



BIARRITZ

N° 2025-03/05

VILLE DE BIARRITZ

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Arrondissement de BAYONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 31 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente et un mars, le Conseil Municipal de la Ville de Biarritz, régulièrement convoqué, est réuni à la Mairie de Biarritz, sous la présidence de Madame Maider AROSTEGUY, Maire.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Raphaël LEFORESTIER

PRESENTS : Mme Maider AROSTEGUY (Maire) (questions n°1 à n°24 et à partir de la n°26), M. Adrien BOUDOUSSE ; Mme Martine VALS (questions n°1 à n°4 et questions n°6 à n°22, questions n°24 et n°25, questions n°27bis à n°33, à partir de la question n°35), M. Edouard CHAZOUILLERES (questions n°1 à n°14, questions n°21 à n°23, à partir de la n°32), Mme Anne PINATEL, Mme Maud CASCINO (questions n°1 à n°23 et à partir de la question n°26), M. Fabrice-Sébastien BACH, Mme Patricia POURVAHAB (questions n°1 à n°22 et à partir de la question n°27), M. Michel LABORDE (questions n°1 à n°5, et à partir de la question n°7), Mme Stéphanie GRAVÉ (à partir de la question n°4), M. Mathieu KAYSER (à partir de la question 9), Mme Anne-Cécile DURAND-PURVIS (questions n°1 à 21, question 23, à partir de la question 27 BIS), M. Xavier DELANNE (questions n°1 à 12, questions 14 à 22 et à partir de la question n°27), (Adjoints au Maire), Mme Géraldine VERGET, Mme Valérie SUDAROVICH, M. Eric QUATRE VIEUX, M. Gérard COURCELLES, M. Sébastien MENARD (questions n°1 à n°5 et questions n°7 à n°23 et à partir de la question n°26), Mme Christelle RODET (questions 1 à 26 et à partir de la 27 BIS), Mme Françoise FORSANS (questions 1 à 22 et à partir de la 27 BIS), Mme Muriel DUBOIS-VIZIOZ, M. Didier BARBERTEGUY (questions 1 à 22 et à partir de la 27 BIS), M. Raphaël LEFORESTIER (questions 1 à 22 et à partir de la 27 BIS), M. François HAURET (questions 1 à 22 et à partir de la 27), M. Richard TARDITS (questions 1 et 2, à partir de la question 4), M. Guillaume BARUCQ (questions n°1 à 12 et à partir de la question 14), Mme Corine MARTINEAU (questions n°1 à 27 et à partir de la question n°32), M. Brice MORIN (questions 18 à 37), Mme Nathalie MOTSCH (questions 4 à 27 et à partir de 31), M. Sébastien CARRERE (questions 1 à 25, à partir de la question 34), M. Patrick DESTIZON (questions 1 à 25 et à partir de la question 30), (Conseillers Municipaux).

ABSENTS ET ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR : Mme Maider AROSTEGUY (Maire) (question 25), Mme Martine VALS (questions 5, 23, 26, 27 et 34), M. Edouard CHAZOUILLERES (questions 15 à 20 et questions 24 à 31), Mme Maud CASCINO (questions n°24 à 25), Mme Patricia POURVAHAB (questions 23 à 26), M. Michel LABORDE (question 6), Mme Stéphanie GRAVÉ (questions 1 à 3), M. Mathieu KAYSER (procuration à Mme PINATEL questions 1 à 8), Mme Anne-Cécile DURAND-PURVIS (question 22 et questions 24 à 27), M. Xavier DELANNE (question 13, questions 23 à 26) (Adjoints au Maire), Madame KUTUZOVA (procuration à M QUATRE-VIEUX), M. Sébastien MENARD (question n°6 et questions n°24 et n°25), Mme Christelle RODET (question 27), Mme Françoise FORSANS (questions 23 à 27), M. Louis BODIN (procuration à M BOUDOUSSE), M. Didier BARBERTEGUY (questions 23 à 27), M. Raphaël LEFORESTIER (questions 23 à 27), M. François HAURET (questions 23 à 26), M. Richard TARDITS (question 3), M. Guillaume BARUCQ (question 13), Mme Lysiann BRAO (procuration à M MORIN), Monsieur DUSSAUSSOIS LARRALDE, Mme Corine MARTINEAU (questions 27bis à 31), M. Brice MORIN (questions 1 à 17), Mme Nathalie MOTSCH (questions 1 à 3 et questions 28 à 30), M. Sébastien CARRERE (questions 26 à 33), M. Patrick DESTIZON (questions 26 à 29), (Conseillers Municipaux).

**Appel à projets immeuble « Tournon » rue Lamandé – Désignation du candidat retenu -
Autorisation de signature d'un bail emphytéotique administratif**

Madame Patricia POURVAHAB présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

La Ville de Biarritz est propriétaire d'un immeuble dit « immeuble TOURNON », cadastré AB447 d'une contenance cadastrale de 339m² situé au 19 rue Lamandé, et géré et exploité depuis le 3 janvier 2005 par la Société d'économie mixte pour l'exploitation de l'Hôtel du Palais (SOCOMIX) pour le logement de ses saisonniers au travers d'un bail emphytéotique signé entre la Ville de Biarritz et la SOCOMIX.

Ce bail, d'une durée de 20 ans, est arrivé à expiration le 3 janvier 2025.

Le bâtiment nécessite aujourd'hui des travaux de rénovation/amélioration.

Un appel à projets a été lancé en avril 2024 en vue de retenir un porteur privé qui se chargera de financer les travaux nécessaires, et se chargera de l'exploitation des locaux.

Le cahier des charges de la consultation prévoit notamment de maintenir un accueil des saisonniers sur ce bâtiment.

Il est prévu que les candidats proposent tout aménagement du bâtiment nécessaire à leur projet, dans les limites liées aux règles d'urbanisme, dont ils seront maîtres d'ouvrage et qu'ils financeront.

Un avis d'appel à projets a été transmis à la publication (Revue « le Moniteur », journal « Sud-Ouest », site Internet de la Ville et réseaux sociaux) le 4 mars 2024.

La date limite de remise des projets était fixée au 26 avril 2024.

Les critères d'appréciation des projets sont les suivants :

- Intérêt en termes de réponse aux besoins d'hébergement sur Biarritz (logement des saisonniers, jeunes actifs et étudiants) ;
- Intérêt social du projet pour la ville ;
- Garanties de bonne réalisation du projet apportées par le candidat ;
- Insertion harmonieuse du projet dans l'environnement urbain et paysager du quartier ;
- Attractivité financière du projet pour la ville.

5 offres de bailleurs sociaux ont été réceptionnées.

3 candidats ont été éliminés après une première analyse, leur projet correspondant à un trop petit nombre de personnes hébergées.

Les 2 candidats restants ont été auditionnés.

Au vu de ces auditions et des critères de jugement des projets, il est proposé de retenir l'offre de CDC HABITAT SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE A DIRECTOIRE dont le siège est à PARIS (13ème) 33 avenue Pierre Mendès France.

Cette offre répond aux objectifs de la ville.

Le projet proposé par CDC Habitat Social développe :

- 10 chambres en RDC, réservées à l'accueil de 20 saisonniers de l'Hôtel du palais (selon le taux de remplissage et la densité par chambre acceptable dont le seuil sera déterminé entre la SOCOMIX et CDC Habitat Social en sa qualité d'emphytéote) ;
- 11 chambres à l'étage, d'une capacité d'une à deux personnes par chambre, à destination des mêmes saisonniers ;

Soit au total jusqu'à 42 places sur le bâtiment.

La surface habitable (SHAB) totale de l'opération sera ainsi de 353,7 m².

Cette offre apparaît répondre aux besoins en logements saisonniers dans des conditions accessibles, et ce d'autant plus que le contrat de crédit signé par la SOCOMIX le 25 octobre 2018 impose à la Ville de Biarritz de garantir dans des conditions financières *mutatis mutandis* équivalente le logement des saisonniers de l'Hôtel du palais, au-delà de la date d'échéance finale du crédit hypothécaire.

Le candidat présente toutes les garanties en termes de bonne réalisation.

L'offre de CDC HABITAT présente une redevance plus élevée que celle de son concurrent (21 000€), pour une durée de bail plus courte (40 ans).

Les travaux devraient démarrer début novembre 2025.

Dans cette attente, la promesse de BEA sera signée avec le candidat retenu, étant précisé que la SOCOMIX continuera pendant cette période d'utiliser les locaux afin de loger ses saisonniers, une convention d'occupation précaire ayant été signée pour une durée de 10 mois allant du 3 janvier au 31 octobre 2025.

La signature du bail emphytéotique lui-même interviendra en octobre 2025.

Un projet de promesse de BEA ainsi qu'un projet de BEA ont été établis par un notaire.

Les caractéristiques principales du BEA sont les suivantes :

- Durée du bail : 40 ans à compter de la signature du BEA
- Travaux : l'emphytéote s'engage à réaliser les travaux de rénovation nécessaires à la réalisation de son projet, conformément à la notice descriptive des travaux annexée au bail, estimés à 499 805€ HT.
- Ces travaux comporteront :
 - o La remise en état complète des chambres (revêtements sols et murs des chambres), y compris chauffage et remplacement des menuiseries et occultations lorsque nécessaire, des travaux de sécurité incendie, la vérification de la conformité électrique, et des travaux acoustiques lorsque nécessaires ;
 - o La remise en état des salles de bains ;
 - o Le remplacement de la chaudière collective et le prolongement de la toiture ;
 - o Travaux extérieurs :
 - Le nettoyage des façades ;
 - La reprise des deux balcons, conformément aux préconisations du diagnostic effectué, avec remplacement des garde-corps ;
 - Le curage du réseau d'évacuation présent dans le local extérieur ;
- Redevance versée à la Ville : le bail sera consenti moyennant le paiement par l'emphytéote à la Ville d'une redevance annuelle de 21 000€ hors taxe hors charges.

Par avis en date du 17 mars 2025, le pôle évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, a évalué la redevance annuelle à ce même montant de 21 000€.

Afin de permettre de maintenir un caractère abordable aux loyers qui seront pratiqués dans l'immeuble, il est proposé d'accepter la redevance proposée par le candidat dans son offre, conforme à l'avis des Domaines, à savoir 21 000€.

Il vous est donc proposé, mes chers collègues :

- de désigner comme candidat retenu CDC HABITAT SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE A DIRECTOIRE dont le siège est à PARIS (13ème) 33 avenue Pierre Mendès France ;
- d'autoriser la signature par Madame le Maire de la promesse de bail emphytéotique dans un premier temps, puis du bail emphytéotique lui-même, dont les projets sont joints en annexe.

Madame Martine VALS quitte la séance. Elle ne participe pas au débat et elle ne prend pas part au vote.

ADOpte À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré en séance les mêmes jours, mois et an que dessus, et le présent extrait
Certifié conforme au registre
Biarritz, le 31 mars 2025
Le Maire

