

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 DECEMBRE 2019
DELIBERATION N° 21

*Nombre de conseillers
municipaux en exercice : 43*

L'an deux mil dix-neuf, le 5 décembre, 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 17h33.

Présents : M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBE, Mme BISAUTA, M. SOROSTE, Mme LAUQUE, MM. UGALDE (jusqu'à 21h35), LACASSAGNE, Mmes DUHART, CASTEL, MARTIN-DOLHAGARAY, MM. AGUERRE (jusqu'à 21h46), ESMIEU, Mme LANGLOIS, MM. SALDUCCI, POCQ, ARCOUET, SALANNE, Mmes BRAU-BOIRIE, MEYZENC, M. LAIGUILLON, Mme BENSOUSSAN, MM. BOUTONNET, DAUBISSE, Mme LARRE, M. PARRILLA-ETCHART, Mmes ARAGON, CAPDEVIELLE, HERRERA LANDA, MM. DUZERT, ETCHETO, BERGE, PALLAS, ARTIAGA, IRIART et Mme LEUENBERGER.

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

Absents représentés par pouvoir :

M. NEYS par Mme MEYZENC ; M. UGALDE par M. ETCHEGARAY (à partir de 21h35); M. AGUERRE par M. LACASSAGNE (à partir de 21h46) ; M. ESCAPIL-INCHAUSPE par Mme DURRUTY ; Mme TAIEB par Mme CASTEL ; Mme CANDILLIER par M. ARCOUET ; M. MASSONDE par Mme LAUQUE ; Mme PICARD-FELICES par M. ETCHETO.

Le Maire

Absente :

Mme JUZAN

Secrétaire :

M. BOUTONNET

Entendu le rapport de M. Lacassagne,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – Quartier Prissé - Chala - Cession d'un terrain à Habitat Sud Atlantic (HSA) en vue de son aménagement.

La désaffectation et le déclassement d'emprises du domaine public communal pour une superficie de 40 080 m² portant sur partie des parcelles cadastrées CI 75, CI 76, CI 78 et CI 100 et sur la totalité des parcelles cadastrées CI 77, CI 79, CI 80, CI 81, CI 82, CI 89, CI 91 et CI 93 situées quartier Prissé – Chala, permettent la cession de ces terrains.

Par délibération du conseil municipal du 14 février 2019, a été approuvé le principe d'une cession de ces parcelles à Habitat Sud Atlantic (HSA), en vue d'y aménager un projet défini en son temps de la façon suivante :

- construction de logements (entre 350 et 360 logements, logements locatifs sociaux, en accession aidée et libres) avec implantation de services et commerces en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- création d'espaces publics ;
- réalisation d'équipements publics de quartier (aire de jeux multisports).

Depuis, HSA a engagé des études qui lui ont permis de préciser les conditions d'aménagement de la zone tant sur le plan programmatique que financier.

Le programme proposé par HSA est le suivant :

- construction de 350 logements (23 847 m² de surface de plancher - SDP) répartis comme suit : 45 % de logements sociaux, 55 % de logements libres, ainsi que 561 places de stationnement (soit 1,6 place / logement),
- 640 m² de locaux commerciaux ou d'activité en pied d'immeuble.

Les recettes liées à cet aménagement et correspondant à la cession des charges foncières sont évaluées à 9 242 065 €.

En tant qu'aménageur, HSA réalisera les voies et réseaux de desserte interne du quartier ainsi que les espaces verts et la placette centrale, dont l'aménagement fera l'objet d'une concertation avec les futurs résidents. Le coût global de ces travaux est évalué à 2 704 181 € HT.

La Ville, quant à elle, prendra à sa charge les travaux situés hors emprise des terrains cédés (contre-allée et réaménagement des accès au quartier), la reconfiguration de l'avenue Duvergier de Hauranne, ainsi que le projet d'équipement public (terrain multisports ou autre), qui sera défini après concertation avec les riverains et futurs habitants.

La faisabilité de ce projet nécessite la cession de terrains par la Ville à HSA, pour une emprise maximum de 40 080 m² environ au regard de l'emprise déclassée pour la même superficie (la superficie exacte sera précisée par un document d'arpentage en cours de réalisation) dont 23 000 m² constructibles ; une partie des terrains devant être préservée en boisement.

La transaction porte donc sur la totalité des parcelles cadastrées suivantes : CI 77 (475 m²), CI 79 (775 m²), CI 80 (995 m²), CI 81 (8 715 m²), CI 82 (4 760 m²), CI 89 (576 m²), CI 91 (560 m²) et CI 93 (4 554 m²) et sur parties des parcelles cadastrées suivantes : CI 75 (12 254 m²), CI 76 (1 448 m²), CI 78 (1 859 m²) et CI 100 (3 109 m²), dont les emprises exactes seront confirmées par un document d'arpentage.

Au regard du bilan d'aménagement établi par HSA, celui-ci propose d'acquérir les biens à aménager au prix de 5 240 000 €, montant compatible avec l'évaluation de la Direction générale des finances publiques qui a estimé la valeur vénale de ces terrains à un montant de 5 100 000 €.

L'ensemble des frais notariés relatifs à cette cession seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal d'approuver cette cession et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents ou actes, ainsi que de déposer les autorisations d'urbanisme qui seraient nécessaires à la concrétisation de celle-ci avec Habitat Sud Atlantic, ou toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle, et ce, dans les conditions ci-dessus énoncées.

Ont signé au registre les membres présents.

ADOPTION, A L'UNANIMITE DES VOTES EXPRIMES

Mme CAPDEVIELLE, MM. DUZERT, ETCHETO (avec mandat), PALLAS, ARTIAGA
ne prennent pas part au vote

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne