

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 AVRIL 2023
DELIBERATION N° DE-2023-074

L'an deux mil vingt-trois, le 5 avril, 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 17h37.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY (à partir de 20h34), 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 (à partir de 21h09), M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY (à partir de 20h57), Mme VOISIN, Mme MOTHES, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN (jusqu'à 21h07), Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 18h33), M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

Mme DURRUTY à M. ETCHEGARAY (jusqu'à 20h34 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 054) ; Mme MEYZENC à Mme MARTIN-DOLHAGARAY (jusqu'à 21h09 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 068) ; M. PAULY à M. CORREGE (jusqu'à 20h57 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 064) ; M. DAUBISSE à Mme LARROZE-FRANCEZAT ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE ; M. SUSPERREGUI à Mme DELOBEL (jusqu'à 18h33 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 048) ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD

Absent(s) :

Mme BENSOUSSAN (à partir de 21h07 pour le vote des délibérations n° DE-2023-068 à 098)

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de M. CORREGE,

OBJET : FONCIER – Acquisition des parcelles cadastrées section BI n° 329 et n° 330 appartenant au groupe SNCF situées rue Maubec.

Au regard des besoins en stationnement dans la rue Maubec et ses alentours, la Ville a le projet de créer un parc de stationnement public.

Dans ce cadre, ont été identifiées cinq parcelles appartenant à la SNCF, à hauteur du 75 rue Maubec. Trois parcelles, cadastrées section BI n° 332, n° 333 (volume n° 2 uniquement), et n° 334, ont d'ores et déjà été acquises, au prix de 150 000 € hors frais, par acte notarié du 16 décembre 2022. Il reste à acquérir les parcelles adjacentes cadastrées section BI n° 329 (551 m²) et n° 330 (22 m²), selon le plan cadastral joint en annexe. Il est précisé que, s'agissant de la parcelle BI n° 330, seul le volume n° 3 situé en surface (issu de l'état descriptif de division en volume établi par le cabinet de géomètres-experts Cardonne et associés), sera acquis par la Ville. Le volume n° 1 situé en sous-sol et qui constitue une partie du tunnel ferroviaire, reste propriété de la SNCF. Au final, les cinq emprises représenteront une superficie totale de 1 213 m².

Un accord est intervenu entre les deux parties pour une acquisition par la Ville de ces deux dernières parcelles, dans les conditions suivantes :

- prix ferme et global de quarante-quatre mille euros (44 000 €) hors taxes et hors frais, sur la base de l'évaluation des Domaines, dans son estimation plancher, du 17 janvier 2023 (avis joint en annexe);
- renonciation par la collectivité concernée à l'exercice de son droit de priorité sur le terrain (article L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme) et renonciation à d'éventuels autres droits de préemption;
- renonciation par l'Etat à l'exercice de son droit d'opposition sur la vente;
- obligation du respect des directives de sécurité ferroviaire ainsi que des servitudes T1;
- mise en place d'une servitude de passage et d'une servitude de clôture au profit des parcelles SNCF;
- présence d'un poteau d'alimentation électrique dont l'acquéreur fera son affaire;
- signature de l'acte authentique au plus tard le 30 juillet 2023;
- dans les trois mois suivant la signature de l'acte, fourniture et pose d'une clôture défensive, doublée d'une glissière de sécurité, qui devra être soumise à l'agrément préalable de la SNCF en limite de propriété avec les emprises mitoyennes du domaine ferroviaire, par les soins de la Ville. Cette clôture sera de type défensif et de 2 mètres de haut. Elle devra être reconstruite à l'identique par la Ville en cas de dégradation (sauf si la dégradation est imputable à la SNCF ou au ferroviaire) et fera l'objet d'une servitude dans l'acte de vente;
- paiement par l'acquéreur des dépenses et frais suivants : frais de géomètre, frais d'acquisition du bien (acte notarié), frais de réquisition de publication de transfert de propriété, fourniture, pose et entretien de la clôture défensive ci-dessus évoquée.

La rédaction de l'acte de vente permettra de préciser les autres conditions de cession de ces biens tenant, par exemple, à leur état environnemental.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver l'acquisition des parcelles cadastrées section BI n° 329 et BI n° 330 (volume n° 3) sises rue Maubec, appartenant au groupe SNCF dans les conditions définies ci-avant et 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
David Tollis
Directeur général des services



2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Commune de BAYONNE

Réf DS: 10910230

Réf OSE : 2022-64102-94031

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : 75 rue maubec, 64 BAYONNE

Valeur : **55 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr LE CORFEC

2 - DATES

de consultation :	19/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	19/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Acquisition suite à arrêté provisoire d'état d'abandon

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit de la Commune de BAYONNE pour un projet de parking avec une servitude d'accès et de passage au bénéfice de la SNCF pour la poursuite de ses activités. Accord entre les parties à 23 000€ soit 40€/m² sur la base du prix du foncier industriel.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Parcelles BI 329 et 330 à proximité de la gare de BAYONNE

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelles BI 329 et 330 à proximité de la gare de BAYONNE. Une servitude d'accès et de passage au bénéfice de la SNCF devra être conservé pour la poursuite de ses activités.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
BAYONNE	BI 329		551 m ²	
BAYONNE	BI 330		22 m ²	
TOTAL			573 m ²	

4.4. Descriptif

Terrains en friche avec un accès sur la rue MAUBEC qui dessert la gare de BAYONNE. Terrain plat avec une servitude d'accès et de passage au bénéfice de la SNCF devra être conservé pour la poursuite de ses activités.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SNCF VOYAGEUR

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles BI 329 et 330 en zone UA du PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

Zone UA : secteur dense de la ville

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Il y a très peu de termes de comparaisons de terrains sur la commune de Bayonne.

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 75 r maubec, 64100 Bayonne

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

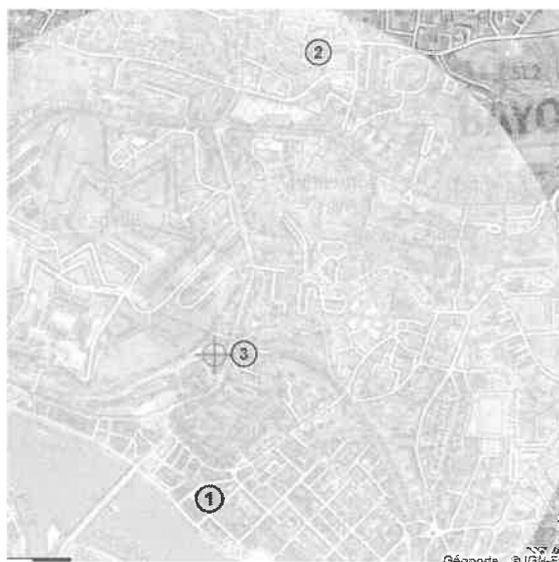
De 07/2019 a 07/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 150 à 1000 m²

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Régime fiscal
102//BH/311//	BAYONNE	16 BD ALSACE LORRAINE	31/01/2020	233	570 000	2446,35	terrain vendu à un constructeur construction d'un immeuble R+4
102//AY/360//	BAYONNE	38 AV CAMAYOU	27/08/2019	180	43 560	242	parcelle de terre échangée en forme allongée par la commune avec un promoteur
102//BD/498//	BAYONNE	19 CITE MADIM	23/11/2021	275	250 000	909,09	parcelle de terre échangée par la commune avec un promoteur



Les termes de comparaisons diffèrent fortement en fonction de leur destination ou de leur forme. Tous les termes sont des cessions à des promoteurs. Le terme n°2 est un échange avec un promoteur ayant une forme allongée peu utilisable ce qui explique sa valeur nettement plus faible. Cette valeur sera retenue avec un abattement de 60 %, au vu de la destination du terrain (parking) qui doit permettre un accès à la SNCF soit

$$(242-60\%)*573= 96,8*573= 55 466\text{€ arrondi à } 55 000\text{€}$$

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il n'y a que très peu de termes de comparaisons de terrains à bâtir sur la commune de BAYONNE et tous sont des acquisitions de promoteurs. Le bien à évaluer ne peut servir à de l'habitation au vu de l'obligation de maintenir un accès à la SNCF pour la poursuite de ses activités. Seul un parking peut être envisagé. La fourchette basse a donc été retenue avec un abattement de 60 % afin de tenir compte de toutes ses restrictions.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **55 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 44 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques



BAYONNE

Espace Rive Caucho
 86 Allées Mannes
 64100 Bayonne
 Tel. : 05.59.59.04.79
 Fax: 05.59.59.06.28

MONT-DE-MARSAN

Résidence Saint-Roch
 41 Allées Brouchet
 40000 Mont-de-Marsan
 Tel. : 05.58.79.37.69
 Fax: 05.58.79.37.69

SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

Technopole Lomoiandes
 50 Allée de Cérés
 40230 Saint-Geours-de-Maremne
 Tel. : 05.58.55.53.58

E-mail: cardonne@cauros.fr

Département des Pyrénées-Atlantiques

Plan N°3

VILLE DE BAYONNE

Rue Maubec

**Propriété de la société
 SNCF MOBILITES**

Division en Volumes

**Volume n°1
 situé au niveau du tunnel Ferroviaire**

Designation cadastrale

Section	No de Cadastre	Contenance Cadastrale
BI	330	23m ²
BI	333	323m ²

Division en volume
 V.1 à V.8 : Volume n°1

Le volume n°1 reste la propriété de la société SNCF MOBILITES

Les coordonnées sont rattachées au système Lambert CC43 (par le réseau GNSS TERIA).
 Le Nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.) à partir du repère O.BC-70.

Échelle : 1/250

Dossier N°AF1805004
 Etabli par AL - Contrôlé par SP

CARDONNE&ASSOCIÉS
 une marque CAUROS
 Ingénierie & Aménagement

www.cauros.fr

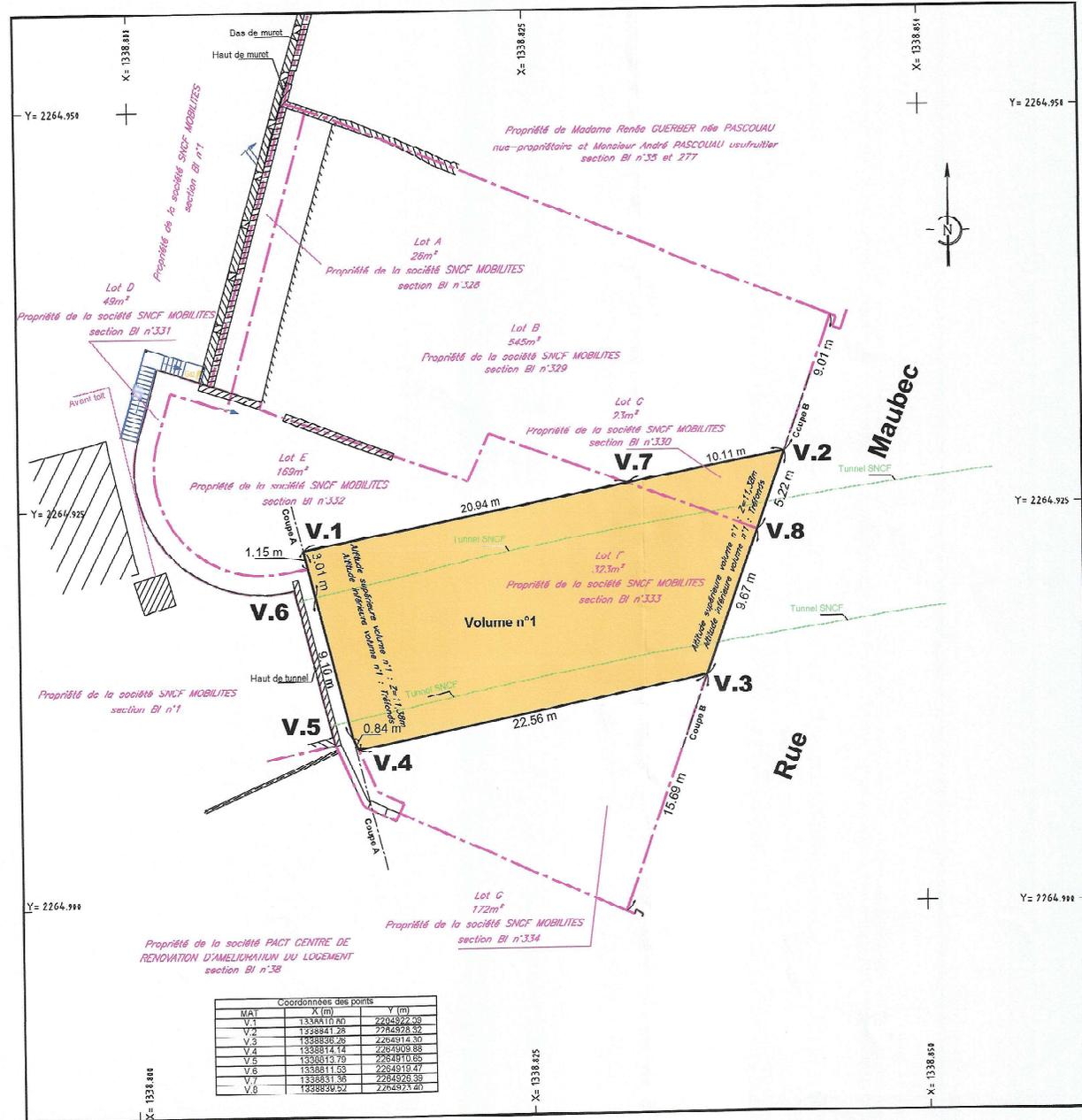
SARL CAUROS
 BAYONNE, MONT-DE-MARSAN
 SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE
 www.cauros.fr contact@cauros.fr
 Tél. : 09 70 24 90 45
 ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
 N° d'inscription : 20617



ORDRE
 DES GEOMETRES - EXPERTS
 Reproduction interdite

BAYONNE,
 le 02 janvier 2019

AF1805004/DESSINAF1805004_Division en volume_Niveau Bas.dwg (4_Division en volumes)





BAYONNE

Espace Rive Gauche
 06 Allées Marées
 64100 Bayonne

Tel. : 05.59.59.04.79
 Fax : 05.59.59.06.28

MONT-DE-MARSAN

Hcoidence Saint-Roch
 41 Allées Brouchet
 40000 Mont-de-Marsan

Tel. : 05.58.79.37.69
 Fax : 05.58.79.37.69

SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

Technopole Domolendes
 50 Allée de Cérés
 40230 Saint-Geours-de-Maremne

Tel. : 05.58.55.53.58

E-mail: cardonne@cauros.fr

Département des Pyrénées-Atlantiques
VILLE DE BAYONNE
 Rue Maubec

Plan N°4

**Propriété de la société
 SNCF MOBILITES**

Division en Volumes

**Volume n°2 et Volume n°3
 situé au niveau de la Rue Maubec**

Designation cadastrale
 Contenance cadastrale:

Section	No de Cadastre	Contenance Cadastrale
BI	330	23m ²
BI	333	323m ²

Division en volume V.1, V.7, V.8, V.3 à V.6 : Volume n°2
 Division en volume V.7, V.2, V.8 : Volume n°3

Le volume n°2 et n°3 à acquérir par le Syndicat des Mobilités du Pays Basque
 Le volume n°2 sera attaché aux parcelles BI n°332 et BI n°334.
 Le volume n°3 sera attaché à la parcelle BI n°329.

Les coordonnées sont rattachées au système Lambert CC43 (par le réseau GNSS TERIA)
 Le Nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.) à partir du repère O.BC-70.

Échelle : 1/250

Dossier N°AF1805004
 Etabli par AL - Contrôlé par SP

CARDONNE&ASSOCIÉS
 une marque



www.cauros.fr

SARL CAUROS
 BAYONNE MONT-DE-MARSAN
 SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE
 www.cauros.fr contact@cauros.fr
 Tél. : 05.70.24.90.45

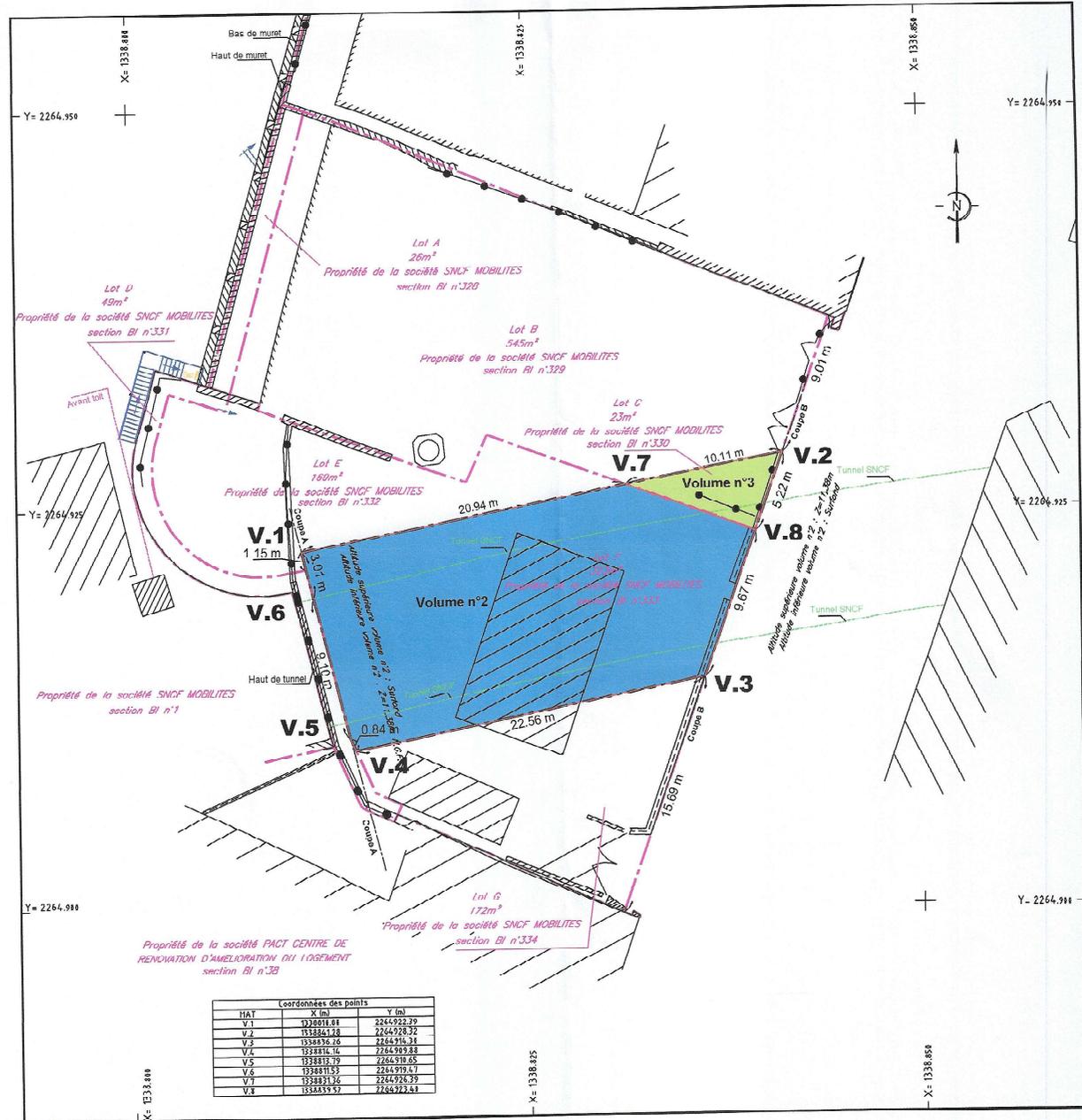
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
 N° d'inscription : 20617



BAYONNE,
 le 2 janvier 2018

ORDRE DES GÉOMÈTRES - EXPERTS
 Reproduction Interdite

AF1805004\DESSIN\AF1805004_Division en volume_Niveau Bas.dwg (5_Division en volumes)



64100 - BAYONNE - Rue Maubec

Propriété de la société SNCF MOBILITES
Cadastrée section BI n°36p3 et 37p3 pour une contenance de 346ca

Division en Volumes - Plans des Coupes

Réf : AF1805004

Établi le 02/01/19 par AL
Contrôlé par SP

Échelle : 1/100

Coupe A:

VOLUME N°2

Propriété de la société SNCF MOBILITES à céder
à la Ville de Bayonne

11.38 NGF
10.41 NGF
4.06 NGF

VOLUME N°1
Tunnel SNCF

Propriété de la société SNCF MOBILITES

section BI n°333
Propriété de la société SNCF MOBILITES

SYLVAIN
PAGOAGA
ID

Signature numérique
de SYLVAIN
PAGOAGA ID
Date : 2022.09.27
09:59:12 +02'00'

Coupe B:

VOLUME N°3

VOLUME N°2

Propriété de la société SNCF MOBILITES à céder
à la Ville de Bayonne

11.38 NGF
10.38 NGF
3.97 NGF

VOLUME N°1
Tunnel SNCF

Propriété de la société SNCF MOBILITES

section BI n°333
Propriété de la société SNCF MOBILITES

Accusé de réception en préfecture
064-216401026-20230405-23_06210-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

CARDONNE
& ASSOCIÉS
Géomètres-Experts

NOS ADRESSES

MONT-DE-MARSAN - Résidence Saint-Roch - 41 allées Brouchet - 40000 Mont-de-Marsan - Tél. : 05 58 79 37 69 - Fax : 05 58 79 37 69
BAYONNE - Espace Rive Gauche - 66 allées marines - 64100 BAYONNE - Tél. : 05 59 59 04 79 - Fax : 05 59 59 06 28
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE - Technopôle Domolandes - 50 allée de Cérés - 40230 Saint-Geours-de-Maremne - Tél. : 05 58 55 53 58
cardonne@cauros.fr

CARDONNE&ASSOCIÉS une marque



Commune :
BAYONNE (102)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 3015H
Document vérifié et numéroté le 02/01/2019
A P.T.G.C. de Bayonne
Par Yves Bénassis
Inspecteur du cadastre
Signé

BAYONNE
11 Rue Vauban
BP 11

64109 BAYONNE CEDEX
Téléphone : 05.59.44.66.54
Fax : 05.59.44.66.21
cdf.bayonne@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou un bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires devant avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.
A _____, le _____

Modification demandée par procès-verbal du cadastre

Section : BI
Feuille(s) : 000 BI 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 02/01/2019
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par PAGOAGA (2)

Réf. : AF1805004
Le 02/01/2019

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

