

COMMUNE DE BAYONNE

Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUILLET 2023
DELIBERATION N° DE-2023-172**

L'an deux mil vingt-trois, le 20 juillet, 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 17h40.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART (à partir de la délibération DE-2023-144), Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE (à partir de la délibération DE-2023-144), Mme MOTHES, M. ALLEMAN (à partir de la délibération DE-2023-143), M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

M. PARRILLA ETCHART à M. ETCHEGARAY (jusqu'à la délibération DE-2023-143) ; M. SALANNE à Mme DURRUTY ; M. DAUBISSE à Mme MEYZENC (jusqu'à la délibération DE-2023-143) ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE (jusqu'à la délibération DE-2023-142) ; M. SUSPERREGUI à Mme DELOBEL ; M. ESTEBAN à Mme HERRERA LANDA ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD ; Mme DUPREUILH à M. ETCHETO.

Absent(s) :

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,

OBJET : FONCIER – 16 rue de la Salie - Cession d'un immeuble à Habitat Sud Atlantic.

La Ville de Bayonne a acquis par voie de préemption, suivant acte du 03 août 2017 l'immeuble sis 16 rue de la Salie, cadastré BX 99, composé de cinq étages et constitué de deux lots de copropriété, au prix de 148 000 €.

L'opportunité d'exercer ladite préemption répondait aux nécessités de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, du renouvellement urbain, de lutte contre l'insalubrité et la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti et ce conformément aux objectifs de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Plus particulièrement, l'intervention sur l'immeuble sis 16 rue de la Salie s'envisageait au travers d'une opération de restructuration urbaine plus globale menée sur un groupe

d'immeubles présentant des dysfonctionnements en terme d'habitabilité et/ou de sécurité des logements, principalement du fait de la morphologie urbaine des biens (parties arrières dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur).

Toutefois, à ce jour, la stratégie d'intervention sur cet îlot a évolué et prévoit la réalisation d'une opération sur cet immeuble uniquement. Ce bien sera entièrement restructuré (curetage de la partie arrière de l'immeuble) et réhabilité afin de maintenir le commerce en rez-de-chaussée et créer un logement par étage avec balcon. L'emprise libérée grâce au curetage offrira la possibilité aux immeubles mitoyens de pouvoir créer des ouvertures en cas de besoin.

Il est précisé, pour mémoire, que cet immeuble en R+5 est très dégradé, les logements en partie arrière ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de 2006 impropre à l'habitation et ceux situés en partie avant d'un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable en 2012 avec en outre la présence d'un champignon type mэрule venant affecter le bois.

C'est dans ce contexte que la Ville de Bayonne a sollicité Habitat Sud Atlantic pour l'acquisition dudit bien dans le cadre de son action de réhabilitation du centre ancien en vue de sa réhabilitation globale.

Un accord est intervenu pour un prix de cession fixé à 190 040 € comportant le prix de l'acquisition initiale acquitté par la Ville, soit un montant de 148 000 € ainsi que le remboursement de l'indemnité d'éviction qui a été versée au commerçant du local du rez-de-chaussée pour un montant de 42 040 €, afin de permettre son départ et de retrouver la pleine jouissance des lieux en vue d'une vente.

Ce prix de cession est compatible avec l'avis des services du Domaine du 20 juin 2023, lequel fixe une valeur vénale du bien au montant de 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 180 000 €. Il est également précisé que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La faisabilité technique et financière de l'opération envisagée par l'opérateur et menée en maîtrise d'ouvrage directe, propose la réalisation de cinq T1 dans les étages, compte tenu du curetage en cœur d'îlot prescrit au PSMV avec le maintien du local à usage de commerce en rez-de-chaussée.

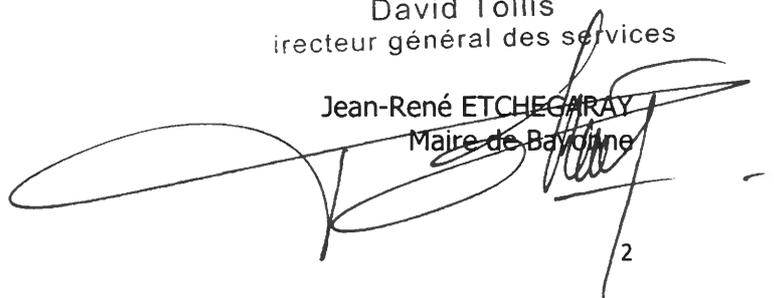
Il est demandé au Conseil municipal d'approuver les conditions de cette cession au bénéfice d'Habitat Sud Atlantic et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document ou toute pièce se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité

Par délégation du Maire
David Tollis
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddvip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Réf DS: 12268833

Réf OSE : 2023-64102-36048

Le 20/06/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Commune de BAYONNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Ensemble immobilier

Adresse du bien : 16 rue de la salie 64100 BAYONNE

Valeur : **200 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr DE SOUSA BARROSO

2 - DATES

de consultation :	12/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/06/2023
du dossier complet :	02/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un immeuble

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bâtiment situé dans le grand bayonne



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle viabilisée. Servitude de curetage.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
BAYONNE	BX 99		75m ²	
		TOTAL	75m ²	

4.4. Descriptif

Cet immeuble très dégradé occupe en totalité une parcelle de 75 m².

Il se compose de 6 niveaux organisés de la façon suivante :

- un commerce en RDC et R+1 arrière

- des logements en partie avant (R+1 à R+5) et en partie arrière (R+2 à R+5). Les logements situés en partie arrière ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'impropre à l'habitation (pris en 2006) et ceux situés en partie avant ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable (pris en 2012).

Le local commercial possède une superficie d'environ 30m², superficie similaire pour les logements en partie avant et de 15m² pour les pièces en partie arrière. Soit une superficie utile de 225m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Bayonne

5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Secteur SA au PLU : secteur sauvegardé

6.2.Date de référence et règles applicables

18/12/2021

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Comparaison

8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON

8.1. Études de marché

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:43.49048500000001; y:-1.475644) correspondant à la référence cadastrale : 64 102 / 000 BX 0099

Périmètre géographique : 300 m autour

Période de recherche

De 12/2019 a 12/2022

Caractéristiques du bien

Immeuble de rapport de 100 à 300 m²

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	1 989,45	1 989,45	1 782,95	2 195,95
2021	janvier-décembre	1 528,33	1 576,39	921,05	2 087,54
Synthèse		1 712,78	1 782,95	921,05	2 195,95

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)
102//BX/306//	BAYONNE	52 RUE D ESPAGNE	01/07/2021	297	620 000	2087,54
102//BX/283//	BAYONNE	27 RUE LAGREOU	09/09/2020	129	230 000	1782,95
102//BX/269//	BAYONNE	36 RUE PASSEMILLON	15/04/2021	144	227 000	1576,39
102//BZ/52//	BAYONNE	10 RUE DES TONNELIERS	02/12/2020	296	650 000	2195,95
102//BZ/55//5	BAYONNE	4 RUE DES TONNELIERS	16/12/2021	114	105 000	921,05
102//BZ/55//15						

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Tous les termes de comparaison sont dans un rayon de 300m².

Il en ressort une moyenne et une médiane de 1 750€/m². Toutefois, au vu de l'état du bien et de la servitude de curetage il sera retenu la fourchette basse soit 921€/m²

921*225= 207 225€ arrondi à 200 000€

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **200 000€**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 180 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques