

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2023
DELIBERATION N° DE-2023-288

L'an deux mil vingt-trois, le 14 décembre, 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 17h30.

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 CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, 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-2023-252), M. SÉVILLA, Mme ZITTEL (jusqu'à la délibération DE-2023-254), Mme BENSOUSSAN (jusqu'à la délibération DE-2023-290), Mme LARROZE-FRANCEZAT (jusqu'à la délibération DE-2023-258), M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN (à partir de la délibération DE-2023-252), Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

Mme MARTIN-DOLHAGARAY à M. ETCHEGARAY ; M. LAIGUILLON à Mme LOUPIEN-SUARES ; M. SALANNE à Mme DURRUTY ; M. DAUBISSE à M. CORREGE (jusqu'à la délibération DE-2023-251) ; Mme MOTHES à M. ERREMUNDEGUY ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUÉ ; Mme ZITTEL à M. ARCOUET (à partir de la délibération DE-2023-255) ; Mme BENSOUSSAN à M. PAULY (à partir de la délibération DE-2023-291) ; Mme LARROZE-FRANCEZAT à M. ALQUIÉ (à partir de la délibération DE-2023-259), M. ESTEBAN à Mme CAPDEVIELLE, (jusqu'à la délibération DE-2023-251) ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD.

Absent(s) :

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de Mme DUHART,

OBJET : FONCIER – Terrains non bâtis situés impasse Lacaze - Régularisation foncière avec le Département des Pyrénées Atlantiques.

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Palais de Justice situé 17 avenue de la Légion Tchèque à Bayonne, un bornage de la parcelle cadastrée BP 301 a été réalisé à la demande du Ministère de la Justice compétent.

Il ressort des relevés du géomètre des incohérences de limites de propriété qu'il convient de rectifier. En effet, l'entrée du parking du Palais de Justice est située sur le domaine public communal et inversement, le trottoir du passage Lacaze longeant le Tribunal est rattaché à tort à la propriété du Palais de Justice.

Il est donc proposé de régulariser ces deux situations foncières erronées par la concrétisation d'un acte d'échange entre le Département des Pyrénées Atlantiques et la Ville de Bayonne. La Commune céderait donc une superficie d'environ 40 m², issue du domaine public communal et nouvellement numérotée BP 487 et deviendrait propriétaire en échange, d'une emprise d'une superficie d'environ 50 m² correspondant au trottoir le long de Palais de Justice, impasse Lacaze, à prélever sur la parcelle cadastrée BP 301 et nouvellement numérotée BP 486.

Cette opération ne requiert aucune procédure préalable de désaffectation et de déclassement selon les dispositions de l'article L.3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. En effet, ce dernier stipule qu'une cession à l'amiable entre deux collectivités publiques peut intervenir sans déclassement à la condition que les biens cédés soient destinés à l'exercice des compétences de la personne publique et relèveront de son domaine public.

Au regard des superficies sensiblement équivalentes échangées et à des valeurs vénales identiques, un accord est intervenu entre les parties pour un échange sans versement de soulte au moyen de la signature d'un acte en la forme administrative réalisé par le Département des Pyrénées-Atlantiques.

Pour information, la valeur vénale de l'emprise cédée par la Commune a été estimée à un prix de 600 € suivant avis de la Direction générale des Finances Publiques du 09 novembre 2023.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver les conditions de cet échange entre le Département des Pyrénées Atlantiques et la Ville de Bayonne 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



Jean-Benoît ETCHEGARAY
Maire de Bayonne

Par déléguation du Maire
David Tollis
Directeur général des services



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

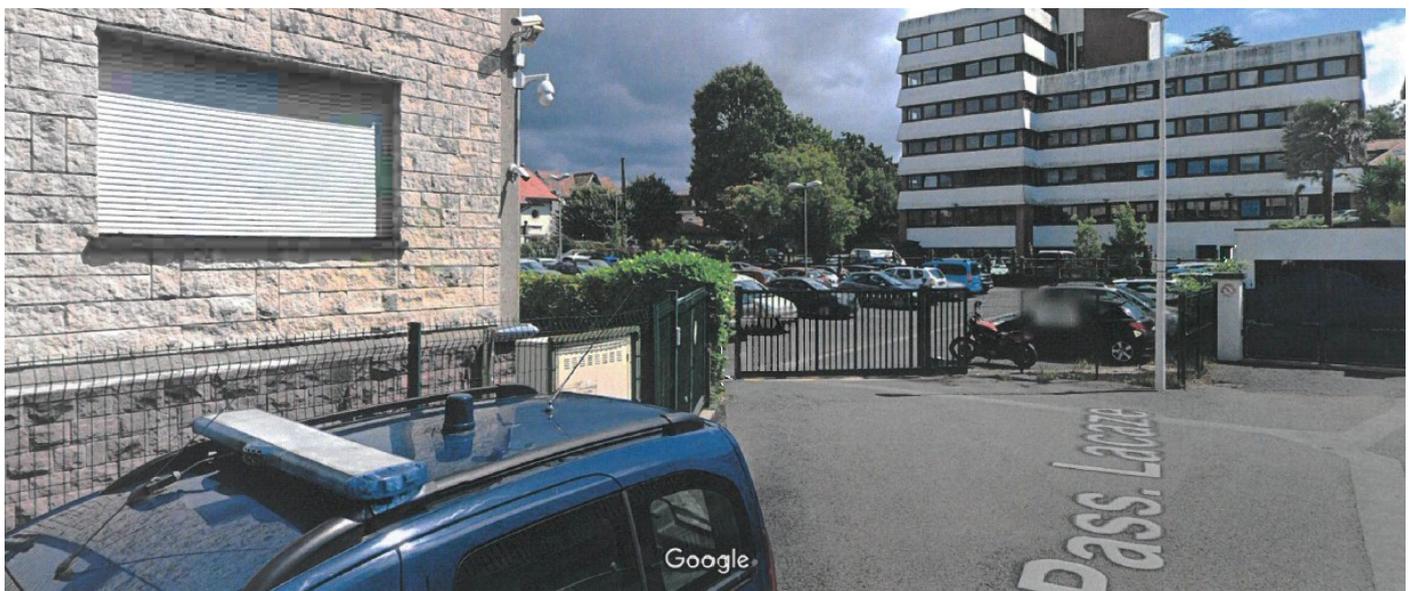
Affaire suivie par : Morgane CLEN
Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr
Tel : 06 12 96 29 62
Ref DS : 13705261
Réf OSE : 2023-64102-61785

Monsieur le Maire
de la 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien : Emprise foncière - voirie
Adresse du bien : Impasse Lacaze, Bayonne (64100)
Valeur : 600 €



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : BAYLE Fabienne

Chargée des affaires foncières

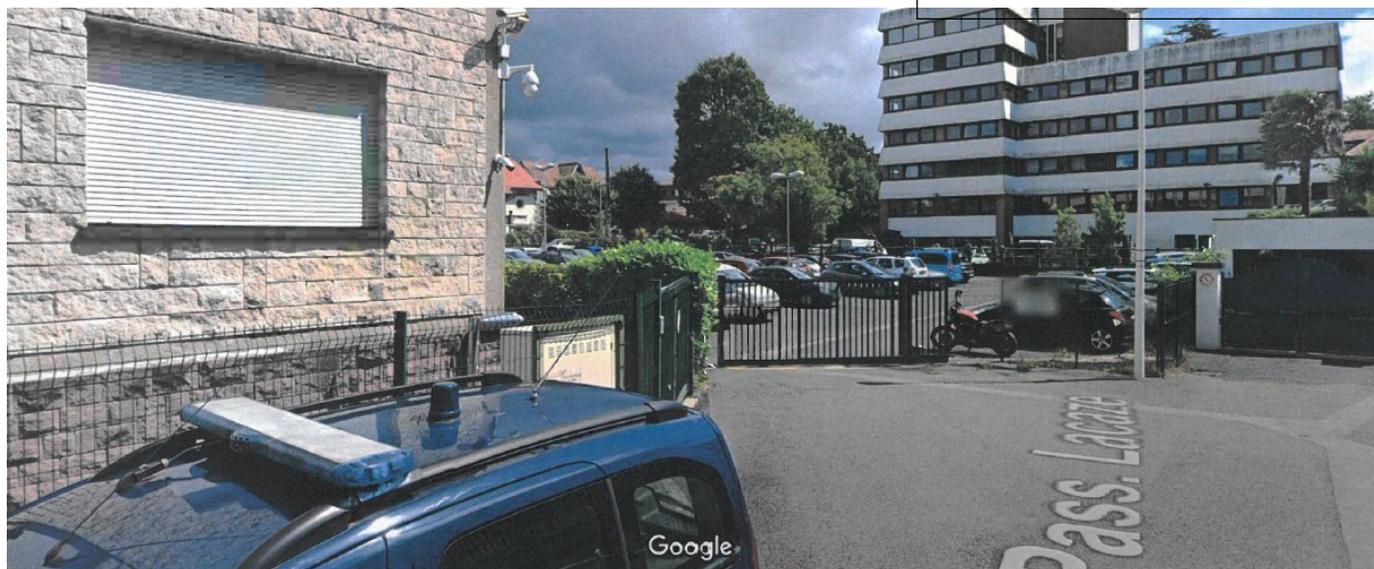
2 - DATES

de consultation :	16/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	20/11/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet
du dossier complet :	16/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bayonne.

5.2. Conditions d'occupation

Domaine public.

6 - URBANISME

Parcelle en zone UB du PLU en vigueur sur la commune de Bayonne.

La zone UB recouvre des zones urbaines denses bâties de manière discontinue. Elle accueille principalement de l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers.

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

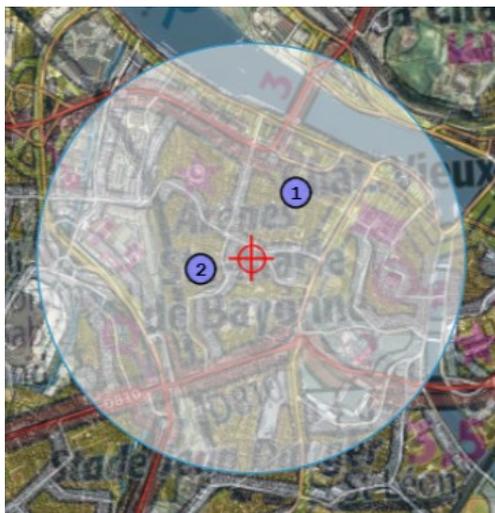
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien : mutations intervenues depuis janvier 2021, à septembre 2023 de terrains en nature de sol d'une surface comprise entre 20 m² et 3 000 m² situés sur la commune de Bayonne, dans un périmètre proche des biens à évaluer.



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	16,61	16,61	16,61	16,61
2022	janvier-décembre	14,29	14,29	14,29	14,29
Synthèse		15,45	15,45	14,29	16,61

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
6404P03 2022P00325	102//BP/482//	BAYONNE	27 AV MARECHAL FOCH	14/12/2021	10/01/2022	301	5 000	16,61
6404P03 2022P04320	102//BP/479// 102//BP/480//	BAYONNE	RUE DE MASURE	04/03/2022	30/03/2022	140	2 000	14,29

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

En raison de la rareté des termes de comparaison, deux mutations ont été retenues. La valeur vénale retenue est la valeur moyenne soit 15,45 euros/m².

Calcul de la valeur vénale : 15,45 euros/m² * 40 m² = 618 euros arrondi à 600 euros.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 540 €.

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.

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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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 départemental des Finances Publiques
Et par délégation



Morgane CLEN
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
064-216401026-20231214-23_07658-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception en préfecture : 18/12/2023
Section : B

Commune :
BAYONNE (102)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 3130 F

Document vérifié et numéroté le 28/02/2022
A PTGC de Bayonne
Par Richard BÉNARD
Technicien Géomètre du Cadastre
Signé

BAYONNE
11 Rue Vauban
BP 11

64109 BAYONNE CEDEX
Téléphone : 05.59.44.66.54
Fax : 05.59.44.66.21

cdif.bayonne@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires désignent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Feuille(s) : 000 BP 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/200
Date de l'édition : 28/02/2022
Support numérique : _____

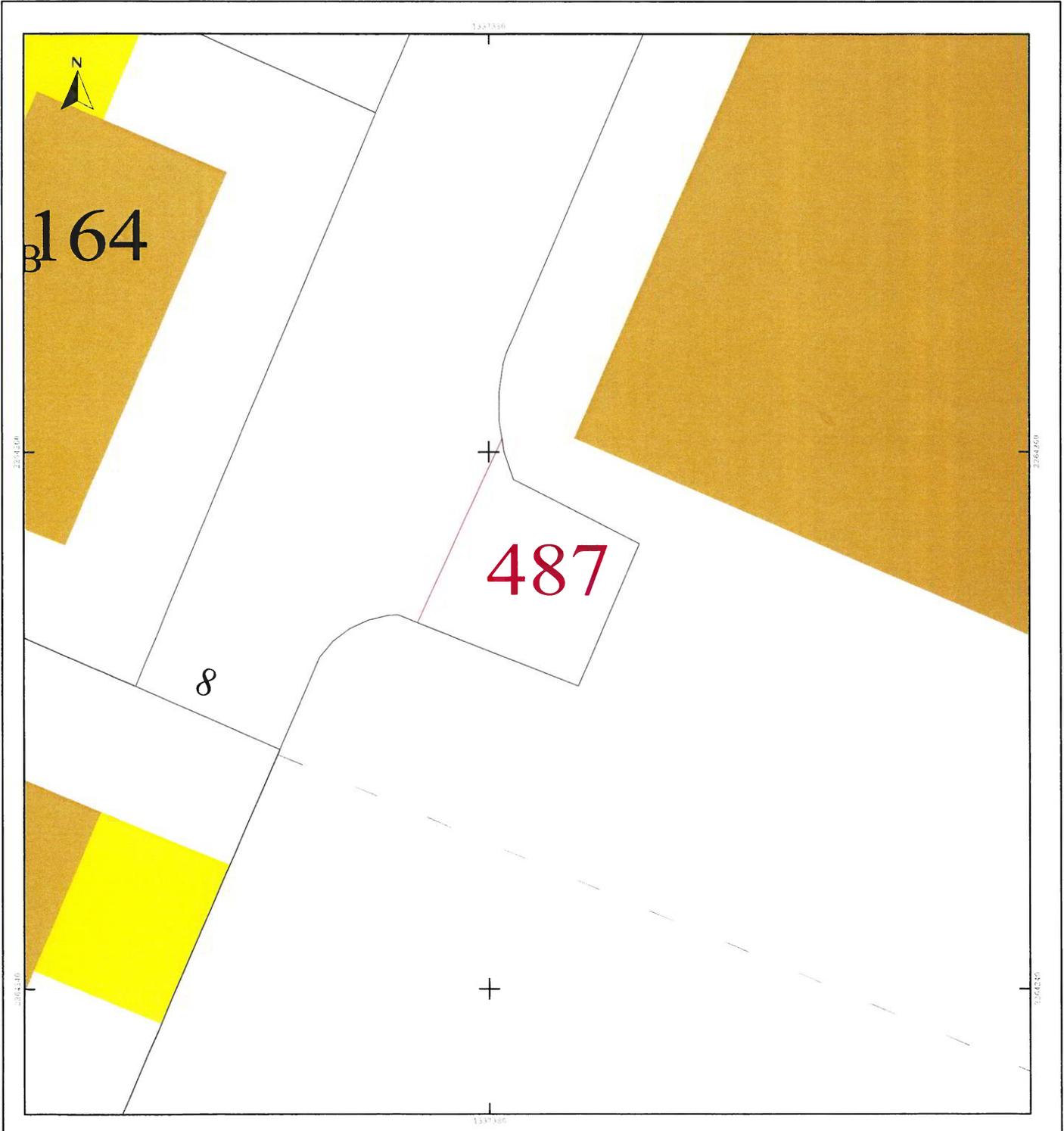
D'après le document d'arpentage
dressé

Par GEOSAT (2)

Réf. : 214003

Le 07/10/2021

Modification selon les énonciations d'un acte public



Accusé de réception en préfecture
064-216401026-20231214-23_07658-DE
Date de transmission : 18/12/2023
Date de réception en préfecture : 18/12/2023
Section : BP18/12/2023
Feuille(s) : 000 BP 01

Commune :
BAYONNE (102)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 3129 Y
Document vérifié et numéroté le 28/02/2022
A PTGC de Bayonne
Par Richard BÉNARD
Technicien Géomètre du Cadastre
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.
A le

Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/625
Date de l'édition : 28/02/2022
Support numérique :

BAYONNE
11 Rue Vauban
BP 11

64109 BAYONNE CEDEX
Téléphone : 05.59.44.66.54
Fax : 05.59.44.66.21
cdf.bayonne@dgif.finances.gouv.fr

D'après le document d'arpentage
dressé
Par GEOSAT (2)
Réf. : 214003
Le 07/10/2021

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'un esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

