



BIARRITZ

N° 2025-03/23

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 CHAZOILLERES (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 CHAZOILLERES (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).

Hôtel du palais – Bail emphytéotique entre la Ville de Biarritz et la SEM SOCOMIX –
Autorisation de signature d'un avenant

Madame le Maire présente le rapport suivant :

Mes chers collègues,

La Ville de Biarritz, après autorisation du conseil municipal en date du 30 juillet 2018, a conclu avec la Socomix un bail emphytéotique le 6 août 2018 portant sur la parcelle AB n° 443 (1 avenue de l'Impératrice à Biarritz) d'une contenance de 2ha 31a 24ca, portant sur l'ensemble immobilier de l'hôtel du palais, à l'exclusion du Spa qui a fait l'objet d'un bail emphytéotique signé le 31 janvier 2024.

Le bail emphytéotique a été conclu pour une durée de 75 ans afin de permettre à la Socomix de mener à bien l'important programme de rénovation et de développement de l'Hôtel du Palais que la Socomix avait conçu dès 2016.

Ce programme, précisément présenté lors de la séance du conseil municipal du 30 juillet 2018, incluait notamment d'importants travaux qui devaient initialement se poursuivre en 3 phases successives pendant la basse saison et la moyenne saison, au cours des exercices 2018/2019, 2019/2020 et 2020/2021.

Pour cette raison, le bail emphytéotique conclu le 6 août 2018 prévoyait un différé de paiement de la redevance annuelle de 920.000 euros hors indexation (montant de redevance fixé, pour mémoire, à un niveau supérieur par rapport au minimum de 885.000 euros estimé par le service du domaine) due par la Socomix à la Ville de Biarritz en ce qui concernait les années 2018 (loyer *pro rata temporis*), 2019, 2020 et 2021.

Dans le contexte de l'achèvement des travaux, qui ont été perturbés par la pandémie de Covid-19, de la nécessité d'une quatrième et dernière phase de travaux et d'une trésorerie qui atteignait ses limites, la Socomix avait exprimé la nécessité de voir ses fonds propres renforcés.

Une opération globale de renforcement des fonds propres de la Socomix a ainsi été mise en œuvre, après autorisation du conseil municipal en date du 11 avril 2022 pour les composantes de cette opération nécessitant une telle autorisation.

En particulier, un premier avenant au bail emphytéotique a été autorisé par le conseil municipal à cette occasion et en conséquence conclu le 22 avril 2022, dont l'objet était de :

- supprimer le différé de paiement de la redevance correspondant aux loyers des années 2018 à 2021 inclus ; et
- rendre exigible au 28 avril 2022 la redevance correspondant aux loyers des années 2018 à 2022 inclus, soit un montant de créance, après application de l'indexation, de 4.167.909 euros, pour permettre à la Ville de Biarritz (bailleur) de souscrire à une augmentation de capital de la Socomix (preneur) par compensation de cette créance dans son intégralité.

Aujourd'hui, la situation financière de la Socomix demeure délicate au regard de ses résultats et de son endettement. En outre, il est anticipé, pour les exercices 2025, 2026 et 2027, une conjoncture économique défavorable susceptible d'affecter l'équilibre financier de l'exploitation de l'Hôtel du Palais.

Dans le souci commun d'assurer la continuité, la qualité et la pérennité de ladite exploitation, il est ainsi envisagé de convenir, à titre dérogatoire, d'une modulation du montant de la Redevance due par la Socomix (preneur) à la Ville de Biarritz (bailleur) au cours de ces exercices 2025, 2026 et 2027.

Dans ces conditions, un projet de deuxième avenant au bail emphytéotique, dont le texte vous est joint en annexe, vous est soumis.

Il a pour objet de définir les modalités de modulation du montant de la redevance prévue au bail, pour les exercices 2025, 2026 et 2027 afin que la Socomix conserve un excédent brut d'exploitation minimum.

La partie des redevances qui ne serait ainsi pas payée au cours de ces exercices n'est cependant pas abandonnée puisque le principe de leur paiement en 2028 par voie de compensation dans le cadre d'une souscription par la Ville de Biarritz à une augmentation de capital de la Socomix est également prévu.

L'avenant envisagé modifie donc uniquement les stipulations de l'article 11 du bail emphytéotique en y ajoutant un paragraphe 11.3 qui prévoit ce mécanisme de modulation des redevances des années 2025, 2026 et 2027, et laisse toutes les autres stipulations inchangées.

Il vous est proposé d'approuver ce projet d'avenant annexé et de donner tous pouvoirs à Madame le Maire ou son représentant à l'effet de finaliser et de signer cet avenant au bail emphytéotique entre la Ville de Biarritz et la SOCOMIX pour l'exploitation de l'hôtel du palais et de réaliser toutes les mesures d'exécution y afférentes.

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

ADOpte AVEC 23 VOIX POUR

3 CONTRE : Nathalie MOTSCH, Lysiann BRAO, Brice MORIN

1 ABSTENTION : Corine MARTINEAU

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



Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 064-216401224-20250331-DGS_2025_03_23-DE