

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2020
DELIBERATION N° 043

L'an deux mil vingt, le 9 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Maison des Associations, 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, Mme LOUPIEN-SUARES, 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, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 18h30), Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT (jusqu'à 21h50), M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD (jusqu'à 22h58), Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

M. SUSPERREGUI à Mme MOTHES (jusqu'à 18h30), M. DUZERT à Mme DUPREUILH (à partir de 21h50), Mme BROCARD à M. ETCHETO (à partir de 22h58).

Absent(s) :

Mme BENSOUSSAN, M. BOUTONNET-LOUSTAU.

Secrétaire :

M. ERREMUNDEGUY

Entendu le rapport de M. AGUERRE,

OBJET : FONCIER – Terrain dit "du Vigilant" - Acquisition par la Ville au Comité Ouvrier du Logement (COL) d'une partie des parcelles cadastrées section BH n°0034 et n°0035.

Le terrain dit « du Vigilant », cadastré section BH n°0034 et n°0035, est situé dans le quartier Saint-Esprit, à l'angle des rues Brigadier Muscar, Général Bourbaki, Daniel Argote.

L'association diocésaine, propriétaire historique, voulant vendre ces terrains, la majeure partie du bien n'étant plus utilisée depuis de nombreuses années, la Ville a souhaité encadrer l'évolution de ce site.

A cet effet, une orientation d'aménagement a été mise en place lors de la modification n°16 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin que les éléments qui fondent l'identité urbaine et architecturale du quartier soient mieux pris en compte dans le cadre d'un futur projet.

Parmi les objectifs poursuivis, il s'agissait notamment :

- de préserver les arbres situés sur le terrain,
- de permettre des implantations variées sur rue intégrant des reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, afin de créer des espaces de respiration le long des rues, visibles depuis celles-ci,
- de limiter la constructibilité à l'intérieur des îlots pour préserver des cœurs d'îlot aérés.

Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 juin au 12 juillet 2019, ce projet a suscité plusieurs observations. Les riverains ont notamment demandé la création d'un jardin public sur l'emprise.

Cette demande convergeant avec les objectifs de la Ville, l'orientation d'aménagement a été revue à l'issue de l'enquête publique, afin d'aménager, à l'angle des rues Brigadier Muscar et Général Bourbaki, un jardin public sur environ 550 m² de terrain. Sur le reste de l'emprise, un programme de logements en accession sociale à la propriété, notamment par le moyen de baux réels solidaires, comprenant de l'habitat participatif intergénérationnel et des locaux communs et de services en rez-de-chaussée, sera développé par le Collectif Ouvrier du Logement (COL). Il s'agit ainsi de répondre à la demande en proposant, à proximité des équipements et services, des logements à des prix abordables pour les familles et les seniors. Le projet prévoit également un bâtiment abritant des logements pour les besoins de l'institution diocésaine.

Ce programme permettant de satisfaire aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), tout en répondant aux demandes des riverains, il convient maintenant de concrétiser l'acquisition du terrain à usage futur de jardin public, étant entendu que le COL fait l'acquisition de l'emprise foncière dans son intégralité. L'établissement s'engage donc, dans la promesse de vente conclue avec le Diocèse, à céder à la Ville l'emprise nécessaire à la réalisation du jardin public.

Le terrain nécessaire au projet communal a été estimé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat au prix de 150 000 €, par un avis rendu le 20 mai 2020.

Cependant, au vu de l'intérêt social du projet d'ensemble et de son équilibre économique, il est proposé au conseil municipal d'acquérir l'emprise nécessaire à la réalisation du jardin public au prix de 220 000 €. En effet, au démarrage du projet, l'opération de logements portait sur la totalité de l'unité foncière, y compris pour la partie aujourd'hui destinée au jardin public, comme le prévoyait le plan de l'orientation d'aménagement mise à l'enquête publique.

L'orientation d'aménagement a ensuite été revue, afin de tenir compte des demandes légitimes des riverains, ce qui a eu pour conséquence de réduire l'emprise constructible initiale, induisant de facto une réduction de la surface de plancher (- 900 m²), compromettant ainsi la mise en œuvre de ce projet à caractère social. La Ville

soutenant ce programme de création de logements sociaux d'intérêt général, l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation du jardin public, au prix de 220 000 €, trouve pleinement sa justification.

Il est précisé par ailleurs que la Ville prendra à sa charge la démolition des bâtiments sis sur le terrain, ces travaux étant évalués à 145 000 € HT (en raison de la présence d'amiante). En outre, et dans la mesure où une partie des bâtiments se trouve sur l'emprise du COL, un groupement de commandes sera constitué entre l'établissement et la Ville, afin qu'un marché public unique soit conclu pour ces travaux de démolition conjoints (la part du COL dans ces travaux de démolition étant évaluée à 55 000 € HT).

Vu les éléments ci-avant développés, il est proposé au conseil municipal :

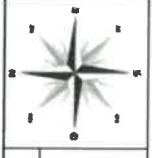
- d'approuver l'acquisition d'une emprise de 550 m² sur les parcelles du terrain dit « du Vigilant » cadastrées section BH n°0034 et n°0035, au prix de 220 000 €, en vue d'y aménager un jardin public, selon le plan joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute pièce ou document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire
Marc Wittenberg
Directeur général des services



Edité le 20/10/2020 - Echelle : 1/500

division vigilant



Accusé de réception en préfecture
064-216404026-20201209120_03345-DE
Date de réception préfecture : 15/12/2020
N° 7300-SD
COURRIER ARRIVÉ LE
U 2 JUIN 2020
Ville de BAYONNE
Secrétariat Général

Le 20/05/2020

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Pôle Gestion publique
Pôle d' évaluation domaniale
Adresse : 8 place d'Espagne 64 019 PAU CEDEX
Téléphone : 05-59-82-24-00

Le Directeur départemental des Finances publiques
des Pyrénées-Atlantiques
Pôle d' évaluation domaniale

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yannick ROMA
Téléphone : 05 59 82 29 05
Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2020-64102v0163

À
Mairie de Bayonne
1 avenue du maréchal Leclerc
64100 BAYONNE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN
ADRESSE DU BIEN : 26 RUE DANIEL ARGOTE 64100 BAYONNE
VALEUR VÉNALE : 150 000€

1 – SERVICE CONSULTANT COMMUNE DE BAYONNE

Affaire suivie par Mme BAYLE

2 – Date de consultation : 09/03/2020
Date de réception : 09/03/2020
Date de visite :
Date de constitution du dossier « en état » : 09/03/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de BAYONNE envisage l'acquisition d'un terrain de 550m² dans une unité foncière appartenant au Diocèse pour réaliser un jardin public.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : 102 BH 34p et 35p

Description du bien : Terrain pour partie bâti, bâti vacant en mauvais état et destiné à être démoli. Estimation par comparaison avec du terrain à bâtir, la démolition étant effectuée par le vendeur.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Association Diocésaine de Bayonne
- situation d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zonage UA

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à **150 000€**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

dix huit mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation,


Yannick ROMA

Inspecteur des finances publiques