

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2019
DELIBERATION N° 20

*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*

Le Maire

L'an deux mil dix-neuf, le douze juillet, 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 17h40.

Présents : M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBE, Mme BISAUTA, M. SOROSTE, Mme LAUQUE, MM. NEYS, UGALDE, LACASSAGNE, Mmes DUHART, CASTEL, MARTIN-DOLHAGARAY, MM. AGUERRE, ESMIEU, SALDUCCI, POCQ, ARCOUET, SALANNE, Mmes BRAU-BOIRIE, MEYZENC (jusqu'à 19h20), MM. ESCAPIL-INCHAUSPE (à partir de 17h51), LAIGUILLON, Mme BENSOUSSAN, M. DAUBISSE, Mme LARRE, MM. MASSONDE, PARRILLA-ETCHART, Mmes ARAGON, HERRERA LANDA, MM. DUZERT, ETCHETO, BERGE, PALLAS (jusqu'à 19h00), ARTIAGA, IRIART et Mme LEUENBERGER.

Absents représentés par pouvoir :

Mme JUZAN par Mme DUHART ; Mme LANGLOIS par M. ESMIEU ; Mme MEYZENC par Mme DURRUTY (à partir de 19h20) ; M. ESCAPIL-INCHAUSPE par Mme DURRUTY (jusqu'à 17h51) ; Mme TAIEB par M. MASSONDE, Mme CANDILLIER par M. ARCOUET ; M. BOUTONNET par M. LAIGUILLON ; Mme PICARD-FELICES par M. ETCHETO, Mme CAPDEVIELLE par M. ARTIAGA ; M. PALLAS par M. DUZERT (à partir de 19h00).

Secrétaire :

Mme BENSOUSSAN

Entendu le rapport de M. Lacassagne,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – Programme d'Action Foncière (PAF) - Secteur St Esprit/quai Bergeret - Clôture de la convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays basque du 1^{er} août 2016 et modalités d'intervention.

Le secteur compris entre le boulevard Alsace Lorraine et les rues Aristide Briand et Général Bourbaki, en cours de mutation, a été identifié dans le cadre du Programme d'Action Foncière 2014-2018 par la Ville comme secteur d'intervention de l'Etablissement public foncier local (EPFL) Pays basque en vue d'assurer, par une maîtrise foncière ciblée, un aménagement cohérent d'ensemble.

Dans ce contexte et dans le but de faciliter les aménagements et projets à venir, l'EPFL Pays basque, sollicité par délibération du 11 décembre 2014, a été mandaté par la Ville afin de procéder aux acquisitions des biens situés dans ce périmètre.

Ces biens ont été achetés à l'amiable et ont fait l'objet d'une convention de portage conclue avec l'EPFL Pays basque en date du 12 novembre 2016 pour une durée de quatre ans ; le montant du capital porté s'élevant à la somme totale de 1 697 161,15 € TTC.

Par délibération du 6 juin 2019, le conseil municipal a approuvé la cession à l'EPFL de la dernière parcelle restante (parcelle BH 282) appartenant à la Ville, afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière prévoyant :

- côté Boulevard Alsace Lorraine, la construction par Domofrance (entreprise sociale pour l'habitat) de 30 logements en accession sociale à la propriété avec des locaux d'activité et commerciaux en rez-de-chaussée ;
- côté Quai Bergeret, la construction par le COL (Société coopérative d'intérêt collectif) dans le cadre d'une démarche d'habitat participatif, de 15 logements à destination des seniors autonomes.

Il avait alors été indiqué que cette opération serait réalisée dans le cadre d'un montage juridique porté par l'EPFL Pays basque dans le cadre de ses activités d'Office foncier solidaire (OFS) au moyen de baux réels solidaires (BRS).

Ce dispositif permet en effet aux deux maîtres d'ouvrage susvisés de dissocier le coût du foncier de celui des travaux, afin de proposer des logements en accession sociale à des conditions très abordables, la propriété foncière étant conservée par l'OFS de l'EPFL, ceci garantissant la maîtrise définitive des coûts de cession dans le temps et la pérennité de l'occupation des logements par des ménages à revenus modestes.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet, il convient maintenant :

- de mandater l'EPFL Pays basque pour mener cette opération dans le cadre du montage décrit ci-avant avec les deux maîtres d'ouvrage susvisés (Domofrance et Le COL) pour la réalisation du programme décrit précédemment ;
- d'autoriser l'EPFL ou les opérateurs susvisés à procéder à la démolition des biens situés dans le périmètre du projet ;
- de clôturer la convention de portage avec l'EPFL Pays basque pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet et le remboursement des annuités versées par la ville à l'EPFL en 2016, 2017, 2018 au titre du portage foncier (remboursement du capital porté).

Il est précisé que le montant du remboursement ne pourra être arrêté qu'après une évaluation précise des coûts de démolition/ dépollution/ désamiantage qui nécessite la réalisation de diagnostics préalables par les opérateurs désignés.

Pour information, ces coûts ont été évalués à 190 000 €. Sur cette base la réalisation de l'opération en OFS est possible sans participation financière de la Ville dans le respect des conditions d'intervention de l'EPFL, à savoir :

- prix de commercialisation des logements : 30% en dessous des prix du marché,
- redevance BRS plafonnée à 1,5 € par mois et par m² de surface utile,
- temps de retour de la charge foncière de 60 ans.

Si cette évaluation est confirmée à l'issu des diagnostics préalables, alors l'EPFL procédera au remboursement de la totalité des annuités versées par la Ville au titre du portage foncier sur les années 2016, 2017, 2018 soit 1 152 600,48 €.

A contrario, si cette évaluation était dépassée, une participation de la Ville pourrait être nécessaire pour assurer un montage de l'opération dans le respect des conditions

d'intervention de l'OFS de l'EPFL. Cette participation viendrait alors en déduction du remboursement des annuités déjà versées par la Ville à l'EPFL et fera l'objet d'une nouvelle délibération.

Il est précisé que dans les deux cas, la Ville n'aura pas à verser à l'EPFL l'annuité 2019 s'élevant à 544 560 € en remboursement du capital porté, la convention de portage étant clôturée.

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

- de demander à l'EPFL Pays basque de mener à bien l'opération dans le cadre de ses activités d'Office foncier solidaire (OFS) au moyen de baux réels solidaires (BRS) avec les opérateurs Domofrance et Le COL en vue de la réalisation du programme de construction décrit précédemment ;
- de donner son accord pour la démolition par l'EPFL ou les opérateurs désignés des biens situés dans le périmètre du projet ;
- d'acter la demande de clôture de la convention de portage et le principe d'une éventuelle participation de la Ville à l'opération si le montant estimé de 190 000 € était dépassé après réalisation des diagnostics et analyse des coûts de démolition/ dépollution/ désamiantage ; étant précisé que dans cette hypothèse, le montant et les modalités de remboursement feront l'objet d'une nouvelle délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

ADOPTION, A L'UNANIMITE

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne