

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUIN 2019
DELIBERATION N° 22

L'an deux mil dix-neuf, le six juin, 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 17h38.

*Nombre de conseillers
municipaux en exercice :*
43

Présents : MM. ETCHEGARAY, MILLET-BARBE, Mme BISAUTA, M. SOROSTE, Mme LAUQUE (à partir de 18h04), MM. NEYS, UGALDE, LACASSAGNE, Mmes DUHART, CASTEL, MARTIN-DOLHAGARAY, MM. AGUERRE (jusqu'à 21h23), ESMIEU, Mme LANGLOIS (jusqu'à 22h15), MM. SALDUCCI, ARCOUET, Mmes BRAU-BOIRIE, MEYZENC (à partir de 18h25), M. ESCAPIL-INCHAUSPE, Mmes TAIEB, CANDILLIER (à partir de 18h56), BENSOUSSAN, M. BOUTONNET, 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 :

Mme DURRUTY par M. ESMIEU; Mme LAUQUE par M. LACASSAGNE (jusqu'à 18h04) ; M. AGUERRE par Mme BISAUTA (à partir de 21h23) ; Mme JUZAN par Mme DUHART ; Mme LANGLOIS par Mme MEYZENC (à partir de 22h15) ; M. POCQ par Mme LANGLOIS (jusqu'à 22h15) ; M. SALANNE par M. SOROSTE ; Mme MEYZENC par M. NEYS (jusqu'à 18h25) ; M. LAIGUILLON par Mme BENSOUSSAN ; Mme CANDILLIER par M. ARCOUET (jusqu'à 18h56) ; M. DAUBISSE par M. ESCAPIL-INCHAUSPE ; Mme LARRE par Mme MARTIN-DOLHAGARAY ; M. MASSONDE par Mme TAIEB ; M. PARRILLA-ETCHART par M. ETCHEGARAY ; Mme PICARD-FELICES par M. ETCHETO.

Le Maire,

Absent :

M. POCQ (à partir de 22h15 à compter de la délibération n°31).

Secrétaire :

M. BOUTONNET

Entendu le rapport de M. Lacassagne,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – PNRQAD – Ilot 15 – Immeuble 5 rue Argenterie – Approbation de l'état descriptif de division – Cession et acquisition de lots de copropriété avec le syndicat des copropriétaires.

La mise en œuvre de la convention relative au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Bayonne porte notamment sur des actions de densification du tissu urbain par remembrement de biens acquis par la Ville. Dans le cadre de ce programme, cinq îlots seront restructurés.

Ainsi, le projet de l'îlot n°15 prévoit une opération de restructuration de l'immeuble en copropriété situé 5 rue Argenterie. Le programme de travaux consiste à réaliser le curetage en fond de parcelle, créer une cour en cœur d'îlot dont tout ou partie des immeubles périphériques pourra bénéficier à terme (création d'ouvertures sur l'emprise libérée), réhabiliter 4 logements locatifs sociaux en partie arrière du bien et implanter un escalier de secours mutualisé avec la copropriété du 12 rue du Pilon. Ces aménagements ont pour objectif d'améliorer les conditions d'habitabilité et de sécurité des parties arrières d'immeubles de l'îlot.

Dans l'immeuble du 5 rue Argenterie, toute la partie arrière de l'immeuble constitutive des lots de copropriété n° 3, 5, 7, 9, 10, 11 et 16, détenus par la Ville doit faire l'objet d'une cession à Habitat Sud Atlantic (HSA), en charge de la réalisation du projet de restructuration urbaine et de réhabilitation des 4 logements cités précédemment. Il est ici précisé qu'une partie de l'emprise de ces lots sera démolie dans le cadre des travaux de curetage. Afin de pouvoir engager le chantier, HSA doit détenir la maîtrise foncière de ces biens en vue d'assurer sa mission de maître d'ouvrage de l'opération.

Le conseil municipal a validé lors de sa séance du 13 décembre 2018 les conditions de cette cession à HSA.

La transaction nécessite au préalable d'établir un modificatif du descriptif de division de la copropriété qui permettra de prendre en compte les changements de nature cadastrale affectant les lots de copropriété constitutifs de l'emprise à démolir dans le cadre du futur curetage.

Il est ici précisé que ce document doit impérativement être adopté lors d'un vote en assemblée générale par le syndicat des copropriétaires. Celle-ci se réunit le 05 juin 2019.

Lorsque ce modificatif du descriptif de division de la copropriété sera adopté par la copropriété, il sera possible de concrétiser les transactions foncières à intervenir entre la Ville et le syndicat des copropriétaires, lesquelles sont induites par la réalisation dudit curetage.

Ces opérations foncières se feront sur la base des conditions suivantes :

- Acquisition par la Ville au syndicat des copropriétaires du lot 18 situé au 4^{ème} étage à usage de parties communes qui deviendra une partie privative et sera rétrocédée à HSA en vue de former partie intégrante d'un des quatre appartements construits par cet opérateur,
- Cession par la Ville au syndicat des copropriétaires des lots 16 (rez-de-chaussée), 20 (1^{er} étage), 22 (2^{ème} étage), 24 (3^{ème} étage) et 26 (4^{ème} étage) qui deviendront des parties communes de la copropriété, et feront l'objet d'une démolition dans le cadre du curetage.

Ces deux transactions interviendront pour un prix fixé à l'euro symbolique après accord entre les parties au regard du projet d'intérêt général mené dans la réhabilitation de cet immeuble. Pour information, les services de la Direction des Finances Publiques ont estimé la valeur vénale des lots 16, 20, 22, 24 et 26, à une valeur de 59 000 €.

Il est aussi précisé que ces transactions s'accompagneront de la nécessité de procéder à l'établissement de diverses servitudes (passage, sécurité incendie, zone refuge....) entre le syndicat des copropriétaires, la Ville, certains copropriétaires de l'immeuble du 5 rue Argenterie et certains immeubles en partie arrière notamment (dont la copropriété du 12 rue Pilon).

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal d'approuver le nouveau descriptif de division de la copropriété, sur la base du document ci-annexé, les transactions foncières telles que décrites ci-dessus et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la concrétisation de ces transactions à intervenir avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 5 rue Argenterie, ou toute personne physique ou morale qui se substituerait lui ainsi qu'à la régularisation des tous les actes nécessaires à l'établissement des diverses servitudes, et ce, dans les conditions ci-dessus indiquées.

Ont signé au registre les membres présents.

ADOPTION, A L'UNANIMITE

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne