15 dans le périmètre duquel se situent les biens concernés.

- Prix : 115 000 € - refus du vendeur quant à la proposition de prix et retrait du bien à la vente par voie de préemption.

Total des acquisitions « Service public » : 682 000 €

f) Divers

Néant

TOTAL DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES : 725 563 €

B – DROITS REELS IMMOBILIERS

a) Développement de l'habitat

Néant

b) Rénovation du centre urbain

Néant

c) Activités économiques

Néant

d) Voirie

Néant

e) Service public

Néant

f) Divers

Néant

TOTAL DES ACQUISITIONS DE DROITS REELS IMMOBILIERS : 0 €

⇒ TOTAL DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ET DE DROITS REELS IMMOBILIERS REALISEES PAR LA VILLE ELLE-MEME : 725 563 €

II – CESSIONS

A – IMMEUBLES

a) Développement de l'habitat

1- Cession dans le cadre d'un échange avec la société immobilière Alternative Foncière (Voir I - ACQUISITIONS – d) voirie - n° 3) de partie de la parcelle cadastrée non bâtie AY 327, située à l'intersection de la rue du Grand Hargous et du chemin de Hargous, d'une superficie de 180 m<sup>2</sup>.

- Délibération du 11 avril 2019 (n° 45).

- But : Permettre une réalisation immobilière plus harmonieuse en terme de marge de recul au regard des dispositions du plan local d'urbanisme.

- Prix : 43 560 € conformément à l'avis de la DGFIP du 13/11/2018

(pas de soulte car la valeur vénale de la superficie cédée est identique à celle acquise, soit 180 m<sup>2</sup> au prix de 242 € le m<sup>2</sup>).

2- Cession d'une parcelle non bâtie à l'Etablissement Public Foncier Pays Basque, cadastrée BH 282, située quai Amiral Bergeret d'une superficie de 98 m<sup>2</sup>.

- Délibération du 6 juin 2019 (n° 20) et délibération rectificative du 10 octobre 2019 (n° 24).

- But : permettre dans le cadre du programme d'action foncière de l'EPFL Pays Basque la réalisation de deux opérations immobilières, l'une côté Boulevard Alsace Lorraine menée par DOMOFrance (avec 30 logements en accession sociale à la propriété des locaux d'activités et commerciaux en RDC) et la seconde côté quai Bergeret menée par le COL dans une démarche d'habitat participatif de 15 logements à destination des seniors autonomes. Cette double opération sera réalisée dans le cadre des activités d'Office Foncier Solidaire (OFS) au moyen de baux réels solidaires (BRS), permettant aux maîtres d'ouvrages de dissocier le foncier des travaux, la propriété foncière étant conservée par l'OFS de l'EPFL, dont l'objectif est de proposer des logements en accession à des conditions abordables, de garantir la maîtrise définitive des coûts de cession dans le temps et de pérenniser une occupation des logements par des ménages à revenus modestes.

- Prix : euro symbolique.

3 - Cession à Habitat Sud Atlantic des parcelles cadastrées non bâties CI 77 (475 m<sup>2</sup>), CI 79 (775 m<sup>2</sup>), CI 80 (995 m<sup>2</sup>), CI 81 (8 715 m<sup>2</sup>), CI 82 (4 760 m<sup>2</sup>), CI 89 (576 m<sup>2</sup>), CI 91 (560 m<sup>2</sup>), CI 93 (4 554 m<sup>2</sup>) et parties des parcelles cadastrées CI 75 (pour 12 254 m<sup>2</sup> environ), CI 76 (1 448 m<sup>2</sup> environ), CI 78 (1 859 m<sup>2</sup> environ) et CI 100 (3 109 m<sup>2</sup> environ), soit une superficie totale de 40 080 m<sup>2</sup> environ, situées quartier du Prissé.

- Délibération du 5 décembre 2019 (n° 21).

- But : Permettre l'aménagement par Habitat Sud Atlantic de l'emprise foncière cédée avec la construction de logements (entre 350 à 360 logements, à vocation locative sociale, en accession libre et aidée), l'implantation de services et commerces en rez-de-chaussée des immeubles, la création des espaces publics ainsi que la réalisation d'équipements publics du quartier (aire de jeux multisports).

- Prix : 5 240 000 €.

Total des cessions « Développement de l'habitat » : 5 283 561 €

#### b) Rénovation du centre urbain

1- Cession au syndicat des copropriétaires des lots de copropriété n°16 (RDC), 20 (1<sup>er</sup> étage), 22 (2<sup>ème</sup> étage), 24 (3<sup>ème</sup> étage) et 26 (4<sup>ème</sup> étage), sis dans l'immeuble 5 rue Argenterie, parcelle cadastrée BX 54).

- Délibération du 6 juin 2019 (n° 22).

- But : permettre de transformer ces biens anciennement à usage de parties privatives (logements) en parties communes de la copropriété après leur démolition par Habitat Sud Atlantic dans le cadre du projet de curetage en partie arrière de cet immeuble, avec l'implantation d'un escalier de secours mutualisé avec la copropriété du 12 rue du Pilon ; ces aménagements ayant pour objectif d'améliorer les conditions d'habitabilité et de sécurité des parties arrières d'immeubles dans le cadre du projet de l'îlot 15 du PNRQAD.

- Prix : euro symbolique

Total des cessions « Rénovation du centre urbain » : 1 €

#### c) Activités économiques

Néant

#### d) Voirie

Néant

#### e) Service public

1- Cession à la Communauté d'agglomération du Pays Basque (CAPB) d'une parcelle non bâtie, cadastrée AB 249 (22 m<sup>2</sup>) et de partie de la parcelle cadastrée non bâtie AB 59 (4 415 m<sup>2</sup> environ), situées avenue du Docteur Camille Delvaile d'une superficie totale de 4 437 m<sup>2</sup> environ.

- Délibération du 5 décembre 2019 (n° 50).

- But : permettre la poursuite du projet de réhabilitation-construction de la nouvelle station d'épuration du quartier Saint-Bernard suite aux cessions initiales de terrains à la CAPB (en 2017 pour une superficie de 16 788 m<sup>2</sup> et en 2018 pour une superficie de 670 m<sup>2</sup>) dont le projet arrive dans sa phase opérationnelle et nécessite la maîtrise foncière de terrains sis à proximité immédiate de la station d'épuration, afin d'assurer la desserte, l'accessibilité et la sécurité des accès au chantier tout en

évitant la gêne des riverains de l'allée Moulin de Saint-Bernard, laquelle n'est pas calibrée pour le passage des engins de chantier.

- Prix : 598 995 € (135 € le m<sup>2</sup>).

Total des cessions « Service public » : 598 995 €

f) Divers

1- Cession aux époux POMMIER de partie de la parcelle non bâtie cadastrée AE 264 (d'une superficie de 268 m<sup>2</sup> environ) et aux époux CLEMENCEAU de partie des parcelles non bâties cadastrées AE 263 et 265 (d'une superficie de 81 m<sup>2</sup> environ) situées rue des Mimosas.

- Délibération du 6 juin 2019 (n° 42).

- But : permettre de régulariser les situations foncières des propriétés des époux CLEMENCEAU et POMMIER, riveraines d'un tènement foncier communal, dont les limites physiques ne correspondent ni aux limites cadastrales ni à leur titre de propriété respectif.

- Prix : 33 504 € dont 7 776 € pour les époux CLEMENCEAU et 25 728 € pour les époux POMMIER (sur la base d'un prix de 96 € le m<sup>2</sup>).

2- Cession à Monsieur AINCIART de partie de la parcelle cadastrée non bâtie BI 42 d'une superficie de 98 m<sup>2</sup> environ et de partie de la parcelle cadastrée bâtie BI 44 d'une superficie de 17 m<sup>2</sup> environ, situées 61 rue Maubec.

- Délibération du 5 décembre 2019 (n° 52).

- But : permettre de remédier à une situation foncière erronée et procéder à une régularisation juridique afin de rectifier les limites cadastrales entre les propriétés de la ville de Bayonne et de celle de Monsieur AINCIART.

- Prix : 3 000 €

Total des cessions « Divers » : 36 504 €

TOTAL DES CESSIONS D'IMMEUBLES : 5 919 061 €

B - DROITS REELS IMMOBILIERS

a) Développement de l'habitat

Néant

b) Rénovation du centre urbain

1- Bail à réhabilitation tripartite entre Habitat Sud Atlantic (HSA), l'établissement public foncier local (EPFL) Pays Basque et la Ville de Bayonne portant sur un immeuble cadastré BI 69, situé 4 rue Maubec, pour une durée de 61 années.

- Délibération du 11 avril 2019 (n° 23).

- But : permettre la réhabilitation d'un immeuble très vétuste par Habitat Sud Atlantic avec l'aménagement de 13 logements (6 T1 et 7 T2) conçus et adaptés aux besoins des seniors de plus de 60 ans, autonomes et valides dont l'accompagnement sera assuré par le CCAS qui proposera des services adaptés, permettant ainsi de compléter l'offre de services proposée par le CCAS en faveur du maintien à domicile et représentant une alternative à l'entrée en résidence autonomie ou en EPHAD.

- Prix : 0 € - pas de versement de prix. Ce bien fait l'objet d'une convention de portage foncier initiale du 01/08/2016 pour une durée de 8 années à compter du 30/10/2015, conclue entre la Ville de Bayonne et l'EPFL Pays Basque, laquelle a été modifiée par avenants, dont le

dernier autorisé suivant délibération du conseil municipal du 11/04/2019, lequel porte la durée de portage à 20 années. A l'issue de cette durée de portage foncier avec l'EPFL les biens entreront dans le patrimoine de la Ville de Bayonne.

Total des droits réels immobiliers « Rénovation du centre urbain » 0 €

c) Activités économiques

Néant

d) Voirie

Néant

e) Service public

Néant

f) Divers

1- Avenant n°1 au bail emphytéotique du 14 décembre 2006 au bénéfice du Centre Hospitalier de la Côte Basque (CHCB) portant sur la parcelle cadastrée bâtie BS 31 (9 122 m<sup>2</sup>) située rue Abbé Edouard Cestac (ancien Orphelinat Foyer Lormand).

- Délibération du 18 juillet 2019 (n° 36).

- But : permettre la réduction de l'assiette du bail emphytéotique du 14 décembre 2006 afin que la ville de Bayonne récupère la jouissance d'une partie de la parcelle cadastrée BS 31 (pour une superficie d'environ 438 m<sup>2</sup>) dans un double objectif : régulariser une situation foncière erronée sur site et réaliser des travaux d'aménagement de voirie (trottoirs) sans changement des conditions financières du bail initial.

- Prix : 0 €

Total des droits réels immobiliers « Divers » : 0 €

TOTAL DES CESSIONS DES DROITS REELS IMMOBILIERS : 0 €

⇒ TOTAL DES CESSIONS D'IMMEUBLES ET DES DROITS REELS IMMOBILIERS REALISEES PAR LA VILLE ELLE MEME : 5 919 061 €

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 et retracées dans le tableau ci-annexé.

⇒ TOTAL DES INTERVENTIONS REALISEES PAR L'EPFL POUR LE COMPTE DE LA VILLE : 3 112 480,71 €.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir approuver le bilan des acquisitions et des cessions d'immeubles et de droits réels pour l'année 2019.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**ADOPTION, A L'UNANIMITE DES VOTES EXPRIMES**

Mme CAPDEVIELLE, MM. DUZERT, ESTEBAN, Mme LIOUSSE, M. ETCHETO,  
Mme BROCARD ne participent pas au vote.

M. BERGE, Mme HERRERA LANDA (avec mandat) ne participent pas au vote.

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne