

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 AVRIL 2019
DELIBERATION N° 23

L'an deux mil dix-neuf, le onze avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h36.

*Nombre de conseillers
municipaux en exercice :*
43

*Certifié exécutoire compte
tenu du dépôt au titre du
contrôle de légalité et de
l'affichage en mairie le*

Présents : M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBE, Mme BISAUTA, M. SOROSTE, Mme LAUQUE, MM. NEYS (à partir de 17h44 et jusqu'à 22h14), UGALDE, LACASSAGNE, Mmes DUHART, CASTEL, MARTIN-DOLHAGARAY, M. AGUERRE (jusqu'à 21h56), M. ESMIEU, SALDUCCI, POCQ, ARCOUET, SALANNE, Mmes BRAU-BOIRIE, MEYZENC (à partir de 20h34), M. ESCAPIL-INCHAUSPE (à partir de 18h23), M. LAIGUILLON, Mme BENSOUSSAN, MM. BOUTONNET, DAUBISSE (jusqu'à 21h44), Mme LARRE (à partir de 18h00), MM. MASSONDE, PARRILLA-ETCHART, Mmes ARAGON, HERRERA LANDA, MM. DUZERT, ETCHETO (jusqu'à 23h00), BERGE, PALLAS, ARTIAGA, IRIART et Mme LEUENBERGER.

Absents représentés par pouvoir :

Le Maire

M. NEYS par M. SOROSTE (jusqu'à 17h44 et à partir de 22h14) ; M. AGUERRE par Mme CASTEL (à partir de 21h56) ; Mme LANGLOIS par M. ESMIEU ; Mme MEYZENC par Mme DURRUTY (jusqu'à 20h34) ; M. ESCAPIL-INCHAUSPE par M. DAUBISSE (jusqu'à 18h23) ; Mme TAIEB par M. MASSONDE ; Mme CANDILLIER par M. ARCOUET ; M. DAUBISSE par M. ESCAPIL-INCHAUSPE (à partir de 21h44) ; Mme LARRE par M. PARRILLA-ETCHART (jusqu'à 18h00) ; Mme PICARD-FELICES par M. ETCHETO (jusqu'à 23h00) ; Mme CAPDEVIELLE par M. PALLAS ; M. ETCHETO par M. ARTIAGA (à partir de 23h00).

Absentes : Mme JUZAN, Mme PICARD-FELICES (à partir de 23h00, à compter de la délibération 41).

Secrétaire : M. BOUTONNET

Entendu le rapport de Mme Lauqué,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – Immeuble situé 4 rue Maubec – Bail à réhabilitation tripartite entre Habitat Sud Atlantic (HSA), l'établissement public foncier local Pays basque (EPFL) et la Ville de Bayonne.

L'établissement public foncier local Pays basque (EPFL) a acquis pour le compte de la ville de Bayonne la totalité des lots de copropriété de l'immeuble situé 4 rue Maubec au sein du quartier prioritaire « Maubec Citadelle » afin de lutter contre l'habitat indigne et permettre le développement d'une offre de logements adaptés.

Cet immeuble comprend :

- au rez-de-chaussée :
 - local commercial de 129,31 m² vacant acquis par l'EPFL le 14 décembre 2016,
 - local commercial de 64,98 m² occupé pour un commerce (kebab) qui sera libéré le 30 septembre 2019.
- aux étages : 27 logements acquis par l'EPFL le 30 octobre 2015. Pour information, 25 de ces logements étaient occupés lors de l'acquisition ; depuis les locataires ont tous été relogés dans le parc HLM ou privé.

Ces acquisitions ont fait l'objet d'une convention de portage signée entre la Ville et l'EPFL le 1^{er} août 2016 pour une durée de huit années à compter du 30 octobre 2015, complétée par avenant n° 1 du 1^{er} août 2016.

Il est ici précisé qu'un avenant n° 2 intégrant notamment l'acquisition par l'EPFL du dernier lot commercial est proposé à l'approbation du conseil municipal lors de cette même séance. Les indemnités d'éviction commerciales liées à la libération de ce bien seront l'objet d'un avenant ultérieur qui sera soumis également à un vote du conseil municipal.

Cet immeuble très vétuste nécessite une réhabilitation complète. Aussi, la Ville a sollicité Habitat Sud Atlantic (HSA) afin d'étudier la faisabilité de travaux consistant en la réalisation de logements locatifs pour personnes âgées, dans le but de compléter l'offre en hébergement à destination des seniors et faciliter les parcours résidentiels dans le parc HLM.

Le projet présenté par HSA prévoit l'aménagement de 13 logements (6 T1 et 7 T2) conçus et adaptés aux besoins des seniors (desserte par ascenseur, salle commune à usage des résidents, conciergerie ...). Ces logements locatifs sociaux de droit commun s'adressent à des personnes de plus de 60 ans, autonomes et valides lors de l'entrée dans les lieux. L'accompagnement des résidents sera assuré par le CCAS qui proposera des services adaptés (animations, interventions d'aides à domicile si besoin, etc).

Ce programme va donc permettre de compléter l'offre de services proposée par le CCAS en faveur du maintien à domicile et représente une alternative à l'entrée en résidence autonomie ou en EHPAD.

La réalisation de ce projet nécessitera :

- d'une part, que la durée de portage du bien par l'EPFL actuellement de huit ans soit portée à vingt ans. Cette prolongation des délais est prévue dans l'avenant n° 2 sus-évoqué qui est soumis par ailleurs à l'approbation du conseil municipal,
- et que d'autre part, l'EPFL et la Ville donnent l'immeuble (à l'exclusion des deux locaux commerciaux) à bail à réhabilitation à HSA pour une durée de 61 années, seuls des logements pouvant faire l'objet d'un tel contrat.

Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée qui sont donc exclus du bail à réhabilitation feront néanmoins l'objet d'une mise aux normes par HSA. A cet effet, l'EPFL délèguera la réalisation de ces travaux au moyen d'une convention de maîtrise d'ouvrage à HSA. L'EPFL restera propriétaire pendant la durée de la convention de portage de ces deux locaux commerciaux et assurera leur location et gestion.

A l'issue de la durée de la convention de portage foncier avec l'EPFL, les biens entreront de facto dans le patrimoine de la Ville. Aussi, celle-ci récupérera la gestion des deux locaux commerciaux, alors que les logements continueront d'être administrés par HSA dans le cadre du bail à réhabilitation.

Le montant prévisionnel des travaux de réhabilitation de la partie de l'immeuble donnée à bail est d'un montant prévisionnel de 1 116 625 euros HT, pour lesquels les services de la Direction Générale des Finances Publiques ont estimé la redevance annuelle du bail à une valeur vénale de 40 € suivant avis du 22 novembre 2018.

La concrétisation de ce bail à réhabilitation nécessitera au préalable l'établissement d'un état descriptif de division de l'immeuble qui divisera et délimitera l'emprise dudit contrat à un volume spécifique, chaque commerce en rez-de-chaussée constituant un volume indépendant.

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- de donner son accord pour la réalisation de cette opération,
- de donner son accord de principe quant à l'établissement d'un état descriptif de division qui sera établi ultérieurement,
- d'approuver et d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec l'EPFL Pays Basque et Habitat Sud Atlantic, le bail à réhabilitation sur la base du projet ci-annexé ainsi que tous les documents nécessaires à la concrétisation de ce projet.

Ont signé au registre les membres présents.

ADOPTION, A L'UNANIMITE

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne