

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

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2023**  
**DELIBERATION N° DE-2023-290**

L'an deux mil vingt-trois, le 14 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 17h30.

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 CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE (à partir de la délibération DE-2023-252), M. SÉVILLA, Mme ZITTEL (jusqu'à la délibération DE-2023-254), Mme BENSOUSSAN (jusqu'à la délibération DE-2023-290), Mme LARROZE-FRANCEZAT (jusqu'à la délibération DE-2023-258), M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN (à partir de la délibération DE-2023-252), Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme MARTIN-DOLHAGARAY à M. ETCHEGARAY ; M. LAIGUILLON à Mme LOUPIEN-SUARES ; M. SALANNE à Mme DURRUTY ; M. DAUBISSE à M. CORREGE (jusqu'à la délibération DE-2023-251) ; Mme MOTHES à M. ERREMUNDEGUY ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUÉ ; Mme ZITTEL à M. ARCOUET (à partir de la délibération DE-2023-255) ; Mme BENSOUSSAN à M. PAULY (à partir de la délibération DE-2023-291) Mme LARROZE-FRANCEZAT à M. ALQUIÉ (à partir de la délibération DE-2023-259), M. ESTEBAN à Mme CAPDEVIELLE, (jusqu'à la délibération DE-2023-251) ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD.

**Absent(s) :**

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de Mme DUHART,*

**OBJET : FONCIER** – 8 avenue de Plantoun - Cession de deux lots de copropriété à la société LIDL.

La Ville de Bayonne a cédé un terrain à la société SOCOPAL en 1992 en vue d'y créer une activité commerciale de ventes de voitures, laquelle a finalement fait place à l'installation d'un supermarché.

Dans le cadre de cette transaction, il avait été stipulé que la société SOCOPAL devait aménager au bénéfice de la Ville de Bayonne, dans le bâtiment principal, un logement d'habitation dont les caractéristiques correspondaient à celui existant antérieurement à la vente et affecté à la personne en charge du gardiennage du stade du Grand Basque, renommé Didier Deschamps.

C'est ainsi qu'un acte d'acquisition, à titre gratuit des 22 et 27 juin 1995 est intervenu en vue de rétrocéder à la Commune les lots de copropriété n° 2 et 3 sis dans le bâtiment A de l'immeuble situé 8 avenue de Plantoun, parcelle cadastrée BE 152. Ces derniers sont restés longtemps occupés par le concierge du stade Didier Deschamps, lequel a depuis été relogé sur un autre site.

La société LIDL, gérante du supermarché de la même enseigne, qui occupe tous les autres lots de la copropriété de l'immeuble, souhaite détenir à terme la maîtrise foncière de l'ensemble du site, ayant manifesté un vif intérêt quant à l'acquisition de l'ancien logement de fonction désormais vacant en vue de réaliser des travaux d'extension de la surface de vente de son magasin.

Après négociations, un accord est intervenu avec la société LIDL sur une vente de ces lots de copropriété au prix de 420 000 €.

Pour information, le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques a estimé la valeur vénale du bien à 210 000 € suivant avis du 07 juillet 2023.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver la cession des lots de copropriété n° 2 et 3 dans le bâtiment A de l'immeuble situé 8 avenue de Plantoun au bénéfice de la société LIDL ou toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, selon les conditions ci-dessus stipulées, et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente correspondante, l'acte authentique de réitération et toute pièce ou document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

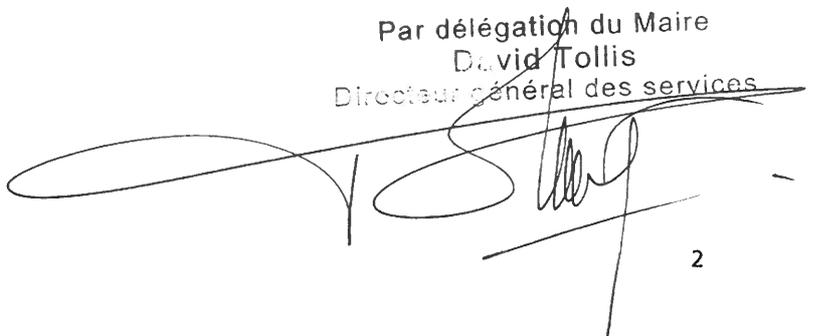
*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés**

Non-participation au vote : 4, M. ESTEBAN, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGE

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Morgane CLEN

Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

Tél : 06 12 96 29 62

Réf DS: 12874150

Réf OSE : 2023-64102-45994

Le 07/07/2023

Le Directeur départemental  
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur le Maire de la commune de Bayonne

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

*Nature du bien :* APPARTEMENT LOTS 2 et 3

*Adresse du bien :* BAYONNE, 8 AVENUE DE PLANTOUN

*Valeur :* 210 000 €

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Fabienne BAYLE

## 2 - DATES

de consultation :	12/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet
du dossier complet :	12/06/2023

## 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 :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation d'un appartement situé sur la commune de Bayonne dans le cadre d'un projet de cession pour étendre la surface de vente d'un supermarché. Un prix négocié de 420 000 euros est proposé.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

L'appartement comprenant les lots 2 et 3 est attaché au stade municipal attenant « Didier Deschamps » situé côté rive droite sur la commune de Bayonne.

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

Environnement favorable.

### 4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BAYONNE	BE 152	8 avenue de plantoum	5188 m <sup>2</sup>	Appartement

### 4.4. Descriptif

Le lot n°2 est constitué d'un local en RDC du bâtiment A servant d'entrée au lot n°3 auquel il est obligatoirement rattaché (représentant 5/1000èmes des parties communes de la copropriété restreinte et 44/10000èmes des parties communes de la copropriété générale).

Le lot n°3 est constitué d'un appartement de type T5 d'environ 95 m<sup>2</sup> au 1er étage du bâtiment A (représentant 63/1000èmes des parties communes de la copropriété restreinte et 544/10000èmes des parties communes de la copropriété générale). L'appartement se situe à l'arrière du supermarché LIDL, il est en bon état de conservation. Chauffage électrique. Petit espace extérieur propre. Facilité de stationnement par un accès différent de celui du supermarché.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bayonne.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone Ub du PLU actuellement en vigueur.

Zone qui recouvre des zones urbaines denses bâties de manière discontinue. Elle accueille principalement de l'habitat mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers.

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

Méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien : mutations intervenues depuis janvier 2021 à juin 2023 relatives à des cessions d'appartements, d'une superficie comprise entre 80 et 110 m<sup>2</sup>, situés sur la commune de Bayonne, dans un périmètre proche du bien à évaluer.



#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	2310,69	2228,52	1987,50	2716,05
2022	janvier-décembre	2244,90	2244,90	2244,90	2244,90
2023	janvier-juin	2655,99	2655,99	2104,65	3207,32
Synthèse		2414,82	2236,71	1987,50	3207,32

Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> surf. carrez	Prix/m <sup>2</sup> surf. utile
64	BAYONNE	20 RUE DE L ADOUR	29/06/2021	1924	4	00	79	80	159 000	2006,31	1987,50
64	BAYONNE	1 ALL DE LA GRAVIERE	09/03/2022	1976	5	06		98	220 000		2244,90
64	BAYONNE	2 ALL DE LA GRAVIERE	27/04/2023	1976	4	03	87	82	263 000	3012,95	3207,32
64	BAYONNE	3 ALL DE LA GRAVIERE	04/04/2023	1976	4	03	87	86	181 000	2083,33	2104,65
64	BAYONNE	17 AV MAL JUIN	21/06/2021	1963	5	03		81	180 510		2228,52
64	BAYONNE	17 AV MAL JUIN	30/07/2021		5	03		81	220 000		2716,05

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

Les termes de comparaison sont localisés sur la commune de Bayonne.

La base retenue est la suivante : 2414 euros / m<sup>2</sup>, correspondant à la valeur moyenne.

Les mutations retenues sont d'une superficie moindre que celle de l'appartement à évaluer, en conséquence, un abattement de 10 % doit être appliqué.

La valeur vénale est la suivante : (2414 euros/m<sup>2</sup> \* 95 m<sup>2</sup>) – 10 % = 206 397 €, **arrondi à 210 000€**

**La valeur vénale de ce bien est de 210 000 euros**

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **210 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

## 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 départemental des Finances Publiques  
Et par délégation,



Morgane Clén

Inspectrice des Finances Publiques



**Monsieur le Maire**  
Hôtel de Ville  
1 Avenue du Maréchal Leclerc  
64100 BAYONNE

Cestas, le 24 février 2022

**N/réf. :** LC/HI/02-24

**Objet :** Lettre d'intérêt – acquisition lots n°2 et n°3 du bât A

**Site :** Propriété de la Ville de Bayonne  
Copropriété sis Avenue de Plantoun – 64100 BAYONNE  
Parcelle cadastrée BE n°152

Monsieur le Maire,

Suite à notre échange, nous vous confirmons l'intérêt que nous portons pour l'acquisition des lots de copropriété n°2 et 3 dépendant de l'immeuble A (annexe 1) sis Avenue de Plantoun cadastré section BE n°152, d'une superficie totale de 5188 m<sup>2</sup> environ.

Les biens précités, et dont nous vous confirmons notre intérêt, sont désignés de la façon suivante dans l'acte en date du 22 et 27 juin 1995 :

**Dans le bâtiment A :**

**Lot n°2 :**

Un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment A servant d'entrée au lot n°3. Accès privatif par passerelle à partir de la propriété de la ville de Bayonne.

Ce lot sera obligatoirement rattaché au lot n°3 du 1<sup>er</sup> étage.

Et les cinq / millièmes des parties de la copropriété restreinte (5/1000°).

Et les quarante-quatre / dix millièmes des parties communes de la copropriété générale (44/10.000°).

**Lot n°3 :**

Un appartement d'environ 95 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A. Accès par le lot n°2 du rez-de-chaussée auquel il sera obligatoirement rattaché, comprenant diverses pièces.

Et les soixante-trois / millièmes des parties communes de la copropriété restreinte (63/1000°).

Et les cinq cent quarante-quatre / dix millièmes des parties communes de la copropriété générale (544/10.000°).

k

**Lidl France SNC**

Direction Régionale Aquitaine - Chemin St Eloi de Noyon - ZA Jarry - 33610 CESTAS - Tél. 05 56 84 75 00  
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00  
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00  
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622





Actuellement propriétaire des lots de copropriété n°1 et 4 du bâtiment A, le lot n°10 du bâtiment B et le lot n°20 du bâtiment C sis Avenue de Plantoun dépendant de l'ensemble immobilier cadastré Section BE n°152, nous aimerions nous porter acquéreurs des lots désignés en objet dont vous êtes actuellement propriétaire en vue de la détention de l'ensemble des lots par la société LIDL.

Etant précisé que l'acquisition des lots ci-dessus désignés (n°1 et 4 du bâtiment A, n°10 du bâtiment B et n°20 du bâtiment C) libres de toute location, serait stipulée indivisible.

Dans le cadre d'une telle opération, qui nécessitera l'accord préalable de la gérance de notre société, la société LIDL pourrait envisager d'acquérir les lots 2 et 3 appartenant à la Ville de Bayonne moyennant le prix de **QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420.000 €) net vendeur**.

En cas d'accord entre les parties, cette opération devra obligatoirement faire l'objet d'une promesse de vente.

Il est bien entendu que ce courrier ne peut valoir engagement d'acquérir de notre part, cet engagement ne pourra résulter que de la signature d'une promesse de vente dont l'ensemble des conditions devront faire l'objet d'une validation préalable par notre Direction et notre service juridique.

La présente lettre ne constitue en aucun cas une offre d'achat, et ne saurait être considérée comme un quelconque engagement de conclure un accord ultérieur ou de signer la promesse de vente dont il est question ci-dessus.

La non-mise en œuvre du projet et la rupture des pourparlers pour quelque raison que ce soit ne pourra donner lieu à aucun dommage et intérêt de la part de l'une ou l'autre partie.

Dans l'attente de votre retour écrit avant le 11 mars 2022.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre parfaite considération.

  
LIDL Aquitaine - DR de Cestas  
Responsable Développement Immobilier  
06.38.75.59.04  
33610 CESTAS  
Tél. : 05 56 84 75 00  
Siret : 343 262 622 22358

**Lidl France SNC**

Direction Régionale Aquitaine - Chemin St Eloi de Noyon - ZA Jarry - 33610 CESTAS - Tél. 05 56 84 75 00  
Siège social: 72/92 avenue Robert Schuman - CS 80272 - 94533 Rungis Cedex - Tél. 01 56 71 34 00  
Adresse de facturation: 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00  
SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Créteil: 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622



**Annexe 1**



h

**LIDL Aquitaine - DR de Cestas**  
**Chemin de St Eloy de Noyon**  
**ZA Jarry**  
**33610 CESTAS**  
**Tél. : 05 56 84 75 00**  
**Siret : 343 262 522 22358**