



N° 2022-06 / 3

Envoyé en préfecture le 04/07/2022

Reçu en préfecture le 04/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 064-216401224-20220623-DGS_22_06_3-DE

VILLE DE BIARRITZ

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Arrondissement de BAYONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-trois juin,
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. Paul RODRIGUES-REIS

PRÉSENTS : Mme Maider AROSTEGUY (Maire), M. Adrien BOUDOUSSE, Mme Martine VALS (de la question 1 à 36 et de la question 41 à 49), M. Edouard CHAZOUILLERES, Mme Anne PINATEL, M. Fabrice-Sébastien BACH (à partir de la question 3), M. Mathieu KAYSER, M. Xavier DELANNE (de la question 1 à 38 et 40 à 50) (Adjoint au Maire), Mme Géraldine VERGET, Mme Valérie SUDAROVICH, Mme Françoise FORSANS, Mme Muriel DUBOIS-VIZIOZ, M. Eric QUATRE VIEUX, Mme Christelle RODET, M. Sébastien MENARD, Mme Elena BIDEgain (à partir de la question 33), M. Paul RODRIGUES-REIS, M. Didier BARBERTEGUY, M. Guillaume BARUCQ (de la question 1 à 35), M. Jean-Baptiste DUSSAUSOIS-LARRALDE, Mme Corine MARTINEAU (de la question 1 à 33 et de la question 36 à 50), M. Brice MORIN (de la question 1 à la 45 et de la 49 à 50), Mme Nathalie MOTSCH (à compter de la question 3), M. Sébastien CARRERE, M. Patrick DESTIZON (Conseillers Municipaux).

ABSENTS ou EXCUSES : Mme Martine VALS (questions 37, 38, 39, 40, 50) - M. Richard TARDITS, Mme Maud CASCINO, M. Fabrice-Sébastien BACH (questions 1 et 2), Mme Patricia POURVAHAB (procuration à Mme AROSTEGUY), M. Michel LABORDE (procuration à M. RODRIGUES-REIS), Mme Stéphanie GRAVE (procuration à Mme AROSTEGUY), Mme Anne-Cécile DURAND-PURVIS, M. Xavier DELANNE (question 39), Mme Elena BIDEgain (de la question 1 à 32 - procuration à Mme PINATEL), M. Gérard COURCELLES (procuration à M. RODRIGUES-REIS), M. Louis BODIN (procuration à Mme PINATEL), Mme Morane PINAUD BOSQUE (procuration à M. BACH), M. Guillaume BARUCQ (à compter de la question 36), Mme Lysiann BRAO (procuration à M. MORIN), Mme Corine MARTINEAU (questions 34 et 35), M. Brice MORIN (questions 46, 47, 48), Mme Nathalie MOTSCH (questions 1 et 2).

Création de logements pour saisonniers, jeunes travailleurs, étudiants

Appel à projet en vue de la cession de l'auberge de jeunesse

Choix du candidat – Décision de cession

Madame AROSTEGUY présente le rapport suivant.

Mes chers collègues,

Par délibération en date du 24 septembre 2021, le conseil municipal a autorisé le lancement d'un appel à projets en vue de la cession de l'ensemble immobilier cadastré CD n°7p1 et CD n°8 sis 8 rue Chiquito de Cambo et 28 rue Philippe Veyrin, anciennement occupé par l'Auberge de Jeunesse.

Pour rappel, les parties affectées au domaine public routier, cadastrées CD n°7p2 et CD n°7p3 (bande de stationnement autos, bande de stationnement bus, trottoir, pour une

contenance cadastrale de 278 m²) telles que définies sur le plan de géomètre-expert joint en annexe sont conservées par la Ville.

La vocation attendue du projet était précisée au cahier des charges : logement des saisonniers, jeunes travailleurs, jeunes, étudiants...

Un appel à candidatures a ainsi été lancé le 15 octobre 2021 dans différents supports (Sud-Ouest, Semaine du Pays Basque, Biarritz Magazine, Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, site internet de la Ville...).

La date limite de remise des offres était fixée au 3 février 2022.

Les critères de jugement des projets étaient les suivants :

- intérêt en termes de réponse aux besoins d'hébergement sur Biarritz (logement des saisonniers, jeunes travailleurs, jeunes, étudiants...) pris en compte au titre de l'art 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain),
- intérêt financier 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.

Neuf offres ont été reçues pour cet appel à projets.

Une Commission ad hoc, chargée de l'analyse des offres, s'est réunie les 4 mars 2022, 17 mars 2022 et 6 mai 2022.

La commission du 4 mars 2022 a écarté les offres des candidats ciblées co-living, ou présentant une trop grande densité, ou encore proposant un prix de cession trop bas ou demandant une subvention de la part de la Ville.

La commission du 17 mars 2022 a procédé à l'audition des deux candidats les plus intéressants :

- DOMOFRANCE (Bordeaux) associé à Montouro architectes,
- VILOGIA (Villeneuve d'Ascq - Bègles) associé au cabinet d'architecture Samazuzu.

Les deux offres sont apparues qualitatives, et portent sur des logements destinés aux jeunes.

Les deux candidats présentent toutes les garanties de bonne réalisation du projet.

L'offre de VILOGIA est cependant moins dense en termes de nombre de logements (50 logements contre 93 pour DOMOFRANCE) et d'emprise au sol (1 384 m² contre 1 607 pour DOMOFRANCE)

Cette offre propose également une typologie de logements mixte, permettant une réponse à un besoin plus varié et flexible. Le projet DOMOFRANCE ne proposait quant à lui que des T1.

Le projet prévoit une démolition partielle (partie sud) et une réhabilitation de la partie nord avec extension et réalisation de maisons individuelles accolées en rive sud (duplex).

Il propose un parcours résidentiel dédié aux jeunes : étudiants, jeunes actifs et saisonniers.

Les formes d'habitat seront : un petit collectif et des maisons en colocation avec 50 logements proposant 68 chambres pour environ 2050 m² de surface de plancher (SDP) dédiés aux jeunes :

- logements locatifs en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) - 1 019 m² (hors communs) : 43 logements meublés (36 T1, 2 T1b, 5 T2) + communs accessibles également aux colocations ;
- logements locatifs en Prêt Locatif Social (PLS) – 710 m² (7 colocations de type 4 et 5 sous la forme de maisons individuelles, soit 25 chambres meublées avec jardins et terrasses).

Lors de sa réunion du 6 mai 2022, la Commission a ainsi proposé, à la majorité, de retenir l'offre de VILOGIA, pour un prix de cession de 2 130 000 € net vendeur.

L'avis du domaine sur l'offre VILOGIA, rendu le 7 avril 2022, fixe la valeur vénale des parcelles vendues à 2 265 000 €.

Ainsi, pour la cession de ce foncier, la Ville concèdera une moins-value de 135 000 €, compte tenu de la réalisation de 100% de logements locatifs sociaux (supérieurs aux obligations réglementaires).

Conformément à l'article R 302-16 du code de la construction et de l'habitation, la moins-value restante de cession sera déductible du prélèvement opéré en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain sur la commune tel qu'il est prévu à l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation en raison du déficit de logements sociaux (par rapport au seuil de 25%).

Par délibération précédente, en date du 23 juin 2022, vous avez pris acte de la désaffectation et prononcé le déclassement des biens faisant l'objet de la présente vente.

En conséquence, il vous est proposé, mes chers collègues :

- de céder l'ensemble immobilier cadastré CD n°7p1 et CD n°8 sis 8 rue Chiquito de Cambo et 28 rue Philippe Veyrin à Biarritz à VILOGIA Société Anonyme d'HLM, 74 rue Jean Jaurès 59650 Villeneuve d'Ascq, ou toute société contrôlée par elle, pour un prix de cession de 2 130 000 € net vendeur (non soumis à TVA) aux conditions fixées dans l'offre du candidat.

Il est précisé que le numéro de la parcelle CD n°7p1 est provisoire, et qu'un nouveau numéro cadastral sera affecté sur le document d'arpentage qui sera dressé ultérieurement ;

- d'autoriser Madame le Maire à signer tous actes et documents nécessaires à la concrétisation de la présente cession.

ADOpte AVEC 24 VOIX POUR

1 ABSTENTION : Patrick DESTIZON

7 CONTRE : Guillaume BARUCQ, Lysiann BRAO, Brice MORIN, Corine MARTINEAU, Jean-Baptiste DUSSAUSOIS-LARRALDE, Nathalie MOTSCH, Sébastien CARRERE

Fait et délibéré en séance les mêmes jours, mois et an que dessus, et le présent extrait

Certifié conforme au registre

Biarritz, le 23 juin 2022

Le Maire

