

**COMMUNE DE BAYONNE**

**Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 FEVRIER 2024  
DELIBERATION N° DE-2024-039**

L'an deux mil vingt-quatre, le 8 février, 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 (à partir de la délibération DE-2024-005), M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE (à partir de la délibération DE-2024-014), M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES (jusqu'à la délibération DE-2025-013 et à partir de la délibération DE-2024-020), M. LACASSAGNE (jusqu'à la délibération DE-2024-039), Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON (jusqu'à la délibération DE-2024-034), Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, M. ARCOUET, Mme LARRÉ, M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHES (jusqu'à la délibération DE-2024-038), M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN (jusqu'à la délibération DE-2024-028), Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN (à partir de la délibération DE-2024-013), Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme HARDOUIN-TORRE à M. LACASSAGNE (jusqu'à la délibération DE-2024-013) ; Mme LOUPIEN SUARES à Mme CASTEL (à partir de la délibération DE-2024-014 et jusqu'à la délibération DE-2024-019) ; M. LACASSAGNE à Mme HARDOUIN-TORRE (à partir de la délibération DE-2024-040) ; M. LAIGUILLON à Mme CASTEL (à partir de la délibération DE-2024-035) ; Mme BISAUTA à M. SEVILLA ; Mme MOTHES à M. ERREMUNDEGUY (à partir de la délibération DE-2024-039) ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE (à partir de la délibération DE-2024-004) ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE (à partir de la délibération DE-2024-005) ; M. ESTEBAN à Mme CAPDEVIELLE (jusqu'à la délibération DE-2024-0012).

**Absent(s) :**

Mme LAUQUE (jusqu'à la délibération DE-2024-004) ; M. ALLEMAN (jusqu'à la délibération DE-2024-004) ; Mme BENSOUSSAN (à partir de la délibération DE-2024-029).

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,*

**OBJET : FONCIER** – Approbation de la clôture de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Séqué et rétrocession de divers terrains non bâtis.

Par traité de convention de concession en date du 02 août 2006, modifié par avenants des 19 juin 2009, 03 septembre 2014, 27 juillet 2017 et 20 avril 2021, la Ville de Bayonne a confié à la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA) l'aménagement de la ZAC du Séqué à vocation principale d'habitat, dont le terme du contrat est fixé au 08 août 2025.

Au final, la SEPA a réalisé 609 logements, 98 lits en EHPAD, 800 m<sup>2</sup> de locaux à usage commercial et professionnel.

Elle a également réalisé l'aménagement paysager de l'ensemble de la ZAC, hors foncier cessible, la totalité des voiries, la requalification du carrefour Loustaounaou/Pinède, les réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles, les installations de collecte sélective des déchets par containers enterrés ainsi que la réalisation sous maîtrise d'ouvrage publique de la construction de la Maison de la Vie Locale (Ferme Loustaounaou) et enfin le renforcement des réseaux d'eaux potables et usées.

Il convient donc de constater que l'aménageur a procédé à l'aménagement de l'ensemble de la ZAC à sa charge, et à sa commercialisation totale à l'exception des terrains suivants :

- une partie de l'ilot 4.2 : le concédant a abandonné son projet de Papy - Loft car trop petite, mal positionnée dans sa partie basse, ayant souhaité neutraliser ce lot au titre de son caractère contraint et humide et réserver ce terrain pour quelques places de stationnement et un traitement paysager,
- l'ilot 9b : sa cession était conditionnée à la condition suspensive de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour classer ledit terrain, mais le concédant a finalement décidé de maintenir la vocation initiale de cet ilot en espace paysager.

Il est ici précisé que les travaux de voirie pour la réfection du chemin de Loustaounaou sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bayonne dans le programme des équipements publics de la ZAC seront exécutés avant le 31 décembre 2024 en contrepartie du versement anticipé du fonds de concours de la SEPA pour cette réalisation, pour un montant de 261 027,12 € net, au titre de sa participation à l'ouvrage.

Afin de procéder à ladite clôture d'opération, la SEPA a établi plusieurs documents, dont un protocole de clôture de la concession d'aménagement, un rapport de présentation avec un bilan de clôture arrêté au 31 décembre 2023, lequel fait apparaître un solde positif de 238 083 € net, réparti comme stipulé dans le contrat de concession d'origine, à hauteur de 40 % pour la SEPA et 60% pour la Ville de Bayonne, soit la somme de 142 850 € net revenant à la Commune.

Enfin, dans le cadre de ces opérations de clôture, la SEPA va procéder, conformément au traité de concession susvisé, à la rétrocession à la Ville, en sa qualité de concédant, des terrains d'assiette des équipements publics ainsi que des deux terrains ci-dessus visés qui n'ont pas été commercialisés suite à sa demande.

La rétrocession desdits terrains interviendra aux conditions ci-après stipulées sur la base du plan cadastral ci-annexé, pour une superficie totale de 12 115 m<sup>2</sup> :

- pour les assiettes des équipements publics en nature de voirie, cheminements de mobilité douce, espaces verts et paysagers, relevant de l'article 14 du traité de concession : l'opération concerne les parcelles cadastrées AK n°790 (1 668 m<sup>2</sup>), AK n° 793 (430 m<sup>2</sup>), AK n° 806 (162 m<sup>2</sup>), AK n° 809 (91 m<sup>2</sup>), AK n° 815 (170 m<sup>2</sup>), AK n° 821 (147 m<sup>2</sup>), AL n° 680 (3 625 m<sup>2</sup>) et AL n° 681 (1 141 m<sup>2</sup>), pour une superficie totale de 7 434 m<sup>2</sup> au prix de l'euro symbolique,
- pour les emprises relevant du régime de l'article 23 du traité de concession correspondant aux biens destinés aux tiers et non encore revendus qui portent à la fois sur partie de l'ilot 4.2 cadastrée AK n° 726 (1 047 m<sup>2</sup>), AK n° 731 (412 m<sup>2</sup>) et AK n° 748 (34 m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 1 493 m<sup>2</sup>, au prix de 61 891,95 € TTC et sur l'ilot 9b, concernant la parcelle cadastrée AK n° 805 d'une superficie de 3 188 m<sup>2</sup> pour un prix de total de 78 850,54 € TTC.

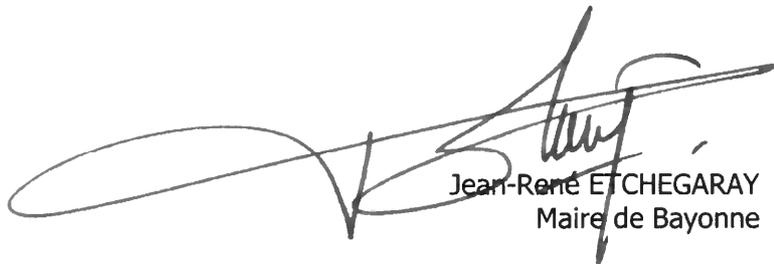
Il est donc demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le protocole à intervenir entre la SEPA et la Ville de Bayonne pour la clôture de la ZAC du Séqué,
- de valider le compte-rendu de clôture et le bilan de clôture de l'opération joint au protocole,
- de donner quitus à la SEPA de ses missions au titre de la concession d'aménagement de la ZAC du Séqué,
- de prendre acte que la Ville est, de fait de la clôture de la concession d'aménagement, subrogée dans les droits et obligations de la SEPA résultant de ladite convention
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole susvisé et l'acte de rétrocession par la SEPA à la Ville de Bayonne des parcelles cadastrées AK n° 726, AK n° 731, AK n° 748, AK n° 790, AK n° 793, AK n° 805, AK n° 806, AK n° 809, AK n° 815, AK n° 821, AL n° 680 et AL n° 681 aux conditions exposées ci-dessus ainsi que toute pièce se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

*Ont signé au registre les membres présents.*

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

Abstention : 10, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGE.



Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services

## PROTOCOLE DE CLOTURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DU SEQUE A BAYONNE

ENTRE

**La Commune de Bayonne**, dont le siège est 1 Rue du Maréchal Leclerc à Bayonne (64 100), représentée par son Maire, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en application d'une décision du Conseil municipal en date du ....

Concédant, de première part

ET

**La Société d'Équipement des Pays de l'Adour (ou SEPA)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3 647 678 € dont le siège est 238 Bd de la Paix à Pau (64 000), immatriculée au RCS de Pau sous le numéro 775 638 695, représentée par Nicolas FREIDA, Directeur général, agissant aux présentes en vertu d'une décision du Conseil d'administration du 6 juin 2023.

Concessionnaire ou Aménageur, de seconde part

Ensemble dénommées « Les Parties »

### EXPOSE PREALABLE

La SEPA est titulaire d'une convention de concession pour l'aménagement de la ZAC du Séqué en date du 2 août 2006, confiée par la Commune de Bayonne.

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.

Un quatrième avenant à la convention en date du 20 avril 2021, a prolongé la durée de la concession, portant celle-ci de 15 à 19 années.

Le terme de la convention était donc fixé au 8 août 2025.

Néanmoins, la vente du dernier terrain commercialisable de la zone, l'îlot 9b, était soumise à la condition suspensive de modification du PLU pour classer ce terrain, initialement espace paysager planté, en terrain constructible.

Par courrier du 15 mars 2023, Monsieur le Maire de Bayonne a fait part à la SEPA de sa décision de maintenir la vocation initiale de l'îlot 9b et corrélativement de procéder à la clôture anticipée de la concession.

Par courrier du 17 novembre 2023, la Commune a indiqué sa volonté de réaliser les travaux du chemin de Loustaounaou ayant pris du retard et de différer la clôture de la ZAC afin de terminer les travaux.

Par le présent protocole, les parties sont finalement convenues que l'aménageur versera par anticipation le fonds de concours afférent aux travaux du chemin de Loustaounaou, ce versement permettant la clôture par anticipation de la concession.

Le présent protocole a pour objet d'acter :

- Le principe de réalisation des travaux du chemin de Loustaounaou au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 par la Commune et le versement anticipé du fond de concours de la SEPA pour cette réalisation.
- La clôture anticipée de la concession d'aménagement, et ses conséquences.

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

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup>**

Les Parties constatent que l'Aménageur a procédé à l'aménagement de l'ensemble de la ZAC à sa charge et à sa commercialisation totale à l'exception des terrains suivants :

- partie de l'ilot 4.2 : lors du comité de pilotage du 26 mars 2014, la Ville de Bayonne a exprimé son refus de commercialiser cette parcelle destinée à accueillir un « papy-loft », parce que trop petite et mal positionnée en point bas. Il y est seulement souhaité quelques places de stationnement et un traitement paysager léger afin de limiter les dépenses. Lors du comité de pilotage du 22 septembre 2014 il est acté l'abandon du papy-loft sur cette parcelle et son aménagement en espace vert avec quelques places de stationnement.
- ilot 9b pour les raisons évoquées dans l'exposé ci-dessus.

La commercialisation partielle étant justifiée par les circonstances indiquées, la Collectivité concédante donne à l'Aménageur quitus de sa mission.

### **ARTICLE 2**

Parmi les équipements publics, la phase 3 des travaux de voirie prévus sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Bayonne dans le programme des équipements publics de la ZAC (tel que mentionné à l'annexe 1 de la concession d'aménagement), n'a pas pu être réalisée comme prévu mi-2021 dans la convention financière de participation en date du 27 septembre 2010 et son avenant du 25 octobre 2018.

Cette phase 3 non réalisée correspond à la réfection du chemin de Loustaounaou au-delà de son intersection avec le chemin de Pinède, soit une plateforme de 13m de largeur, d'un linéaire total de 300 m et dont le profil doit combiner les caractéristiques d'une desserte efficace des transports en commun et des cheminements protégés pour piétons et cycles.

L'aménageur n'a donc pas versé à ce jour la participation d'un montant maximum de 261 027,12 € prévue à la charge de la concession, ce versement étant conditionné dans la convention financière précitée à l'engagement puis à l'achèvement des travaux considérés.

Néanmoins, la Commune de Bayonne s'engage à procéder à la réalisation des travaux considérés au plus tard le 31 décembre 2024.

Pour répondre aux besoins des habitants de la ZAC DU SEQUE, ces travaux seront réalisés par la Commune pour une valeur correspondant a minima à 261 027,12 HT €.

La réalisation de ces travaux sera attestée par la communication par la Commune de Bayonne à l'Aménageur, des procès-verbaux de réception des travaux qu'elle aura signé avec les entreprises, accompagnés des décomptes-généraux définitifs des marchés de travaux considérés et marchés de prestations intellectuelles de suivi des travaux le cas échéant.

Si la Ville de Bayonne ne remplit pas son obligation dans le délai convenu, elle sera seule responsable, notamment envers l'Aménageur, du versement de toutes sommes qui pourraient être dues du fait de l'absence de réalisation de cet équipement, à quelque titre que ce soit et notamment suite à une action engagée sur le fondement de l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme.

Elle serait en outre redevable envers l'aménageur de la somme de 104 410 € correspondant à sa part de boni non perçue par celui-ci (40%) sur les 261 027,12€ qu'il aura versés.

En contrepartie de cet engagement, le Concédant demande à l'Aménageur de lui verser la somme de 261 027,12 €, imputée sur le bilan de la concession, au titre de sa participation à l'ouvrage.

Le versement interviendra dans un délai d'un mois suivant la transmission d'un titre de recettes par le Concédant au Concessionnaire, lequel titre sera émis après le versement du prix du foncier par le Concédant tel que prévu à l'article 3.

### **ARTICLE 3**

Le foncier suivant sera rétrocédé par la SEPA à la Ville de Bayonne, qui l'accepte, au moyen d'un acte authentique à signer entre les parties au plus tard dans le mois suivant la signature du présent protocole :

Au titre de l'article 14 du traité de concession :

- assiette des équipements publics de voiries : parcelles AK 790, 793, 806, 809, 815 et 821, AL 680 et 681, pour un prix de 1€

Au titre de l'article 23 du traité de concession :

- assiette de l'ilôt 4.2 : parcelles AK 726, 731 et 748, terrain à bâtir classé 1AU au PLU, d'une superficie totale de 1493 m<sup>2</sup> environ selon les informations cadastrales, pour un prix de 51 743,29 € HT soit 61 891,95 € TTC.
- assiette de l'ilôt 9b : parcelle AK 805 classée espace planté à protéger non constructible au PLU, d'une superficie totale de 3188 m<sup>2</sup> environ selon les informations cadastrales, pour un prix de 78 233,52 € HT soit 78 850,54 € TTC.

Le prix des terrains sera versé par la Ville de Bayonne à la SEPA à la signature de l'acte authentique.

Ces terrains sont identifiés sur le plan joint en annexe 1.

#### **ARTICLE 4**

En application du traité de concession, la SEPA impute sur le bilan de l'opération une rémunération de clôture de l'opération d'un montant de 35 844.37 € telle que prévue par l'article 20.2.5 du traité de concession.

#### **ARTICLE 5**

Le bilan de clôture de la concession d'aménagement arrêté au 31/12/2023, tenant compte des éléments indiqués ci-dessus, aboutit à un solde positif 238 083 €, lequel sera réparti comme suit en application de l'article 24.1 du traité :

- 40% soit 95 233€ restent acquis à l'aménageur ;
- 60% soit 142 850€ seront reversés à la Collectivité concédante, dans le mois suivant la réception par la SEPA du prix de rétrocession du foncier indiqué à l'article 3 sur présentation d'un titre de recettes produit par la Ville de Bayonne.

Le concédant approuve ce bilan, tel que joint au compte-rendu de clôture ci-annexé (annexe 2), et donne quitus financier définitif à la SEPA.

#### **ARTICLE 6**

La Commune notifiera à la SEPA le présent protocole en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent protocole prendra effet à compter de la date de notification.

#### **Liste des Annexes :**

- 1- Plan des terrains non commercialisés et des terrains d'assiette des équipements publics à rétrocéder
- 2- Compte-rendu de clôture au concédant

Fait à Bayonne, le

En trois exemplaires

**La Ville de Bayonne**

**La SEPA**

Département des PYRENES ATLANTIQUES  
Commune de BAYONNE - 64 100 -  
Propriété de La SEPA  
ZAC DU SEQUE

# PLAN FONCIER

# NEALDE

GÉOMÈTRE-EXPERT - BUREAU D'ÉTUDES

Echelle : 1/2 000



Accusé de réception en préfecture  
064-216401026-20240208-24\_07966-DE  
Date de télétransmission : 13/02/2024  
Date de réception préfecture : 13/02/2024



## ZAC DU SEQUE

Tableau récapitulatif des parcelles de la SEPA

| Parcelle     | Contenance   |
|--------------|--------------|
| AK 726       | 1047         |
| AK 731       | 412          |
| AK 748       | 34           |
| AK 790       | 1668         |
| AK 793       | 430          |
| AK 805       | 3188         |
| AK 806       | 162          |
| AK 809       | 91           |
| AK 815       | 170          |
| AK 821       | 147          |
| AL 680       | 3625         |
| AL 681       | 1141         |
| <b>Total</b> | <b>12115</b> |

DOSSIER : 09B.1005 - ZAC CLOTURE  
PLAN ETABLI LE : 23/01/2023  
A : BAYONNE  
FICHER : BILAN FONCIER  
MODIFIE LE :



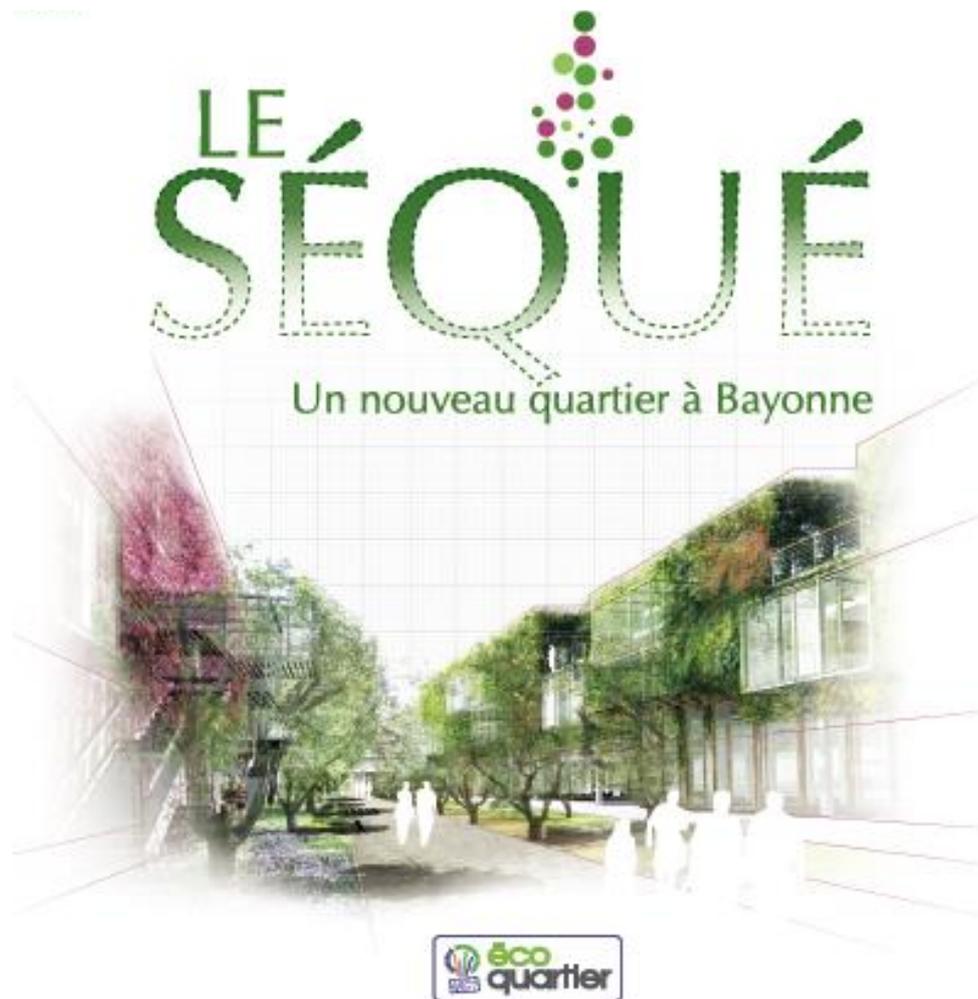
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS  
NEALDE SAS  
Géomètre - Expert  
30-32 chemin de Loustaouaou  
64100 BAYONNE  
Tél. 05.59.55.02.41  
Courriel : f.erize@nealde.fr  
N° inscription : 201000000

Bureau Principal  
ZAC du Seque  
30-32, Chemin de Loustaouaou  
64 100 BAYONNE  
Tel : 05.59.55.02.41  
@ : f.erize@nealde.fr

Bureau Secondaire  
21, Rue du Dr M. T. Wauthier  
64 500 SAINT JEAN DE LUZ  
Tel : 05.59.85.33.26  
@ : luz@nealde.fr

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ



## Rapport de présentation à la collectivité Compte rendu annuel 2022 et de clôture de l'opération

Concédant : Ville de Bayonne



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

SEPA

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1- CONTEXTE JURIDIQUE ET FINANCIER DE L'OPERATION</b> | <b>2</b>  |
| 1.1 CADRE JURIDIQUE                                      | 2         |
| 1.2 CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION                   | 3         |
| <b>2/ RAPPEL DU PROGRAMME DE L'OPÉRATION</b>             | <b>5</b>  |
| 2-1 OBJECTIFS PRINCIPAUX                                 | 5         |
| 2-2 RÉALISATION DU PROGRAMME                             | 5         |
| <b>3- BILAN FONCIER DE L'OPERATION</b>                   | <b>11</b> |
| 3.1 BILAN DES ACQUISITIONS                               | 11        |
| 3.2 BILAN DES CESSIONS                                   | 11        |
| <b>4/ BILAN DE CLOTURE</b>                               | <b>14</b> |
| 4-1 EN DÉPENSES ET INVESTISSEMENTS                       | 14        |
| 4-2 EN RECETTES  | 17        |
| 4-3 BONI D'OPÉRATION                                     | 18        |
| 4-4 LES OPÉRATIONS DE CLÔTURE                            | 18        |

## 1- RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET FINANCIER DE L'OPERATION

### 1.1 CADRE JURIDIQUE

**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, 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**.

A l'époque, 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**.

Les recettes prévisionnelles de la concession étaient notamment constituées par la commercialisation à l'opérateur SEIXO de l'îlot 9b. Cette vente initialement envisagée au plus tard le 31 décembre 2019 a fait l'objet d'un avenant au compromis de vente, signé en date du 22 décembre 2015, afin de définir un nouveau délai de réalisation de la condition suspensive relative au mode d'urbanisation du site (dé-densification souhaité par la ville de l'îlot 9, au carrefour des chemins de Pinède et de Loustaounaou, par l'urbanisation du terrain contigu compris entre une habitation préexistante et le dit îlot 9) au plus tard le 30 avril 2021.

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

Par conséquent, la commercialisation de la ZAC n'aurait pas été achevée à la date d'achèvement du traité de concession fixée suite à la passation de l'avenant n°3 au 08 août 2021.

Ainsi, le conseil municipal de la ville de Bayonne a décidé, en date du 08 avril 2021, d'approuver les dispositions d'un avenant n°4 au traité de concession portant la durée de celle-ci de 15 à 19 ans et d'autoriser Monsieur le Maire à signer cet avenant.

**Un avenant n°4 au traité de concession** a donc été signé le 20 avril 2021 pour prolonger la durée de la concession de 4 années, soit jusqu'au **8 août 2025**.

**Par courrier en date du 15 mars 2023**, la Ville de Bayonne nous a informés de son souhait de finalement maintenir le lot 9b en « élément paysager à protéger » et nous demander de mener les « démarches de clôture de la ZAC ».

**Par courrier en date du 17 novembre 2023**, la Ville de Bayonne nous a informés de l'engagement, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, de la 3<sup>ème</sup> phase de réfection du chemin de Loustaounaou. Elle demande ainsi à la SEPA de différer la procédure de clôture et de verser la participation prévue pour ces travaux.

**Le présent rapport est établi en application du traité de Concession, en particulier de ses articles 13, 22.1 et 24.3 et ses avenants successifs. Il relate les activités depuis le dernier CRAC ainsi que le bilan de clôture proposé au 31/12/2023.**

## **1.2 CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION**

L'opération du Séqué s'est déroulée d'une manière opérationnelle de 2009 à 2021. Elle a correspondu à un cycle de développement important de la demande en matière de terrains à bâtir et de logements.

La commune de Bayonne a infléchi avec la SEPA le programme de l'opération initiale ainsi que les modes d'action et profité de ce contexte économique porteur pour impulser trois dynamiques par rapport aux paramètres du traité de concession :

- Introduire une proportion plus importante de logements sociaux et accentuer les négociations et cessions foncières avec des opérateurs immobiliers s'engageant sur les prix de vente « raisonnés » alors que le marché s'envolait ;
- Affecter une parcelle importante à la réalisation de l'EHPAD du Séqué de 98 lits ;
- Réaliser l'opération sous le vocable et la réalité d'un éco-quartier (labellisé au niveau national) et ainsi mettre en œuvre outre des espaces publics amples et de qualité, des exigences en matière de qualité d'usage et faible consommation énergétique des programmes réalisés.

Cette politique ambitieuse pour l'époque et volontariste a aussi été permise par un contexte économique favorable d'une manière générale, une forte demande attachée à l'attrait du territoire et une réalité de conditions de financement intéressantes pour les acquéreurs des logements.

Les exigences portées sur les programmes en matière de qualité d'usage, de performance énergétique, de contrôle des prix de vente et revente ont visiblement rebuté certains promoteurs et investisseurs ralentissant ainsi la production globale.

L'acquisition du foncier pour une grande part à un prix raisonnable a été un facteur important de maintien de prix de cession de charges foncières.

Il est à signaler que, en évolution par rapport aux dispositions du traité de concession, le fonds de concours de la SEPA a été augmenté 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 demandes du concédant a eu deux incidences sur le bilan 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/ RAPPEL DU PROGRAMME DE L'OPÉRATION

### 2-1 OBJECTIFS PRINCIPAUX

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 dégageant 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 encadré 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.

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

## **2-2 RÉALISATION DU PROGRAMME**

### **2-2-1 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 s'est déroulée 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 RÉALISÉ AU 31/12/2023**

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 commune de Bayonne a souhaité ne pas laisser réaliser un programme de construction dit du Papy-loft sur le lot 4-2 de cette phase et neutraliser ce lot au titre de son caractère contraint et humide. Ce lot n'a donc pas été mis à la vente mais sa SDP a été reportée sur la phase 2 par création d'une extension du lot 9 selon l'appellation lot 9b.

La phase 2 (2015 – 2021) s'est développée notamment sur le secteur dit du Belvédère – îlots 9 et 10. Elle a permis :

- la réalisation de 45 **logements participatifs** construits par le COL sur l'îlot 10a ;
- la réalisation par SEIXO sur l'îlot 9a, d'un programme 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 réalisation par BOUYGUES IMMOBILIER sur l'îlot 10b, de 174 logements en **accession libre** (123 collectifs, 14 intermédiaires et 37 maisons).

- Le projet avec SEIXO sur l'îlot 9b pour la réalisation d'une dizaine de logements, programmé en 2021, a finalement été abandonné en 2023 à la demande de la Ville, afin de maintenir cet espace « en élément paysager à protéger »
- La réalisation à l'interface du chemin de Pinède et de Loustaounaou de la maison du quartier du Séqué autogérée par les habitants et mise à disposition par la ville de Bayonne, pour 410m<sup>2</sup> environ.

Ainsi, sur l'ensemble de la ZAC, 609 logements, 98 lits en EHPAD (soit 46 équivalents logements sociaux PLS) et 800 m<sup>2</sup> de commerces ont été réalisés.

**Le tableau ci-après synthétise cela.**

## ZAC DU SEQUÉ – TABLEAU RECAPITULATIF DES CONTRUCTIONS REALISÉES PAR ILOT

| Références de l'îlot       | Superficie terrain (m <sup>2</sup> ) | S.D.P. (m <sup>2</sup> ) autorisée dans acte vente |                              | S.D.P. (m <sup>2</sup> ) autorisée dans PC | NOMBRE LOGEMENTS | NOMBRE LITS | LLS       | ACCESSION SOCIALE | ACCESSION MAITRISE | ACCESSION LIBRE |
|----------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|--|------------------|-------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------------|
| Tènement îlots 1 et 2      | 7 890                                | 3922   |                              | 3922,79                                    | 50               |             |           |                   | 50                 |                 |
| Ilot 3A/3B                 | 5 587/3 639                          | 5140   |                              | 4953                                       | 84               |             |           | 26                |                    | 58              |
| Ilot 4.1                   | 8 567                                | 5800   |                              | 5786,11                                    |                  | 98          |           |                   |                    |                 |
| Ilot 4.2                   | 1 493                                | 0  |                              |  |                  |             |           |                   |                    |                 |
| Ilot 5.1                   | 2 480                                | 836  |                              | 836  | 10               |             |           | 10                |                    |                 |
| Tènement îlots 5.2/5.3/6.1 | 8 101                                | 4595   |                              | 4463                                       | 62               |             | 62        |                   |                    |                 |
| Ilot 6.2                   | 2 480                                | 1007   |                              | 1007                                       | 15               |             |           | 15                |                    |                 |
| Ilot 6.3                   | 3 686                                | 2200   |                              | 2194                                       | 35               |             |           |                   |                    | 35              |
| Tènement îlots 7.1 et 7.2  | 5 908                                | 3480   |                              | 3240                                       | 43               |             |           |                   | 43                 |                 |
| Ilot 7.3                   | 1 885                                | 979  |                              | 979  | 12               |             |           |                   | 10                 | 2               |
| Ilot 8                     | 5 398                                | 3460   |                              | 3457                                       | 54               |             |           |                   |                    | 54              |
| Ilot 9A                    | 3 997                                | 2370   |                              | 2369                                       | 25               |             |           |                   |                    | 25              |
|                            |                                      |  | <i>commerces et services</i> | 800  |                  |             |           |                   |                    |                 |
| 9B                         | 3 124                                | 574  |                              | <i>abandonné</i>                           | 0                |             |           |                   |                    | 0               |
| Ilot 10a                   | 6 500                                | 3375   |                              | 3056                                       | 45               |             |           | 45                |                    |                 |
| Ilot 10b                   | 24 896 m <sup>2</sup>                | 12900  |                              | 12900                                      | 174              |             |           |                   |                    | 174             |
| Ferme de Loustaounaou      |                                      | 408,8  |                              | 408,8                                      | 0                | 0           | 0         | 0                 | 0                  | 0               |
| <b>TOTAL</b>               |                                      | <b>51 047</b>                                      |                              | <b>50 372</b>                              | <b>609</b>       | <b>0</b>    | <b>62</b> | <b>96</b>         | <b>103</b>         | <b>348</b>      |
| <b>dont SDP habitat</b>    |                                      | <b>44 038</b>                                      |                              | <b>43 377</b>                              |                  | 0%          | 10%       | 16%               | 17%                | 57%             |

### ZAC DU SEQUÉ – TABLEAU RECAPITULATIF DES HABITATIONS REALISÉES PAR TYPE

| <b>Type d'habitat</b>   | Nombre de logements   | % / Total | Nombre de logements individuels | Nom des opérateurs   |
|-------------------------|-----------------------|-----------|---------------------------------|--|
| Logement locatif social | 62                    |           |                                 | HABITAT SUD ATLATNTIC-   |
| Accession sociale       | 26+10 +15+45          |           |                                 | SOBRIM – SEIXO- PROCIVIS – LE COL                                  |
| Accession maitrisé      | 50+10                 |           |                                 | LE COL - EZKER   |
| Accession Libre         | 58<br>+35+2+54+25+174 |           | 37+7                            | SOBRIM- SEIXO –PICHET- EZKER-<br>ANTHELIOS<br>BOUYGUES IMMO        |
| <b>Total</b>            | <b>565</b>            | 100%      | <b>44</b>                       | <b>Dont 86 (33 %) unités logement social au sens de la loi SRU</b> |

## **2-2-2 LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS RÉALISÉ AU 31/12/2023**

La SEPA a réalisé les 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, tour de l'étang) ;
- 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 était prévu dans le traité de concession et il concernait les ouvrages suivants :

- 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.

A ce jour, une partie des travaux de restructuration des chemins de Loustaounaou et Pinède n'a pas encore été réalisée (sud du chemin de Loustaounaou) et devait pas l'être avant le terme de la concession en 2025.

De ce fait le concessionnaire peut régler le solde de participation dont le montant s'élève à 261 072 €.

Par courrier du 17 mars 2023 la ville de Bayonne proposait de clôturer la ZAC.

Aussi, par courrier en date du 16/10/2023, la SEPA a transmis le CRAC ainsi que le protocole de clôture de la concession d'aménagement au 30/09/2023.

En réponse à cette transmission, par courrier du 17/11/2023, la ville de Bayonne a demandé à la SEPA de différer la procédure de clôture car les travaux de la 3<sup>ème</sup> phase du chemin de Loustanaou devaient être engagés au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. La ville demande donc le versement de la participation de 261 072 € au terme de la réalisation des travaux.

Le concessionnaire propose de verser cette participation dès réception du titre de recettes et après rachat des terrains par la ville de Bayonne. Il aura ainsi respecté ses engagements en matière de participations financières telles que définies au traité de concession et à ses avenants successifs.

## **2-2-3 RÉCEPTION ET REMISE DES OUVRAGES**

Les équipements publics de voirie, de réseaux, d'éclairage public et d'aménagement des espaces publics (aire de jeux et espaces verts) ont bien été réalisés, réceptionnés et remis aux gestionnaires.

Les PV de remise des ouvrages ont été transmis à la Ville de Bayonne et ont tous été signés entre 2016 et 2019.

La présente clôture de l'opération de ZAC s'accompagne d'un acte de rétrocession des fonciers d'assiette des ouvrages déjà remis à la Collectivité.

### 3- BILAN FONCIER DE L'OPERATION

#### 3.1 BILAN DES ACQUISITIONS FONCIERES

| Désignation   | Superficie                   | Date Acte  | Prix € TTC         |
|---|------------------------------|------------|--------------------|
| AK 139 à 144<br>AK 647- 649<br>AK 187-190-308-630-631-627 | 59 796 m <sup>2</sup>        | 18/12/2006 | 1 930 000          |
| AK 657- 659<br>AK 181 à 185                               | 76 926 m <sup>2</sup>        | 21/12/2007 | 1 813 000          |
| Propriété Bedarrides (dont<br>maison bâtie)               | 3 445 m <sup>2</sup>         | 01/12/2009 | 465 000            |
| AK 748  | 34 m <sup>2</sup>            | 18/09/2013 | 1 000              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>140 201 m<sup>2</sup></b> |            | <b>4 209 000 €</b> |

Les acquisitions foncières concernaient aussi bien l'ancien camping et les bois annexes, que la maison Bedarrides ou des espaces en culture ou prairies, propriétés de la ville.

#### 3.2 BILAN DES CESSIONS FONCIERES

| N°LOTS         | Réf. cadastrales | SUPERFICIE | SP (m²) | PRIX TOTAL                      | NOM                                       | DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE |
|----------------|------------------|------------|---------|---------------------------------|---|----------------------------|
| 1              | AK 723           | 7 890 m²   | 3 922   | 840 000 € HT                    | LE COL                                    | 23/12/2010                 |
| 2              |                  |            |         | 872 097 € TTC                   |   |                            |
| 3A             | AK724            | 5 587 m²   | 2 900   | 955 000 € HT<br>1 106 387 € TTC | SOBRIM<br>« SCI Domaine de la Cheneraie » | 06/11/2013                 |
| 3B             | AK 725 ET 739    | 3 639 m²   | 1 950   | 639 000 € HT<br>741 000 € TTC   | SEIXO<br>« Etxebidean »                   | 07/05/2013                 |
| 4.1 EHPAD      | AK 730 ET 747    | 8 567 m²   | 5 741   | 230 000 € HT<br>230 000 € TTC   | COLIGNY                                   | 29/12/2011                 |
| 5.1            | AK 732           | 2 480 m²   | 836     | 279 750 € HT                    | PROCIVIS                                  | 27/12/2010                 |
| 6.2            | AK 734           | 2 480 m²   | 1 007   | 307 316 € TTC                   |   | 27/12/2010                 |
| 5.2 – 5.3- 6.1 | AK 733 ET 759    | 8 250 m²   | 4 595   | 429 000 € HT<br>439 241 € TTC   | HABITAT SUD ATLANTIC                      | 29/12/2011                 |
| 6.3            | AK 735           | 3 686 m²   | 2 200   | 693 000 € HT<br>828 828 € TTC   | PICHET<br>SCCV « Nouvelle Ere »           | 28/11/2013                 |
| 7.1            | AK 736           | 5 908 m²   | 4 090   | 720 000 € HT                    | SAGEC<br>« Ama Lurra »                    | 17/05/2011                 |
| 7.2            |                  |            |         | 833 801 € TTC                   |   |                            |
| 7.3            | AK 737           | 1 885 m²   | 979     | 216 861 € HT<br>250 649 € TTC   | SARL EZKER                                | 15/12/2010                 |

|                        |              |                       |                       |                                      |  |            |
|------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|------------|
| <b>8</b>               | AK 738       | 5 398 m <sup>2</sup>  | 3 460                 | 1 130 000 € HT<br>1 317 095 € TTC    | <b>ANTHELIOS</b><br>« Le clos Iriberry » | 25/11/2010 |
| <b>9 A (logements)</b> | AK 807 à 820 | 3 955 m <sup>2</sup>  | 2 144                 | 463 000 € HT                         | <b>SEIXO</b><br>« Zoriona »              | 19/12/2016 |
| <b>9 A (commerces)</b> |              |                       | 800                   | 555 600 € TTC                        |  |            |
| <b>10 A</b>            |              | 6 500 m <sup>2</sup>  | 3 375                 | 655 000 € HT                         | <b>COL</b>                               | 18/12/2014 |
| <b>10 B</b>            | AL 680 à 813 | 29 563 m <sup>2</sup> | 12 770                | 4 250 000 € HT<br>4 983 420.34 € TTC | <b>BOUYGUES IMMOBILIER</b>               | 10/12/2018 |
| <b>Echange</b>         | AK 748       | 34 m <sup>2</sup>     | -                     | 1 000 € HT                           | <b>SCI DONIE</b>                         | 31/12/2016 |
| <b>TOTAL</b>           |              | 95 852m <sup>2</sup>  | 52 687 m <sup>2</sup> | 11 501 611€ HT                       |  |            |

## 4/ BILAN DE CLOTURE

### 4-1 EN DÉPENSES ET INVESTISSEMENTS

**Le tableau ci-après détaille les dépenses arrêtées au 31/12/2023, à partir du dernier bilan approuvé au 31/12/2020.**

Le bilan détaillé récapitulant les dépenses, année par année pour la période 2021 à Septembre 2023 est joint en annexe dans le bilan général.

| DEPENSES EN €HT                              | DERNIER BILAN<br>APPROUVE AU<br>31/12/2020 EN €HT | RAPPEL DU REALISE<br>AU 31/12/2020<br>EN €HT | REALISE<br>en 2021<br>€HT | REALISE<br>en 2022<br>€HT | REALISE<br>en 2023<br>€HT | TOTAL REALISE<br>DU 01/01/2021<br>AU 30/09/2023<br>EN €HT | REALISE AU<br>30/09/2023<br>EN €HT | RESTE A REALISER<br>AU 30/09/2023 | BILAN CLOTURE<br>GLOBAL<br>AU 31/12/2023<br>EN €HT |
|--|---|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| ACQUISITIONS TERRAINS ET FRAIS               | 4 274 784   | 4 273 094                                    | 315                       | 322                       |                           | 637   | 4 273 731                          | 522                               | 4 274 253  |
| ETUDES / HONORAIRES DIVERS                   | 493 955   | 490 755                                      |                           |                           | 680                       | 680   | 491 435                            |                                   | 491 435  |
| INGENIERIE / MAITRISE D'OEUVRE               | 539 611   | 517 029                                      | 18 022                    |                           |                           | 18 022  | 535 051                            |                                   | -  |
| TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES                    | 3 172 613   | 3 113 523                                    | 37 979                    | 63                        |                           | 38 042  | 3 151 565                          |                                   | 3 151 565  |
| PARTICIPATION AMENAGEUR RENFORCEMENT AEP     | 2 827 692   | 2 566 665                                    | -                         | -                         | -                         | -   | 2 566 665                          | 261 027                           | 2 827 692  |
| renforcement AEP                             | 577 436   | 577 436                                      |                           |                           |                           |   | 577 436                            |                                   | 577 436  |
| reprises voiries primaires                   | 1 350 000   | 1 088 973                                    |                           |                           |                           | -   | 1 088 973                          | 261 027                           | 1 350 000  |
| maison de vie locale                         | 900 256   | 900 256                                      |                           |                           |                           |   | 900 256                            |                                   | 900 256  |
| FRAIS SUR DEPENSES                           | 538 678   | 488 082                                      | 11 712                    | 15                        | 33                        | 11 760  | 499 842                            | 46 306                            | 546 148  |
| Rémunération sur dépenses                    |   | 488 082                                      | 11 712                    | 15                        | 33                        | 11 760  | 499 842                            | 10 462                            | 510 304  |
| Rémunération clôture                         |   |  |                           |                           |                           |   |                                    | 35 844                            | 35 844   |
| rémunération de résiliation anticipée        |   |  |                           |                           |                           |   |                                    |                                   | -  |
| FRAIS FINANCIERS                             | 1 068 904   | 1 068 904                                    | 265                       | -                         | -                         | 265   | 1 069 169                          |                                   | 1 069 169  |
| charges financières sur emprunts             | 688 918   | 688 918                                      |                           |                           |                           |   |                                    |                                   | -  |
| frais et commissions sur emprunts            | 247 218   | 247 218                                      | 265                       |                           |                           | 265   |                                    |                                   | -  |
| charges financières sur court terme          | 132 768   | 132 768                                      |                           |                           |                           |   |                                    |                                   | -  |
| FRAIS SUR VENTES                             | 621 991   | 619 311                                      |                           |                           |                           |   | 619 311                            | 5 630                             | 624 941  |
| ALEAS SUR COMMERCIALISATION                  | 127 300   |  |                           |                           |                           |   |                                    |                                   |  |
| BONI OPERATION                               | -   |  |                           |                           |                           |   |                                    | 238 083                           | 238 083  |
| <b>TOTAL DES DEPENSES HT ( en colonne )</b>  | <b>13 665 528</b>                                 | <b>13 137 363</b>                            | <b>68 293</b>             | <b>400</b>                | <b>713</b>                | <b>69 406</b>   | <b>13 206 769</b>                  | <b>551 568</b>                    | <b>13 758 337</b>                                  |
| TVA déductible                               |   | 915 809                                      | 11 184                    |                           | 136                       | 11 320  | 927 129                            | -                                 | 927 129  |
| TVA à payer (+), Crédit de TVA remboursé (-) |   | 753 803                                      |                           | - 50 647                  |                           | - 50 647  | 703 156                            | 10 579                            | 713 735  |
| TOTAL DEPENSES TTC                           | 13 665 528  | 14 806 975                                   | 79 477                    | - 50 247                  | 849                       | 30 079  | 14 837 054                         | 562 146,71                        | 15 399 201   |

### Les années 2021, 2022 et 2023 présentent peu de dépenses.

- Sur la partie « Acquisitions foncières », il s'agit uniquement des dépenses de taxes foncières :
  - En 2021 : 315 €
  - En 2022 : 322 €
  - Restant à réaliser en 2023 : 347 € et au-delà 175 €
  
- Sur la partie « Etudes et honoraires divers », il s'agit des frais de géomètre pour le relevé des fonciers à rétrocéder :
  - En 2023 : pour 680 € HT
  
- Sur la partie « Ingénierie », il s'agit des frais de maîtrise d'œuvre :
  - En 2021 : 18 022 € HT
  
- Sur la partie « Travaux », il s'agit :
  - En 2021 : Des frais de renforcement extérieurs du réseau EDF pour 37 765 € HT et des frais d'assurance pour 214 € HT
  - En 2022 : 63 €HT de frais d'assurance
  - En 2023 : Pas de dépenses de travaux
  
- Sur la partie « Participation de l'aménageur »,:
  - De 2021 à 2023 : Pas de dépenses
  
- Sur la partie « Rémunération », elle est décomposée en plusieurs lignes :
  - La rémunération sur les dépenses (4% de l'ensemble des dépenses TTC- art 20.2.3) s'élève à 11 760 €
    - En 2021 : un montant de 11 712 € HT
    - En 2022 : un montant de 15 € HT
    - En 2023 : un montant de 33 € HT
    - Au-delà du 30/09/23 il reste à réaliser 10 462 €
  - La rémunération pour la mission de clôture de l'opération (0.25% de la demi-somme des dépenses et recettes TTC – hors rémunération du concessionnaire –Art 20.2.4 du traité de concession)
    - La rémunération s'élève à 35 844 €
  - L'Indemnité pour cessation anticipée de la concession (Art 24.3.1 du traité de concession) : Sans objet.
  
- Sur la partie « frais financiers », les frais d'emprunt sont de :
  - En 2021 : 265 €
  - En 2022 et 2023 : Pas frais financiers – la trésorerie étant excédentaire et les emprunts ou lignes de crédit résorbés
  
- La rémunération pour les missions de commercialisation (4% de l'ensemble des montants perçus TTC- art 20.2.4) s'élève à 5 630 € HT restant à réaliser au-delà du 30/09/23.

**Le montant total des dépenses s'est élevé pour ces années de 2021 au 30/09/2023 à 69 406 € HT.**

**Le montant total et final des dépenses de l'opération d'aménagement est donc de 13 758 337 € HT.**

#### 4-2 EN RECETTES

Les recettes d'opération sont détaillées dans le tableau suivant et dans le tableau bilan joint en annexe

| RECETTES EN K€HT                             | DERNIER BILAN APPROUVE AU 31/12/2020 EN €HT | RAPPEL DU REALISE AU 31/12/2020 EN €HT | TOTAL REALISE DU 01/01/2021 AU 30/09/2023 EN €HT | REALISE AU 30/09/2023 EN €HT | RESTE A REALISER AU 30/09/2023 | BILAN CLOTURE GLOBAL AU 31/12/2023 EN €HT |
|--|---|--|--|------------------------------|--------------------------------|---|
| CESSIONS DE TERRAINS                         | 11 635 611                                  | 11 508 311                             | - 6 700  | 11 501 611                   |                                | 11 501 611                                |
| PRODUITS FINANCIERS - AUTRES PRO. ACCESSOIRE | 19 379                                      | 19 379                                 | 9 549  | 28 928                       | 2 134                          | -<br>31 062                               |
| SUBVENTIONS ET AUTRES                        | 2 095 687                                   | 2 095 687                              |  | 2 095 687                    | 129 977                        | -<br>2 225 664                            |
| RACHAT DE TERRAINS PAR LA VILLE              |   |  |  |                              | 129 977                        | -<br>129 977,00                           |
| <b>TOTAL DES RECETTES HT ( en colonne )</b>  | <b>13 750 677</b>                           | <b>13 623 377</b>                      | <b>2 849</b>                                     | <b>13 626 226</b>            | <b>132 111</b>                 | <b>13 758 337</b>                         |

Pour les années 2021 au 31/12/2023 – peu de recettes ont été perçues :

- Recettes de cession de terrain
  - Pas de recettes en 2023 mais une moins-value avec la restitution de l'acompte de réservation du terrain à SEIXO soit - 6 700 €, suite à la demande de la ville de Bayonne de ne pas donner suite à la vente pour garder l'espace vert boisé.
- Produits financiers court terme
  - Une recette de 1015 € en 2022 et de 8 534 € en 2023 attachée à une trésorerie positive et à des taux d'intérêts rémunérateurs.
  - Au-delà du 30/09/23 une recette évaluée à 2 134 €

**Pour la période du 01/01/2021 au 30/09/2023 les recettes s'élèvent à 2 849 €.**

Pour la fin 2023 – les recettes de cession de terrain suivantes sont prévues au profit de la ville de Bayonne dans le cadre de la clôture d'opération.

Il s'agit des ilots 4.2 et 9.B pour un montant global de 129 977 € HT.

Ce montant a été calculé sur la base des coûts d'acquisition des fonciers (au prorata de leur surface) y compris les frais d'acte.

|                     | <b>Ilot 4.2</b>      | <b>Ilot 9.B</b>      |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>superficie</b>   | 1 493 m <sup>2</sup> | 3 188 m <sup>2</sup> |
| <b>Prix terrain</b> | 51 743,29 € HT       | 78 233,52 € HT       |

**Le montant total des recettes s'élèvera à 132 311 € au-delà du 30/09/2023.**

**Le montant total et final des recettes de l'opération d'aménagement est de 13 758 337 € HT**

#### **4-3 BONI D'OPÉRATION**

**Ainsi, l'opération dégage un boni de 238 083 € identifié en dernière ligne du tableau des dépenses**

D'après l'article 24.1.3 du traité de concession, « dans le cas où le solde d'exploitation serait positif après remboursement des emprunts avances et participations éventuelles du concédant, l'excédent serait partagé comme suit : »

- 60% au profit de la collectivité
- 40% au profit de l'aménageur. «

Cette application contractuelle donne la répartition suivante du boni :

- **142 850 € pour la ville de Bayonne**
- **95 233 € pour la SEPA**

#### **4-4 LES OPÉRATIONS DE CLÔTURE**

Le présent chapitre expose les actions et réalisations de clôture de l'opération de concession Il définit ces éléments tant sur les facteurs ayant trait aux actes fonciers qu'aux recettes et aux dépenses.

##### **4-4-1 LES NATURES DE FONCIER – VALORISATION**

L'opération a fait l'objet d'une vérification exhaustive du foncier restant à ce jour propriété de la SEPA et devant être transféré à la commune par acte de cession

Ces différentes parcelles représentent **12 115 m<sup>2</sup>** et sont illustrées dans leur positionnement par le plan joint en annexe 1 réalisé par le géomètre NEALDE SAS, qui a été géomètre de l'opération.

Le foncier à rétrocéder à la commune relève de deux régimes différents

- Les parcelles relevant du régime de l'article 14 du traité de concession correspondant aux terrains d'assiette des équipements publics en nature de voirie, cheminements de mobilité douce, espaces verts et paysagers et le local NRA –
  - ✓ **Ce sont les parcelles AK 790 – AK 793 – AK 806 – AK 809 – AK 815 – AK 821 – AL 680 et AL 681 pour une contenance totale de 7 434 m<sup>2</sup>**
- Les parcelles relevant du régime de l'article 23 du traité de concession correspondant aux biens destinés aux tiers et non encore revendus.
  - ✓ **Ce sont les parcelles AK 726 – AK 731 – AK 748, terrain à bâtir classé 1 AU au PLU, d'une superficie totale de 1 493 m<sup>2</sup>**
  - ✓ **C'est la parcelle AK 805, espace planté à protéger non constructible au PLU, d'une superficie de 3 188 m<sup>2</sup>.**

La valorisation des fonciers rétrocédés à la commune de Bayonne s'opère de la manière suivante selon la nature et le classement actuel des fonciers au regard du PLU et en fonction du prix d'achat :

- Assiette des équipements publics
  - Pour 1 € symbolique
- Assiette du foncier destinées aux tiers et non vendues
  - Pour leur valeur d'acquisition et les frais d'acte supportés lors de ces acquisitions
  - Soit pour les parcelles **AK 726 – AK 731 – AK 748, formant l'ilot 4-2 une valeur de 51 743 €**
  - soit pour la parcelle **AK 805 – formant le lot 9B une valeur de 78 234 €**

#### **4-4-2 OPÉRATIONS À MENER POUR LA RÉTROCESSION FONCIÈRE**

Sur la base de ces éléments et au vu du plan du géomètre, sur la base du traité de concession et ses avenants, sur la base de la délibération prise par la commune sur le présent dossier de clôture et ses incidences financières et foncières – le notaire va préparer un acte de rétrocession de l'ensemble de ce foncier avec versement de 129 977 € de la ville de Bayonne à la SEPA.

#### **4-4-3 OPÉRATIONS DE CLÔTURE FINANCIÈRE**

Au vu de ce dossier de clôture de l'opération, du plan foncier et du bilan de clôture attaché à ce document, la commune de Bayonne va délibérer et l'acte de rétrocession foncière sera signé. **La commune de Bayonne pourra émettre un titre de recettes de 142 850 € que la SEPA honorera dans les 30 jours.**

**PJ :**

- 1 Le plan du foncier rétrocédé**
- 2 Le bilan d'opération et de clôture**