



Conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 27

**N° 32 –
URBANISME ET
AMENAGEMENT**

**Ilot 1 de renouvellement
urbain du quartier
Fargeot : poursuite des
acquisitions foncières**

Rapporteur :

Manuel Vaquero,
conseiller municipal
délégué

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 juin 2024 à 18 heures

Le conseil municipal de la ville de Saint-Jean-de-Luz s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Pello Etcheverry, 1^{er} adjoint.

Présents :

Pello Etcheverry, 1^{er} adjoint
Patricia Arribas-Olano, 2^{ème} adjoint
Nathalie Morice, 4^{ème} adjoint
Eric Soreau, 5^{ème} adjoint
Christine Duhart, 6^{ème} adjoint
Guillaume Colas, 7^{ème} adjoint
Laurence Ledesma, 8^{ème} adjoint
Jean-Luc Casteret, 9^{ème} adjoint

Manuel Vaquero, Charlotte Loubet-Latour, Thomas Ruspil, Guillaume Boivin, Pascale Fossecave, Monique Labattut, Serge Peyrelongue, Bruno Garraialde, Béatrice Chauffard, Loïc Jouenne, Christine Gonzalo, Benjamin Marcille, Sylvie Dargains (*jusqu'à la délibération n°21*), Manuel de Lara, Isabelle Tinaud-Nouvian, Nicolas Charrier, Gaëlle Lapix, Yvette Debarbieux, Marie-Hélène Dupuy-Althabegoity, Hugo Maillos, conseillers municipaux en exercice.

Pouvoirs :

- Jean-François Irigoyen, Maire à Pello Etcheverry, 1^{er} adjoint
- Jean-Daniel Badiola, adjoint à Eric Soreau, adjoint
- Delphine de Torregrosa, conseillère municipale déléguée à Nathalie Morice, adjointe
- Sylvie Dargains, conseillère municipale à Thomas Ruspil, conseiller municipal délégué (*à partir de la délibération n°21*)
- Valérie Othaburu-Fischer, conseillère municipale à Charlotte Loubet-Latour conseillère municipale déléguée
- Pascal Lafitte, conseiller municipal à Yvette Debarbieux conseillère municipale

Date de la convocation : 03 juin 2024

Conformément au code général des collectivités territoriales, article L 2121-15, Monique Labattut a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire, fonctions qu'elle a acceptées.

N° 32 - URBANISME ET AMENAGEMENT

Ilot 1 de renouvellement urbain du quartier Fargeot : poursuite des acquisitions foncières

M. Vaquero, conseiller municipal délégué, expose :

La commune de Saint-Jean-de-Luz a pris l'initiative de lancer des réflexions et études sur la requalification de ce secteur dit de Fargeot.

Dès 2013, la Ville de Saint-Jean-de-Luz établissait un cahier des charges de consultation pour la réalisation d'une expertise foncière et urbaine du quartier Fargeot avec pour objets entre autres :

- d'analyser les propositions déclinées dans les études réalisées récemment, d'apporter des réponses opérationnelles aux problématiques urbaines, économiques et sociales du quartier, notamment en matière d'habitat, de revitalisation économique et d'aménagements urbains,
- de l'aider à identifier les règles de conduite du projet urbain global et des projets d'îlots, nécessaires pour leur bon déroulement,
- de conseiller les élus sur les différentes hypothèses et propositions composant les projets d'îlots,
- d'évaluer l'ampleur des engagements financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions retenues, pour l'habitat public et privé, la restauration des immeubles de qualité repérés dans l'AVAP, pour la revitalisation des cellules commerciales (devantures et vacance),
- de proposer un cadre juridique et financier permettant de mener à bien ces opérations.

Cette étude a permis d'identifier les îlots du quartier susceptibles de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

Plus précisément, les objectifs généraux poursuivis par la commune de Saint-Jean-de-Luz sont :

- lutter contre l'habitat indigne notamment par la résorption de l'insalubrité et de la non-décence du parc privé ;
- mettre en valeur et respecter le patrimoine pour les opérations de réhabilitation du bâti existant, sous réserve de leur faisabilité ;
- requalifier durablement l'habitat avec la promotion du développement durable appliqué aux logements notamment construits dans les opérations de renouvellement urbain ;
- favoriser l'installation de nouveaux ménages dans le quartier Fargeot, par la création d'une offre locative diversifiée centrée sur des loyers maîtrisés ;

Dès 2013 également, la Ville de Saint-Jean-de-Luz sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays-Basque pour :

- réaliser une veille foncière sur les biens inclus dans certains îlots du quartier Fargeot ;
- réaliser les négociations et acquisitions des biens notamment inclus dans le périmètre de certains îlots du quartier Fargeot.

Depuis, plusieurs opérations de construction de logements en mixité sociale ont été réalisées sur le quartier Fargeot et des acquisitions de terrains et d'immeubles, nécessaires à la réalisation de l'opération dite de l'îlot 1, ont été réalisées par l'EPFL Pays-Basque.

Cependant, les terrains d'assiette de cette future opération de l'îlot 1 n'ont pas tous été acquis, bloquant la réalisation de cette opération de constructions de logements qui participera à la

concrétisation de la politique de l'habitat engagée par la Ville depuis plusieurs années et traduite dans son Plan local d'urbanisme approuvé en février 2020.

Ainsi, la commune souhaite relancer cette opération et donc les acquisitions qui sont nécessaires préalables à sa réalisation, et ce y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique selon les dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation, c'est-à-dire en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrage.

Si ces acquisitions impliquent de recourir à une procédure d'expropriation, cette procédure n'exclut bien sûr pas la possibilité de négociations et accords amiables avec le(s) propriétaire(s) des terrains restant à acquérir inclus dans le périmètre de l'îlot 1.

Afin de privilégier une acquisition amiable et tenter de trouver un accord rapide avec le(s) propriétaire(s) concerné(s), une dernière offre amiable a été adressée.

La commune a par ailleurs d'ores et déjà sollicité l'intervention de l'EPFL Pays-Basque pour mener à bien ces acquisitions.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la poursuite des acquisitions foncières dans le périmètre de l'îlot 1 de renouvellement urbain du quartier Fargeot (annexe 24), y compris et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- d'autoriser M. le Maire à solliciter le concours de nos partenaires (EPFL Pays Basque et Habitat Sud Atlantic) pour engager et conduire cette procédure.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,
- Vu l'avis favorable de la commission municipale « *Urbanisme, habitat, stratégie urbaine et mobilités* » du 06 mai 2024,
- Approuve la poursuite des acquisitions foncières dans le périmètre de l'îlot 1 de renouvellement urbain du quartier Fargeot (annexe), y compris et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Autorise M. le Maire ou son adjoint délégué à solliciter le concours de nos partenaires (EPFL Pays Basque et Habitat Sud Atlantic) pour engager et conduire cette procédure

Adopté à 29 voix

4 contre (M. de Lara, Mme Lapix, Mme Tinaud-Nouvian, M. Charrier)

- pour extrait conforme
- ont signé au registre tous les membres présents

Pour le Maire absent,

Le 1^{er} Adjoint

Pello Etxeверry

