

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

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2021**  
**DELIBERATION N° DE-2021-053**

L'an deux mil vingt et un, le 8 avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni la salle Lauga, sous la présidence de Monsieur 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 (jusqu'à 19h15), M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE (jusqu'à 00h10), Mme BRAU-BOIRIE, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHE, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA (à partir de 18h00), Mme ZITTEL (jusqu'à 23h40), Mme BENSOUSSAN (jusqu'à 00h15), Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme LOUPIEN-SUARES à Mme CASTEL (à partir de 19h15), M. AGUERRE à Mme DUHART (à partir de 00h10), Mme BISAUTA à Mme HARDOUIN-TORRE, M. ARCOUET à M. UGALDE, Mme ZITTEL à M. SÉVILLA (à partir de 23h40), Mme CAPDEVIELLE à M. ETCHETO

**Absent(s) :**

Mme BENSOUSSAN (à partir de 00h15, pour le vote des délibérations n°DE-2021-075 à 077)

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,*

**OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN** – ZAC du Séqué - Approbation de l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement.

Par une délibération en date du 24 mai 2006, la Ville a décidé de confier l'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Séqué, créée par délibération du 16 février 2006, à la Société d'équipement des pays de l'Adour (SEPA). Une convention de concession d'aménagement a été ainsi conclue le 8 août 2006, pour une durée de huit ans.

Par délibération du 27 mars 2009, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°1 à cette convention de concession d'aménagement, portant sur le programme, le montant de la participation de l'aménageur au financement des équipements publics et le bilan d'opération.

Par délibération du 17 juillet 2014, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°2 portant prolongation de la durée de la convention de concession d'aménagement à 11 ans.

Par délibération du 17 juillet 2017, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°3 portant prolongation de la durée de la convention de concession d'aménagement à 15 ans.

Les recettes prévisionnelles de la concession devraient notamment être constituées par la commercialisation à l'opérateur SEIXO de l'ilot 9b. Cette vente initialement envisagée au plus tard le 31 décembre 2019 a fait l'objet d'un avenant au compromis de vente afin de définir un nouveau délai de lever de conditions suspensives relatives au mode d'urbanisation du site (dé-densification souhaitée par la Ville de l'ilot 9, au carrefour des chemins de Pinède et de Loustaounaou, par l'urbanisation du terrain contigu compris entre une habitation préexistante et ledit lot n°9) au plus tard le 30 avril 2021.

Or, eu égard aux délais pressentis pour l'élaboration du PLUi qui permettra cette urbanisation, la signature d'un acte authentique avec SEIXO pour la cession du lot 9b d'ici le 30 avril 2021 n'est pas envisageable.

Ainsi, pour permettre à la SEPA de proroger le délai de validité du compromis de vente avec SEIXO jusqu'en avril 2024 (date à laquelle le PLUi sera en toute hypothèse exécutoire), puis de signer l'acte authentique de vente du terrain, permettant ainsi d'achever la mission de commercialisation, puis d'assurer les opérations nécessaires à la clôture du traité de concession, il convient de prolonger la durée de la concession d'aménagement de quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 8 août 2025. Il est ainsi proposé de conclure un avenant n°4 à la convention de concession, actant cette nouvelle échéance.

Par ailleurs, le dernier compte-rendu annuel à la collectivité précise que les travaux de redimensionnement du réseau d'assainissement sont terminés et qu'ils sont adaptés à l'échelle de la ZAC, incluant la dernière promesse avec SEIXO Promotion évoquée ci-dessus. Une participation de l'aménageur pour un montant global prévisionnel de 76 000 € TTC demeurerait toutefois au bilan d'opération, pour un éventuel nouveau renforcement du réseau. Au 31 décembre 2019, cette dépense apparaît toutefois inutile dans la mesure où le dimensionnement du réseau s'avère satisfaisant et ne nécessite plus d'ajustements. Par conséquent, il est proposé de supprimer cette participation au bilan prévisionnel. Elle viendra s'ajouter au solde d'exploitation excédentaire de cette opération.

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

- d'approuver les dispositions de l'avenant n°4 ci-annexé, concernant la durée de la concession qui passe ainsi de 15 à 19 ans ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer cet avenant n°4, les autres termes de la convention initiale et de ses avenants n°1, 2 et 3 demeurant applicables.

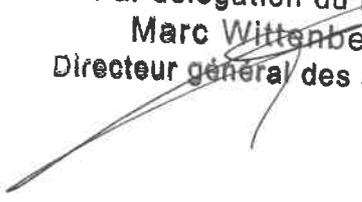
*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à la majorité**

Votes contre : 4, M. ESTEBAN, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGE

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
Marc Wittenberg  
Directeur général des services



COMMUNE DE BAYONNE  
ZAC DU SEQUE

**AVENANT N° 4**

**A LA CONVENTION DE CONCESSION DU 2 AOUT 2006**

---

ENTRE D'UNE PART,

**La Commune de BAYONNE**, représentée par son Maire, Monsieur Jean René ETCHEGARAY agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du ..... et reçue à la Sous Préfecture le .....

ci-après désignée « LA COLLECTIVITE »

ET D'AUTRE PART,

**La Société d'Equipement des Pays de l'Adour**, SAEML au capital de 1 586 000 Euros, ayant son siège à Pau (Pyrénées-Atlantiques, 238 boulevard de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pau sous le numéro B 775 638 695 et inscrite au Répertoire des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro 775 638 695, représentée par Monsieur Nicolas FREIDA son Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 15 octobre 2020,

Ci après dénommée « La SEPA »

***IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT***

Par convention en date du 2 août 2006, **la COLLECTIVITE** a concédé à **la SEPA** l'aménagement de la zone d'aménagement concerté dite du Séqué, située sur son territoire.

Un **premier avenant** à la convention, en date du **19 juin 2009**, a **ajusté les éléments programmatiques de l'opération**, notamment en augmentant la proportion de logements sociaux et de logements à prix plafonnés et en intégrant la création d'un EHPAD.

Un **deuxième avenant** à la convention, en date du **3 septembre 2014**, a prolongé la durée de la concession, portant celle-ci **de 8 à 11 années**.

Un **troisième avenant** à la convention en date du **27 juillet 2017**, a prolongé la durée de la concession, portant celle-ci **de 11 à 15 années**.

Par acte sous seing privé en date du 22 décembre 2015, la SEPA et la société SEIXO Promotion ont signé une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, pour un terrain à bâtir formant le lot 9b, d'une contenance de 3 124 m<sup>2</sup> environ, auquel est affecté une surface de plancher maximale de 574 m<sup>2</sup>, constitué de la parcelle cadastrée section AK Numéros 805 (issue de la parcelle mère AK 204), situé au sein de la ZAC du Séqué sur la commune de Bayonne, pour un prix de 134 00 € HT, TVA sur marge en sus.

Cette vente initialement envisagée au plus tard le 31/12/19 a fait l'objet d'un avenant n°1 au compromis de vente, signé en date du 16 octobre 2019, afin de définir un nouveau délai de réalisation des conditions suspensives, à savoir au plus tard au 30 avril 2021.

Le compromis de vente initiale stipule notamment au titre des conditions suspensives que le terrain soit libéré de son caractère d'espace paysager planté.

Or, eu égard du retard pris dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, la signature d'un acte authentique avec le promoteur Seixo pour la cession du lot 9b d'ici le 30/04/2021 n'est pas envisageable.

Par conséquent, la commercialisation de la zone ne sera pas achevée à la date d'achèvement du traité de concession fixée aujourd'hui au 08 août 2021.

Ainsi, afin que la SEPA assure le suivi de la commercialisation de ce dernier lot aménagé, et procède ensuite aux opérations nécessaires à la clôture du traité de concession, la COLLECTIVITE et la SEPA ont décidé de prolonger la durée de la concession.

L'article 5 de la concession prévoit que sa durée « pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation [...] ».

En application de ces dispositions, le présent avenant n°4 a pour objet de prolonger la durée de la concession d'aménagement de **4 années supplémentaires**, portant donc celle-ci de **15 à 19 années, soit jusqu'au 08 août 2025**.

En conséquence, **la COLLECTIVITE et la SEPA** conviennent par le présent avenant n°4 de procéder aux modifications de la convention correspondant à cet élément.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1**

**La durée de la concession est portée de 15 à 19 années.**

**Par conséquent, à l'article 5 « DATE D'EFFET ET DUREE », modifié par avenant n°3 au traité de concession en date du 27 juillet 2017, la phrase\_ « Sa durée est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet » est remplacée par « Sa durée est fixée à 19 années à compter de sa date de prise d'effet »**

Le reste de l'article est inchangé.

**ARTICLE 2**

Toutes les dispositions contenues dans la convention de concession du 2 août 2006 et des avenants n°1, n°2 et n°3 précités demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

**ARTICLE 3**

**La COLLECTIVITE** notifiera à **la SEPA** le présent avenant signé, en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu au contrôle de légalité par le Représentant de l'Etat. Le présent avenant prendra effet après sa transmission au Représentant de l'Etat, à compter de la notification par **la COLLECTIVITE** à **la SEPA**

**FAIT A .....**  
**En trois exemplaires, le.....**

**POUR LA SEPA  
LE DIRECTEUR GENERAL**

**POUR LA VILLE DE BAYONNE  
LE MAIRE**

**Nicolas FREIDA**

**Jean-René ETCHEGARAY**

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ



Compte Rendu annuel à la collectivité  
Au 31 Décembre 2019

Concédant : Ville de Bayonne

Concessionnaire : Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA)



Le présent document est organisé de la manière suivante :

*1/ Rappel des objectifs et paramètres de la ZAC*

*2/ Présentation :*

- de l'avancement physique de l'opération et des actions menées dans le cadre du déroulement de l'opération pendant l'année écoulée*
- des dépenses et recettes réalisées durant l'année écoulée*

*3/ Présentation des perspectives pour les années à venir tant en dépenses qu'en recettes constituant une note de conjoncture*

*4/ Tableaux financiers présentant un bilan global de l'opération et le plan de trésorerie jusqu'à la fin de la concession et les acquisitions / cessions foncières*

# SOMMAIRE

<b>1/ PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION</b>	<b>3</b>
1-1 OBJECTIFS	3
1-2 PROGRAMME	3
1-3 CADRE JURIDIQUE	6
1-4 CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION	7
<b>2/ ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION AU 31/12/2019</b>	<b>8</b>
2-1 EN DÉPENSES ET INVESTISSEMENTS	8
2-2 EN RECETTES	8
2-3 EN MOYENS DE FINANCEMENT	8
2-4 ETAT DE LA TRÉSORERIE D'OPÉRATION	9
<b>3/ PERSPECTIVES</b>	<b>9</b>
3-1 L'ANNÉE 2020	9
3-2 LES ANNÉES ULTÉRIEURES	10
3-3 PROPOSITION PROROGATION DE LA DURÉE DU TRAITÉ DE CONCESSION À PRÉVOIR EN 2021	11
<b>4/ TABLEAUX FINANCIERS</b>	<b>11</b>

## 1/ PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

### 1-1 OBJECTIFS

Quatre objectifs généraux président à cette opération d'aménagement :

- Produire du foncier en-dessous du prix du marché pour participer à une politique de maîtrise par la collectivité des prix du marché de logements à destination des ménages accédants ;
- Produire des logements dégagant une réelle valeur d'usage, ressentie à travers la notion d'intimité, de relation à l'extérieur, de fonctionnalité au sens propre ;
- Produire des logements économes en énergie (niveau de performance BBC soit  $\leq 50 \text{Kwh/m}^2/\text{an}$  pour la phase 1, se rapprochant du niveau PASSIV HAUS pour la phase 2) ;
- Favoriser la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle.

La SEPA a souhaité encadrer le travail de conception des différents programmes immobiliers réalisés par les promoteurs à travers la mise en place d'un protocole de pré-commercialisation tripartite entre le concédant, le concessionnaire et le promoteur.

La signature de ce protocole est préalable à tout dépôt d'un dossier de permis de construire ainsi qu'à la signature de tout compromis de vente.

L'idée fondatrice est de s'assurer du respect des principes définis par le concédant et le concessionnaire par les promoteurs, afin de veiller à ce que les objectifs poursuivis par la Collectivité et l'aménageur restent au cœur du projet immobilier de chaque opérateur.

### 1-2 PROGRAMME

#### 1-2-1 LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

##### ➤ LE PROGRAMME INITIAL

Le programme des travaux initialement défini par la collectivité devait permettre la production de 500 à 550 logements environ, dont 10% au minimum à vocation sociale, sous la forme de petits immeubles collectifs ou d'habitat individuel groupé.

Au cours de l'année 2008, la Ville de Bayonne a souhaité faire évoluer le projet en matière de prise en compte des aspects du développement durable notamment sur les aspects sociaux :

- Mixité sociale : évolution des 10% de logements sociaux initiaux à 20 % d'une part, et évolution des 10% de logements à prix plafonné initiaux à 20% d'autre part.
- Mixité générationnelle : construction d'un EHPAD représentant 5 740 m<sup>2</sup> de SHON financé par PLS, et d'un ensemble de 20 logements sociaux adapté à une clientèle de personnes âgées ne relevant pas encore de l'EHPAD mais nécessitant un logement spécifique.

La prise en compte de ces demandes a nécessité une augmentation de la SHON globale de 6 000 m<sup>2</sup>, entraînant de fait une procédure de modification du PLU de Bayonne, tel qu'il sera précisé ci-après.

Ainsi, l'évolution des typologies sociales de logements, souhaitée en 2008 par la Ville de Bayonne, doit aboutir à la réalisation de 20% de logements sociaux et 30% de logements en accession maîtrisée répartis comme suit :

- 10 % de logements PLUS/PLAI, soit 55 logements environ ;
- 10 % de logements en accession sociale, soit 55 logements environ ;
- 30 % de logements en accession maîtrisée, soit 165 logements environ à coût maîtrisé (20% inférieur aux plafonds du logement social, soit 2 500€ TTC/m<sup>2</sup> habitable environ) ;
- 50 % de logements libres, soit 275 logements environ contenus dans des niveaux de cession acceptables au regard du marché (3 000€ TTC/m<sup>2</sup> habitable environ).

A ce programme de constructions viennent donc s'ajouter 20 logements sociaux pour personnes âgées non dépendantes ainsi qu'un EPHAD de 98 lits (soit 49 équivalents logements sociaux).

A terme, l'ensemble du foncier cédé représente 70 000 m<sup>2</sup> pour une SHON potentielle de 52 000 m<sup>2</sup>, soit 52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011.

L'opération doit se dérouler en deux phases issues de la volonté d'investir progressivement le site et de répondre, en priorité, aux attentes en matière de logement économique.

#### ➤ LE PROGRAMME FIN 2019

La phase 1 (commercialisation 2009 / construction 2010-2013) concerne les secteurs dits du camping et de la prairie. Elle a permis de produire :

- 62 logements type PLUS/PLAI ;
- 51 logements en accession sociale (prix de cession inférieur à 2 500€ TTC/m<sup>2</sup> habitable) ;
- 103 logements à coût maîtrisé (prix de cession inférieur à 2 700€ TTC/m<sup>2</sup> habitable) ;
- 149 logements libres ;
- Un EHPAD de 98 lits.

La phase 2 (commercialisation 2015 – 2021) se développe notamment sur le secteur dit du Belvédère - îlot 10 et sur l'îlot 9. Elle a permis :

- la réalisation de 45 logements participatifs construits par le COL sur l'îlot 10a ;
- la signature d'un acte de vente avec SEIXO sur l'îlot 9a pour la réalisation de 25 logements en accession libre (18 logements en ensemble collectif en R+3 et 7 maisons individuelles) et de locaux à usage commercial et professionnel (pour une surface de plancher de 800 m<sup>2</sup>). La construction de ce programme a débuté en 2017 et était en voie d'achèvement fin 2018 ;
- la signature d'un compromis de vente avec SEIXO sur l'îlot 9b pour la réalisation d'une dizaine de logements ;
- la signature d'un acte de vente avec BOUYGUES IMMOBILIER sur l'îlot 10b, pour la réalisation d'environ 175 logements en accession libre (123 collectifs, 14 intermédiaires et 37 maisons), le promoteur constructeur s'engageant à vendre 60% des logements au moins à des personnes physiques qui ne pourront louer les biens qu'ils auront acquis pendant une période de 10 ans à compter la passation de l'acte d'acquisition authentique, sauf cas de force majeure (décès, mutation professionnelle dans un rayon supérieur à 25 km, divorce ou séparation). Les 40% des logements restants pouvant être commercialisés auprès d'investisseurs pour réaliser du locatif ou libre.

L'aménagement de l'îlot 9 a volontairement été programmé en phase 2 d'aménagement de la ZAC afin que les commerces et services de proximité qui y seront développés répondent au mieux aux attentes des usagers de l'éco quartier déjà en place sur la première phase d'aménagement.

Le nombre total de logements prévu fin 2019 sur l'ensemble de la ZAC est donc de 620 logements environ.

#### 1-2-2 LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS

La SEPA doit la réalisation des ouvrages suivants :

- L'aménagement paysager de l'ensemble de la ZAC, hors foncier cessible ;
- L'ensemble des voiries de la ZAC (circulation automobile, stationnement public, voiries pour piétons et cycles) ;
- La requalification du carrefour Loustaounaou / Pinède ;
- L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles (eau potable, eaux usées, gaz, électricité, télécom y compris fibre optique) ;
- Les installations de collecte sélective des déchets par containers enterrés.

Le principe de fonds de concours à verser par l'aménageur en contrepartie de la réalisation des ouvrages suivants sous maîtrise d'ouvrage publique est prévu:

- Restructuration des chemins de Loustaounaou et Pinède ;
- Renforcement des réseaux d'eau potable et d'eau usée ;
- Réalisation de la future « maison de la vie locale » sur le site de la ferme de Loustaounaou.

Par délibération en date du 24 mai 2006 et en application des articles L 300-4, L 300-5 et R 311-6-2 du code de l'urbanisme, la Ville de Bayonne a confié à la SEPA la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Séqué sur le territoire de la commune de Bayonne.

La concession a été signée le 2 août 2006 et rendue exécutoire par visa de la préfecture en date du 8 août 2006. Cet aménagement porte sur la viabilisation et l'équipement d'un ensemble foncier de 14 ha environ au nord-est de Bayonne.

Un avenant n°1 au traité de concession entérinant l'ajustement d'éléments programmatiques a été signé le 19 juin 2009. En effet, tel qu'il a été développé précédemment, au cours de l'année 2008, la Ville de Bayonne a souhaité faire évoluer le projet en matière de prise en compte des aspects du développement durable notamment sur les aspects sociaux.

La prise en compte de ces demandes a nécessité une augmentation de la SHON globale de 6 000 m<sup>2</sup>, entraînant de fait une procédure de modification du PLU de Bayonne.

Ce projet de modification a été soumis à enquête publique du 29 septembre 2008 au 30 octobre 2008 et approuvé par délibération en date du 27 mars 2009, a approuvé le dossier de réalisation et acté ses modifications dans le cadre de l'avenant n°1.

L'avenant n°1 a également entériné deux autres points majeurs :

- L'augmentation de 309 000 € de la participation de l'aménageur au titre de la Maison de vie Locale (+150 000 €), du renforcement du réseau d'eau potable (+54 000 €), de la requalification des chemins de Loustaounaou et Pinède (+105 000 €) ;
- La nécessité de compenser le déficit financier provoqué par les évolutions programmatiques et de participation de l'aménageur par une subvention de l'agglomération Côte basque Adour, à hauteur de 2 000 000 €.

Un avenant n°2 au traité de concession a été signé le 3 septembre 2014 pour prolonger la durée de la concession de 3 années, afin de poursuivre la commercialisation des terrains aménagés, soit jusqu'au 8 août 2017.

Compte tenu du rythme de commercialisation qui a pu être observé sur ce secteur de la ville durant ces trois dernières années, soucieuses d'une absorption cohérente des nouveaux programmes par le marché de l'immobilier bayonnais et garantes d'une urbanisation maîtrisée, la Ville de Bayonne et la SEPA ont décidé d'étaler la commercialisation des derniers terrains aménagés avant de procéder à la clôture de l'opération.

Un avenant n°3 au traité de concession a donc été signé le 27 juillet 2017 pour prolonger la durée de la concession de 4 années, soit jusqu'au 8 août 2021.

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) est établi en application du traité de Concession, en particulier de son article 17.

#### 1-4 CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION

En évolution par rapport aux dispositions du traité de concession, le fonds de concours de la SEPA a été porté par avenant n°1 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2009 de 2 503 000 € à 2 812 000 € répartis comme suit :

- Maison de la vie locale (ferme de Loustaounaou) : 900 000 € (initialement 750 000 €) ;
- Renforcement du réseau d'adduction d'eau potable : 486 000 € (initialement 432 000 €), montant indexable à la date de paiement ;
- Renforcement du réseau d'eaux usées : 76 000 € ;
- Requalification des voies de Loustaounaou et Pinède : 1 350 000 € (initialement 1 245 000 €) à arrêter au vu du montant final constaté des travaux.

Au montant global du fonds de concours arrêté à 2 812 000 € (avenant 1 au traité de concession), vient s'ajouter l'actualisation du montant des travaux liés au renforcement du réseau d'adduction d'eau potable ramenant ainsi le fonds de concours versé à la Régie des Eaux à un montant de 577 436 €. Aussi, le montant total du fonds de concours est fixé à 2 904 K €.

La prise en compte des nouvelles demandes du concédant (cf. chapitre 1-1) a eu deux incidences sur le bilan de financier de l'opération :

- une incidence en matière de dépenses (notamment l'achat de la propriété Bedarrides située dans le périmètre de la ZAC, pour une valeur estimée par les Domaines à 465 000 €, afin d'y implanter l'EHPAD). Il est à noter qu'il avait été initialement convenu que la propriété Bedarrides ne ferait pas l'objet d'une acquisition de la part de l'aménageur, les propriétaires souhaitant conserver ce bien dans la famille ;
- une incidence en recettes, par diminution du prix de cession moyen des terrains de 267€ HT/m<sup>2</sup> SHON (traité de concession, valeur juin 2006) à 211€ HT/m<sup>2</sup> SHON (valeur décembre 2009) en raison de l'augmentation de la part relative et absolue de la charge foncière affectée au logement social.

L'évolution du programme, souhaitée par la Ville de Bayonne, engendre ainsi, par le jeu de pertes de recettes foncières et l'acquisition de la propriété Bedarrides, un déficit de l'ordre de 3 377 000 € HT.

L'augmentation de la charge foncière unitaire appliquée aux lots dits « libres », de 280 € HT en moyenne (valeur juin 2006) à 306 € HT en moyenne (valeur décembre 2009) permet d'absorber en partie ce déficit.

L'équilibre financier de l'opération restait toutefois suspendu à une subvention complémentaire à hauteur de 2 000 000 €.

En juin 2011 la SEPA a donc sollicité et obtenu une subvention exceptionnelle de la Communauté d'Agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz, au titre d'une subvention des zones d'habitat, d'un montant de 2 000 000€.

## 2/ ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION AU 31/12/2019

L'année 2019 a été marquée par :

- 1- Le démarrage des travaux de construction du programme, pour la réalisation de 175 logements, porté par Bouygues Immobilier sur l'îlot 10b. La pose de la première pierre de l'opération Oreka a eu lieu le lundi 20 mai 2020 ;
- 2- L'achèvement de la réalisation de la couche de roulement de la rue du Séqué et des travaux de finition de la phase 1 de la ZAC ;
- 3- la conception du carrefour de Loustaounaou/Pinède en concertation avec les services de la ville de Bayonne.

### 2-1 EN DÉPENSES ET INVESTISSEMENTS

Le montant des dépenses s'est élevé pour l'année 2019 à 1 236 009 € HT.

Au niveau du versement du fonds de concours, l'aménageur a versé au titre de l'année 2019 :

- la participation aux travaux de requalification du chemin de Pinède pour un montant de 405 000 € HT et TTC ;
- la participation aux travaux de réhabilitation de la ferme de Loustaounaou pour un montant de 647 250 € HT et TTC.

Les autres dépenses sont essentiellement composées du financement par la SEPA des postes suivants :

- Travaux de finition de la rue du Séqué : + 118 504 € HT ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre : + 12 313 € HT ;
- Remboursement des frais financiers liés à l'emprunt souscrit sur cette opération : + 23 929 € ;
- Rémunération de la SEPA au titre de ces missions : + 28 706 € HT ;
- Taxe foncière : + 307 € HT.

### 2-2 EN RECETTES

Les recettes générées en 2019 proviennent essentiellement de la signature d'un acte de vente entre la SEPA et BOUYGUES IMMOBILIER (îlot 10b) au cours de l'année 2018, dans lequel il est prévu que le solde du prix (correspondant au montant total de 2 282 064 €) sera versé par Bouygues Immobilier à la SEPA selon les conditions suivantes :

- ✓ 1 141 032 € HT, au plus tard le 30/06/2019 ;
- ✓ 1 141 032 € HT, au plus tard le 31/03/2020.

Aussi, le montant des recettes s'est élevé pour l'année 2019 à 1 141 032 €.

### 2-3 EN MOYENS DE FINANCEMENT

Les financements mobilisés pour cette opération, d'un montant total de 4 800 000 €, ont été intégralement remboursés au 31/12/14.

Une ligne court terme souscrite pour 2 462 K€ a également été intégralement remboursée en 2015.

Une nouvelle ligne de crédit a été souscrite en octobre 2017 pour un montant de 2 400 000 € auprès de la Banque Postale afin de subvenir aux besoins de trésorerie de l'opération, ce crédit relai, adossé à la promesse de vente du lot 10B signée avec Bouygues immobilier, devra être remboursé au plus tard le 05 octobre 2020.

## 2-4 ETAT DE LA TRÉSORERIE D'OPÉRATION

Suite à l'abandon de l'opération portée par Nexity/Icade sur l'îlot 10b du fait de la non réalisation de la condition suspensive liée à la pré-commercialisation de 40 %, le concédant et la SEPA ont pris la décision commune d'étaler la commercialisation des derniers terrains aménagés (notamment îlot 10b). Cela a eu pour principale conséquence de dégrader la trésorerie de l'opération nécessitant un portage par la SEPA sur ses fonds propres.

En effet, la trésorerie de l'opération s'élevait au 31/12/2016 à -1 684 K€, et était portée par le Crédit Court Terme dont dispose la SEPA à la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre d'une convention financière qui lie les deux structures, et permet de subvenir aux besoins de trésorerie temporaires de la SEPA à ses opérations d'aménagement.

Cette situation de trésorerie dégradée portée depuis de nombreuses années par du financement destiné conventionnellement à des relais de trésorerie de court terme n'était plus adaptée à situation de l'opération et ne correspondait plus aux critères maintenant resserrés de notre convention financière.

Aussi, il a été nécessaire de recourir à un mode de financement adapté. Ainsi, la SEPA a contracté, en octobre 2017, un crédit relai auprès de La Banque Postale, d'un montant de 2 400 000 €, qui a permis de sécuriser la trésorerie de l'opération.

## 3/ PERSPECTIVES

Le présent chapitre expose les actions et réalisations pour l'année à venir ainsi que les perspectives à moyen et long terme.

Il définit ces éléments tant sur les facteurs ayant trait aux recettes, qu'aux dépenses.

### 3-1 L'ANNÉE 2020

Les objectifs suivants devraient marquer l'année 2020 :

- 1- La réalisation des travaux du carrefour Loustaounaou/pinède ;
- 2- La livraison d'une partie du programme de l'îlot 10b.

#### 3-1-1 EN DÉPENSES ET INVESTISSEMENTS

Le montant des dépenses pour l'année 2020 s'élèvera de manière prévisionnelle à 292 K € HT (hors fonds de concours et rémunération du concessionnaire).

Au niveau du versement du fonds de concours par l'aménageur pour 2020, celui-ci concernera la participation aux travaux de réhabilitation de la ferme de Loustaounaou pour un montant de 215 750 € HT et TTC.

Enfin, conformément à l'article 20 du traité de concession, la rémunération du concessionnaire pour l'année 2020 s'élèverait à environ 23 K € HT au titre des missions de réalisation d'études, de suivi technique et administratif et 0 € HT au titre des missions de commercialisation.

Les travaux de renforcement du réseau d'assainissement sont terminés et dimensionnés à l'échelle de la ZAC, incluant la dernière promesse avec Seixo promotion. Une participation de l'aménageur pour un montant global prévisionnel de 76 000 € HT et TTC demeure au bilan d'opération. Au 31/12/2019 toute créance apparaît prescrite dans la mesure où les travaux effectués par la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour datent de plus de 5 ans ; nous vous proposons de supprimer cette participation du prévisionnel. Elle viendra donc s'ajouter au solde d'exploitation excédentaire de cette opération.

### 3-1-2 EN RECETTES

Les recettes générées en 2020 devraient provenir du versement par Bouygues Immobilier de la somme de 1 141 032 € HT, qui interviendra au plus tard le 30/03/2020.

## 3-2 LES ANNÉES ULTÉRIEURES

### 3-2-1 EN DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Les dépenses d'investissement sont estimées à 143 K € HT en 2021 (hors fonds de concours de l'aménageur et rémunération du concessionnaire), dont 127 300 € HT d'aléas sur commercialisation provisionnés au titre du risque commerciale constaté sur la cession du lot 9b.

Au niveau du fonds de concours versé par l'aménageur en 2021, celui-ci concernera la participation aux travaux de requalification des chemins de Pinède et de Loustaounaou pour un montant de 261 027 € HT et TTC.

### 3-2-2 EN RECETTES

Les recettes prévisionnelles devraient être constituées par la commercialisation à Seixo de l'ilot 9b pour un montant de 127 300 € HT. Cette vente initialement envisagée au plus tard le 31/12/19 a fait l'objet d'un avenant n°1 au compromis de vente afin de définir un nouveau délai de réalisation des conditions suspensives, à savoir au plus tard au 30 avril 2021.

Le compromis de vente stipule notamment au titre des conditions suspensives que le terrain soit libéré de son caractère d'espace paysager planté indiqué au PLU. Cette condition suspensive n'étant pas levée à ce jour (le PLU est en cours d'élaboration mais il ne sera pas opposable d'ici la fin de l'année 2020 ; il le sera vraisemblablement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023), l'acte authentique ne pourra être signé avant le 30/04/2021. Aussi, il est proposé au concédant (à travers la signature d'un avenant n°2 au compromis de vente avec Seixo) de reporter le délai de réalisation des conditions suspensives au plus tard au 30 avril 2024.

### 3-3 PROPOSITION PROROGATION DE LA DURÉE DU TRAITÉ DE CONCESSION À PRÉVOIR EN 2021

Par avenant n°3 au traité de concession, en date du 27 juillet 2017, la durée de la concession a été prolongée de 4 années, soit une fin de concession au 8 août 2021.

Or, eu égard au retard pris dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, la signature d'un acte authentique avec le promoteur Seixo pour la cession du lot 9b d'ici le 30/04/2021 n'est pas envisageable.

Ainsi, pour permettre à la SEPA de proroger le délai de validité du compromis de vente avec Seixo jusqu'en avril 2024 puis de signer l'acte authentique de vente du terrain, permettant ainsi d'achever la mission de commercialisation, puis d'assurer les opérations nécessaires à la clôture du traité de concession, il convient de prolonger, par avenant n°4 au traité de concession (projet d'avenant ci-joint) la durée de la concession d'aménagement à 4 années supplémentaires, portant donc celle-ci de 15 années à 19 années, soit jusqu'au 08 août 2025.

## 4/ TABLEAUX FINANCIERS

- a) Bilan global de l'opération et plan de trésorerie
- b) Tableau récapitulatif des cessions
- c) Document récapitulatif de l'avancement des projets de construction au 31/12/2019
- d) Projet d'avenant n°4 au traité de concession prorogeant la durée du traité de concession