Envoyé en préfecture le 14/10/2021
Reçu en préfecture le 14/10/2021
Affiché le
ID : 064-200067106-20211012-CP_20211012_029-DE

Communauté D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE
EUSKAL HIRIGUNE Elkargoa

Publié le 14/10/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL PERMANENT

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2021

OJ N° 029 - Urbanisme et Aménagement.
Convention avec l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque pour des travaux de curage et déconstruction partielle d'un appartement (lot n°35) situé 11 rue Neuve à Bayonne.

Date de la convocation : 6 octobre 2021
Nombre de conseillers en exercice : 73
Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESENTS :
ALDANA-DOUAT Eneko ; ALZURI Emmanuel ; AROSTEGUY Maider (à compter de l'OJ N°2) ; BACH Fabrice-Sébastien (à compter de l'OJ N°5) ; BARANTHOL Jean-Marc ; BERTHET André ; BISAUTA Martine ; BLEUZE Anthony ; BOUR Alexandra ; BUSSIRON Jean-Yves ; CARRERE Bruno (à compter de l'OJ N°11) ; CARRIQUE Renée ; CHASSERIAUD Patrick (à compter de l'OJ N°2) ; CHAZOUILLERES Edouard (à compter de l'OJ N°5) ; CURUTCHARRY Antton (à compter de l'OJ N°4) ; CURUTCHET Maitena ; DAGORRET François ; DARRICARRERE Raymond ; DEMARCQ-EGUIGUREN Solange ; DEQUEKER Valérie ; DURRUTY Sylvie ; ECENARRO Kotte ; ELISSALDE Philippe ; ERREMUNDEGUY Joseba ; ETCHEGARAY Jean-René ; ETCHEVERRY Pello (à compter de l'OJ N°6) ; FONTAINE Arnaud ; GASTAMBIDE Arño (à compter de l'OJ N°2) ; GONZALEZ Francis ; HARDOUIN Laurence ; HIRIGOYEN Roland ; HOUET Muriel ; HUGLA David ; IDIART Dominique ; IHIDOY Sébastien (à compter de l'OJ N°2) ; INCHAUSPÉ Laurent ; IPUTCHA Jean-Marie ; IRIART Alain ; IRIART Jean-Pierre ; IRIART BONNECAZE DEBAT Carole ; IRIGOYEN Jean-François ; KAYSER Mathieu ; KEHRIG COTTENÇON Chantal ; LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste ; LACOSTE Xavier (à compter de l'OJ N°5) ; LAFLAQUIERE Jean-Pierre ; LASSERRE Marie ; LEIZAGOYEN Sylvie ; MASSONDO Charles ; MIALOCQ Marie-Josée ; MILLET-BARBÉ Christian ; NADAUD Anne-Marie ; NARBAIS-JAUREGUY Eric ; OÇAFRAIN Gilbert ; OLÇOMENDY Daniel ; OLIVE Claude ; PARGADE Isabelle ; ROQUES Marie-Josée ; SAMANOS Laurence ; SERVAIS Florence ; UGALDE Yves (à compter de l'OJ N°5).

ABSENTS OU EXCUSES :
ALLEMAN Olivier ; ARAMENDI Philippe ; BURRE-CASSOU Marie-Pierre ; CASCINO Maud ; DURAND-PURVIS Anne-Cécile ; ETXELEKU Peio ; FOURNIER Jean-Louis ; LACASSAGNE Alain ; LAUQUÉ Christine ; MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie ; QUIHILLALT Pierre ; SANSBERRO Thierry.

PROCURATIONS :
ALLEMAN Olivier à ERREMUNDEGUY Joseba ; CASCINO Maud à AROSTEGUY Maider (à compter de l'OJ N°2) ; LACASSAGNE Alain à HARDOUIN Laurence ; LAUQUÉ Christine à MILLET-BARBÉ Christian ; MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie à DARRICARRERE Raymond.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Eneko ALDANA-DOUAT

Modalités de vote : Vote à main levée

Envoyé en préfecture le 14/10/2021
Reçu en préfecture le 14/10/2021
Affiché le
ID : 064-200067106-20211012-CP_20211012_029-DE

OJ N° 029 - Urbanisme et Aménagement.
Convention avec l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque pour des travaux de curage et déconstruction partielle d'un appartement (lot n°35) situé 11 rue Neuve à Bayonne.

Rapporteur : Monsieur Claude OLIVE

Mes chers collègues,

Depuis 15 ans, l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Pays Basque accompagne la Communauté d'Agglomération dans le cadre du projet de requalification du secteur Rive Droite Adour à Bayonne.

La stratégie opérationnelle de ce projet a nécessité l'acquisition par l'EPFL de logements tiroirs afin de procéder au relogement des habitants du secteur. A cet effet, l'EPFL a acquis, pour le compte de la Communauté d'Agglomération, en janvier 2011, septembre 2011 et mai 2012, trois logements au sein de la copropriété située 11 rue Neuve.

Depuis 2019, cette copropriété dégradée fait l'objet d'un accompagnement administratif, technique et financier dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Bayonne.

Aussi, par ordonnance du 4 septembre 2018, au regard des difficultés de gestion et de l'état de la copropriété, un mandataire judiciaire administre la copropriété afin d'organiser son redressement.

Par un courrier du 9 février 2020, le mandataire informait l'EPFL d'un désordre constaté dans l'un des appartements (lot n°35), à savoir un affaissement caractérisé et généralisé du plancher. Le bureau d'étude Adour-Etudes mandaté par l'administrateur pour déterminer l'origine du désordre et émettre des préconisations a effectué un sondage permettant de mettre en évidence la composition du complexe de solivage. Le rapport précisait que la présence d'une chape en mortier et de cloisons en briquettes étaient susceptibles d'entraîner une surcharge importante sur le solivage.

Afin de déterminer avec certitude les causes de cet affaissement, Adour-Etudes a demandé à procéder à une mise à nu intégrale du plancher pour permettre de visualiser l'état de la structure principale et d'évaluer la nécessité de renforts.
Sur la base de ce rapport, le mandataire judiciaire demande à l'EPFL Pays Basque de réaliser les travaux suivants :

- dépose des cloisons en briquettes ;
- dépose du complexe supérieur ;
- dépose des voliges fixées directement sur la structure principale.

Afin de donner suite à ce courrier et en accord avec la Communauté d'Agglomération, l'EPFL du Pays Basque a lancé des consultations et retenu les entreprises suivantes :

- Diagnostiqueur : Activ'Expertise
- Maître d'œuvre : INGECOBAT
- CSPS : France Coordination Sécurité (FCS)
- Entreprise travaux : MTB Démolition

En complément des travaux demandés par l'administrateur judiciaire, l'EPFL du Pays Basque prévoit de procéder à la dépose du faux-plafond et à la pose d'un plancher provisoire.

Le coût prévisionnel de ces travaux s'élève à 40 975,20 € TTC hors frais juridiques. Ils seront intégrés dans les frais de rétrocession à venir qui seront dus par la Communauté d'Agglomération.

Envoyé en préfecture le 14/10/2021
Reçu en préfecture le 14/10/2021
Affiché le
ID : 064-200067106-20211012-CP_20211012_029-DE

Il convient aujourd'hui de formaliser, au travers d'une convention spécifique, les modalités de réalisation de ces travaux et leurs incidences sur le portage foncier en cours avec l'EPFL.

Pour mémoire, l'EPFL a acheté par voie de préemption le lot n°35 de l'immeuble du 11 rue Neuve, le 30 septembre 2011, au prix de 110 000 € (valeur vénale), plus 2 689,84 € de frais de notaire. Une convention de portage a été signée entre l'Agglomération Côte Basque-Adour et l'EPFL Pays Basque le 9 novembre 2011, pour une durée de portage de 8 ans, avec un remboursement du capital par annuités constantes. Un avenant a été signé le 8 septembre 2014 pour acter de la baisse généralisée des frais de portage de 3 % à 1%.
La rétrocession n'a pas été opérée à ce jour ; elle aura lieu concomitamment avec les deux autres logements de la copropriété, une fois les travaux du lot n°35 achevés.
Cette rétrocession devant intervenir à très court terme, il est précisé que le logement n°35, ainsi que les deux autres seront proposés à la vente ou confiés en bail à réhabilitation à un opérateur social.

Considérant la complexité du chantier et la nécessité éventuelle de renforcer la sécurité des biens et des personnes, des imprévus pourront s'ajouter aux travaux prévisionnels précisés supra. Ils feront l'objet de discussions préalables avec la collectivité.

Vu la délibération du Conseil communautaire du 31 juillet 2020 portant délégation au Conseil permanent de certaines attributions, notamment pour « Prendre toutes décisions relatives à la mise en œuvre des stratégies foncières nécessaires aux politiques publiques communautaires :

- déclarations d'utilité publique (DUP projets et DUP réserves foncières) et acquisitions par voie d'expropriation ;
- interventions et portages fonciers sollicités auprès de l'EPFL et rétrocessions » ;

Le Conseil permanent est invité à :

- approuver les termes de la convention ci-annexée, portant travaux de curage et déconstruction partielle de l'appartement (lot n°35) situé 11 rue Neuve à Bayonne, notamment les modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque et les engagements financiers respectifs ;
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la présente convention.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour : 65
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Non votant : 1 (IRIART Jean-Pierre)

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus et le présent extrait certifié conforme au registre.

Signé électroniquement par : Remi Bochard
Date de signature : 14/10/2021
Qualité : Directeur général des services