

COMPTE RENDU DES QUESTIONS INSCRITES
A L'ORDRE DU JOUR DU CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 30 JUILLET 2018

1. Approbation du Procès-Verbal de la séance du Conseil Municipal du 05 avril 2018

Sur le rapport de M. VEUNAC : Il a été demandé au conseil municipal de bien vouloir approuver le Procès-Verbal de la séance du 05 avril 2018.

ADOPTE



2. SEM Socomix Hôtel du Palais - Passation d'un bail emphytéotique entre la ville de Biarritz et la Sem Socomix -Adoption et autorisation de signature

Sur rapport de Monsieur VEUNAC : Construite en 1854, la « Villa Eugénie », résidence d'été de l'Empereur Napoléon III et de l'Impératrice Eugénie, a été transformée en hôtel en 1893, sous le nom de « Palais Biarritz », avant de devenir « l'hôtel du Palais » en 1903 après un terrible incendie qui nécessita sa reconstruction.

Par délibération du 25 avril 1955, le Conseil Municipal de Biarritz décida l'acquisition de l'hôtel du Palais, par voie de cession amiable

Cette acquisition comprenait les biens immeubles par nature et par destination, le matériel d'exploitation, le mobilier, ainsi que le fonds de commerce rattaché à l'immeuble le tout pour une valeur de 120 M d'anciens francs.

A l'époque, le conseil municipal justifiait cette acquisition, par les difficultés financières rencontrées par la société privée qui exploitait l'hôtel, mais aussi par la disparition successive de nombreux hôtels de luxe à Biarritz ainsi que dans la plupart des stations balnéaires françaises de l'époque.

Il existait donc « un risque imminent de voir passer la propriété de l'immeuble aux mains de nouveaux propriétaires qui pourraient lui donner une affectation (résidence d'habitation ou centre de séjour à vocation sociale) contraire aux intérêts de la station ».

Dans ce contexte, le conseil municipal déclarait « que la Ville entend réaliser cette acquisition pour maintenir l'immeuble de l'Hôtel du Palais dans son affectation d'hôtel classé 4 étoiles luxe, et permettre ainsi à la station de continuer à accueillir une clientèle aisée qui contribue au renom de Biarritz ».

Parallèlement à l'acquisition de l'hôtel, le conseil municipal décidait en 1956, de réaliser d'importants travaux, de modernisation de l'hôtel, mais aussi d'élargissement de la voirie publique autour de l'hôtel, sur les avenues de l'Impératrice, de la grande plage, et de la Reine Victoria.

L'histoire est un perpétuel recommencement.

Par délibérations successives du 31 août 1956 et du 4 avril 1961, le conseil municipal décidait de constituer une société d'économie mixte, la Société communale d'économie mixte pour l'exploitation de l'Hôtel du Palais de Biarritz, ou par abréviation « Socomix ».

Cette société à capitaux publics et privés avait pour objet l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel du Palais, ainsi que l'administration et la gestion des biens mobiliers et immobiliers rattachés au fonds de commerce.

Un contrat de location-gérance conclu, en 1962, entre la Ville de Biarritz et la société Socomix est venu formaliser la mise à disposition de l'ensemble des immeubles et terrains constituant l'hôtel ainsi que l'exploitation du fonds de commerce. Ce contrat a fait l'objet de prorogations successives par avenants dont le dernier expire le 31/03/2023.

Par la suite, la ville de Biarritz, par acte en date du 13 novembre 2003, a passé un bail emphytéotique d'une durée de 20 ans, et portant sur l'immeuble concomitant à l'hôtel pour le transformer en SPA. Ce bail expirera le 31 mars 2023.

Aujourd'hui, l'Hôtel du Palais, toujours géré par la Socomix, est classé dans la catégorie 5 étoiles et s'est vu décerner en 2011, puis en 2016, la distinction de « Palace ». Celle-ci est attribuée par l'État aux établissements dont la situation géographique, l'intérêt historique, esthétique et patrimonial présente des caractéristiques exceptionnelles et qui font partie du paysage français.

L'Hôtel du Palais s'est également vu décerner le label « entreprises du Patrimoine Vivant », ses façades et toitures sont inscrites aux monuments historiques.

Pour conserver et pérenniser son statut de Palace dans un environnement concurrentiel de plus en plus fort, l'Hôtel du Palais doit évoluer et offrir à sa clientèle une offre d'accueil, de confort et de services de qualité irréprochable et en tout point conforme aux standards de l'hôtellerie de prestige.

C'est la raison pour laquelle la Sem Socomix a décidé en 2016 de lancer un important programme de développement de l'hôtel, présenté au conseil municipal, par ses représentants au conseil d'administration de la Socomix, au cours de la commission générale du 18 juillet dernier.

Ce programme se décline en deux parties :

En premier lieu, la réalisation d'un plan pluriannuel de rénovation et de mise aux normes de l'hôtel, placé sous la maîtrise d'ouvrage de la Socomix et se décomposant en 4 tranches pluri annuelles de travaux dont la 1^{ère} tranche, relative au réaménagement total de la piscine extérieure, de la terrasse sud de l'hôtel ainsi que des espaces et jardins paysagers, a été réalisée au cours du 1^{er} semestre 2018 et inaugurée le 7 juillet dernier.

Les autres tranches de travaux se poursuivront en 3 phases successives pendant la basse saison et la moyenne saison, au cours des exercices 2018/2019, 2019/2020 et 2020/2021.

En second lieu, la Socomix prévoit de faire appel à un opérateur hôtelier de luxe, le groupe Hyatt dont les compétences et qualifications sont reconnues dans le monde entier, et dont la mission première, sera grâce à la performance de ses réseaux commerciaux spécialisés dans l'hôtellerie de luxe, de renforcer l'attractivité de l'hôtel pour attirer, tout au long de l'année, une clientèle internationale individuelle ou de groupe et contribuer à son rayonnement.

Cette association prendra la forme d'un contrat de gestion et de management qui sera conclu entre la Socomix et l'opérateur. Les grandes lignes de ce contrat vous ont été présentées au cours de la commission générale du 18 juillet dernier.

Au final, la mise en œuvre du programme de rénovation de l'hôtel, entièrement porté par la Socomix, nécessitera un besoin important de capitaux et suppose de revoir le montage juridique actuel, formalisant les rapports entre le propriétaire (la ville de Biarritz) et l'exploitant (la Socomix). Ce besoin est d'autant plus significatif que la ville de Biarritz n'envisage pas de participer au financement du projet sous forme de garantie d'emprunt.

En ce qui concerne l'occupation de l'Hôtel du Palais, il est essentiel que la Socomix bénéficie d'un contrat de longue durée, stable et lui conférant des droits réels sur l'ensemble des biens immobiliers composant l'Hôtel du Palais.

Il faut savoir que la délivrance par le propriétaire d'un contrat de longue durée, assorti de droits réels est un préalable à tout engagement ferme de la part des banques et investisseurs extérieurs susceptibles d'apporter à la Socomix les financements nécessaires au programme de rénovation.

Dans la mesure où les caractéristiques juridiques du bail emphytéotique répondent à tous ces critères, mais aussi aux exigences tant de la Ville que de la Socomix, il vous est proposé aujourd'hui de conclure un contrat de bail emphytéotique portant sur l'ensemble des emprises de l'Hôtel du Palais en dehors de celle de l'immeuble Spa (parcelle 444) qui fait déjà l'objet d'un bail emphytéotique.

Les caractéristiques essentielles du bail emphytéotique joint à la présente délibération sont les suivantes :

S'agissant de biens immobiliers relevant du domaine privé de la commune, le présent bail relève des articles L 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Il a pour objet de donner au preneur (la Socomix), le droit d'occuper les biens immobiliers de l'hôtel.

L'emprise concernée par le bail concerne la parcelle 443 sur laquelle l'hôtel du Palais est édifié, (emprise de 2ha 31a 24ca). En revanche, la parcelle 444 sur laquelle est construit l'immeuble du SPA demeure régie par le bail emphytéotique relatif au SPA jusqu'au 31 mars 2023. À compter de cette date, la parcelle 444 intégrera l'emprise du présent bail.

D'autre part, le bail est conclu pour une durée de 75 années à compter de sa date de signature. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Le preneur est autorisé à réaliser des travaux sur les biens mis à sa disposition et ces travaux seront librement décidés et menés par le preneur.

A l'expiration du bail, l'ensemble des biens immobiliers ainsi que leurs améliorations en cours de contrat reviendront gratuitement au bailleur (la Ville de Biarritz).

En contrepartie de la mise à disposition des biens, le preneur (la Socomix) versera annuellement à la Ville de Biarritz une redevance fixe d'un montant de 920 000 € H.T. Celle-ci fera l'objet d'une réévaluation annuelle en fonction des variations de l'indice du coût des loyers commerciaux.

Conformément aux dispositions de l'article L 2241-1 du CGCT, la Ville de Biarritz a sollicité l'avis de la Direction départementale des finances (service du domaine), qui a estimé le montant minimum de la redevance annuelle à 885 000 €.

Toutefois, le preneur (la Socomix) ayant indiqué à la Ville de Biarritz que les travaux dans l'hôtel seraient réalisés par tranches fonctionnelles, ces travaux nécessiteront plusieurs périodes de fermeture totale ou partielle de l'hôtel en période de basse et moyenne saison.

Le présent bail accorde donc un différé de paiement de la redevance due à la Ville pendant la période de travaux (entre 2018 et 2021) et selon un calendrier qui sera annexé au bail.

En outre, le preneur (la Socomix), sera chargé de conserver les biens en bon état d'entretien et d'en assurer la maintenance pendant toute la durée du contrat.

Enfin, le présent bail confère au preneur (la Socomix) des droits réels sur l'ensemble des biens qui pourront faire l'objet d'une ou plusieurs hypothèques librement décidées par le preneur.

En résumé, les dispositions prévues dans le présent contrat du bail emphytéotique répondent aux besoins et objectifs de la Ville de Biarritz pour les raisons suivantes :

- Pendant toute la durée du bail, la Ville de Biarritz recevra de la part de la Socomix une redevance annuelle d'un montant significatif de 920 000 euros ;
- Pendant toute la durée du bail, la Socomix n'aura pas le droit d'effectuer des opérations qui feraient perdre de la valeur à l'Hôtel du Palais ;
- Pendant toute la durée du bail, la Socomix supportera toutes les charges liées à l'Hôtel du Palais ;
- A l'expiration normale du bail, la Ville de Biarritz redeviendra gratuitement propriétaire d'un Hôtel du Palais totalement rénové et entretenu ;
- Le fait que la conclusion d'un bail emphytéotique empêche la Ville de Biarritz d'avoir une influence déterminante sur les travaux de la Socomix dans l'Hôtel du Palais, est cohérent avec la décision de la Ville de Biarritz de créer la Socomix pour gérer l'Hôtel du Palais ;

Il résulte donc de ce qui précède que le bail emphytéotique est un véritable outil de valorisation du patrimoine local. A ce titre, la conclusion d'un tel bail entre la Ville de Biarritz et la Socomix est également dans l'intérêt de la Ville.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'exploitation de l'Hôtel du Palais, il apparaît de bonne administration que le fonds de commerce rattaché à l'Hôtel du Palais soit transféré à la Sem Socomix sous la forme d'un traité d'apport.

L'apport du fonds de commerce (en ce qu'il transfèrera sa propriété) viendra compléter le bail emphytéotique et répondra aux objectifs suivants :

- grâce à l'apport de fonds de commerce, celui-ci sera directement rattaché à la Socomix qui exploitera l'hôtel de façon plus autonome. De même, la Ville de Biarritz n'exercera d'autre contrôle sur cette activité que celui d'actionnaire majoritaire de la Socomix et,
- l'apport viendra renforcer le patrimoine de la Socomix qui pourra nantir le fonds de commerce au profit de ses créanciers, ce qui constituera une nouvelle source de financement potentiel pour la Socomix.

Ce transfert d'apport, en cours d'évaluation par le commissaire aux apports désigné par le Président du tribunal de commerce de Bayonne, se traduira par la signature d'un traité d'apport à soumettre préalablement au vote du conseil municipal au cours de sa prochaine séance.

Mais au préalable et pour les motifs développés ci-dessus, il appartient aujourd'hui au Conseil municipal de se prononcer sur la passation d'un nouveau bail emphytéotique. En conséquence, et après examen du projet par la commission générale en date du 18 juillet dernier, le conseil municipal a été invité :

- A adopter le contrat de bail emphytéotique relatif à l'Hôtel du Palais de Biarritz tel que joint à la présente délibération,

- A autoriser Monsieur Michel POUEYTS, Adjoint au Maire, à signer le présent bail et à procéder à l'établissement des formalités légales notamment de publicité foncière.

A la demande de plus d'un tiers des membres présents, le vote a eu lieu au scrutin secret, conformément à l'article L 2121-21 du CGCT

Nombre de votants : 35

Bulletin blanc ou nul : 0

Suffrages exprimés : 35

Vote contre : 17

Vote pour : 18

ADOPTE



3. Application des articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales

Sur rapport de Madame BLANCO :

➤ Signature de marchés publics :

- Signature de marchés passés selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant la création de courts de Tennis et de Padel au Parc des Sports d'Aguilera, avec :

Lot n° 1 (Démolitions - Infrastructures) : Groupement ECRD / GUICHARD, pour un montant de 207 145,08 € T.T.C.

- Lot n° 2 (Padels) : Groupe SAE TENNIS D'AQUITAINE, pour un montant de 69 600,00 € T.T.C.
- Lot n° 3 (Courts de Tennis en résine synthétique) : Sté ST GROUPE, pour un montant de 89 940,60 € T.T.C.
- Lot n° 4 (Courts de Tennis en terre battue) : Sté DECOTURF FRANCE, pour un montant de 45 815,04 € T.T.C.
- Signature d'un marché passé selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant la création d'éclairage de terrains de Tennis au Parc des Sports d'Aguilera, avec la Sté INEO AQUITAINE, pour un montant de 72 599,54 € T.T.C.
- Signature d'un marché passé selon la procédure adaptée en application des articles 27 et 30.I.2° du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant le lot n° 6 (Sols souples - Peinture - Signalétique) dans le cadre de la mise en conformité de l'accessibilité PMR du Cinéma « Le Royal », avec la Sté INEO AQUITAINE, pour un montant de 21 075,56 € T.T.C.
- Signature d'un marché passé selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant

la rénovation et l'extension d'un dispositif de vidéoprotection, avec le Groupement INEO INFRACOM / INEO AQUITAINE, pour un montant de 80 496,77 € T.T.C.

- Signature d'un marché passé selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant la prestation de location, avec montage et démontage, de chapiteaux pour les Casetas 2018 de Biarritz, avec la Sté VIGNAUT LOCATION, pour un montant de 30 969,24 € T.T.C.
- Signature d'un marché passé selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant les prestations de transport des œuvres d'art de l'exposition « Biarritz, 1918 - 2018 », avec la Sté ATLANTIC LOGISTIQUE, pour un montant de 69 102,00 € T.T.C.
- Signature d'un marché passé selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant la prestation de sécurité de l'exposition « Biarritz, 1918 - 2018 », avec la Sté SIS SECURITE, pour un montant de 48 312,54 € T.T.C.
- Signature d'un accord-cadre à bons de commandes selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, concernant la prestation de filtrage d'un périmètre fermé sur Biarritz lors de manifestations (14 juillet, 15 août, dimanche sans voitures...), avec la Sté APRS, pour un montant minimum de 30 000 € T.T.C. et un montant maximum de 85 000 € T.T.C.

➤ Signature d'avenants aux marchés publics :

- Signature d'une décision d'arrêt n° 2 de l'exécution de la prestation « Cinéma 3D de l'Aquarium » au stade Faisabilité de l'accord-cadre à bons de commande relatif à la mission de scénographie en vue de travaux sur les sites de l'Aquarium et la Cité de l'Océan, avec le groupement SCEN'ART / TSA / COMMENT / BETEC / CHF / INGETUDES.
- Signature d'un avenant de prolongation au marché à bons de commande concernant le contrôle technique des travaux d'accessibilité des bâtiments communaux classés E.R.P., avec la Sté QUALICONSULT, jusqu'au 31 décembre 2018.
- Signature d'un avenant de prolongation au marché à bons de commande concernant la maîtrise d'œuvre des travaux d'accessibilité des bâtiments communaux classés E.R.P., avec Fabrice DELETTRE, Architecte, jusqu'au 31 décembre 2018.
- Signature d'un avenant de prolongation au marché de contrôle périodique de vérifications réglementaires dans les bâtiments communaux (lot n° 1 : Ville de Biarritz), avec la Sté QUALICONSULT EXPLOITATION, jusqu'au 31 décembre 2018.
- Signature d'avenants aux marchés de ravalement des façades du Casino Municipal, ayant pour objet la prolongation de 2,5 mois des tranches optionnelles n° 2 et 3, avec :
 - Avenant n° 1 au lot n° 3 (menuiserie aluminium) : Sté CANCE
 - Avenant n° 2 au lot n° 4 (serrurerie) : Sté EIFFAGE CONSTRUCTION

- Avenant n° 3 au lot n° 5 (menuiserie aluminium) : Groupement PEINTURES DE LA COTE BASQUE / LES PEINTURES D'AQUITAINE / OCEAN PEINTURE

- Signature d'un avenant n° 1 au marché de prestation de sécurité de l'exposition « Biarritz, 1918 et 2018 », avec la Sté SIS SECURITE, pour un montant de 771,82 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de prestation de sécurité de l'exposition « Zigor », avec la Sté SIS SECURITE, pour un montant de 1 110,65 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de mise en conformité de l'accessibilité PMR du Musée Historique de Biarritz Saint Andrew (Lot n° 1 : Démolition - Gros œuvre - Restauration murs et pierres - Carrelage - Faïence), avec la Sté ARREBAT, pour un montant de 7 853,35 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 2 au marché de réhabilitation de la Villa Natacha (Lot n° 1 : Démolition - Gros œuvre - VRD), avec la Sté Albert TOFFOLO, pour un montant de 3 148,97 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 2 au marché de réhabilitation de la Villa Natacha (Lot n° 3 : Menuiseries extérieures), avec la Sté DARRIEUMERLOU, pour un montant de 3 650,03 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de réhabilitation de la Villa Natacha (Lot n° 4 : Menuiseries intérieures), avec la Sté MCCC, pour un montant de 8 754,40 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de réhabilitation de la Villa Natacha (Lot n° 5 : Plâtrerie), avec la Sté ERRAMOUSPE, pour un montant de 1 884,00 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 2 au marché de réhabilitation de la Villa Natacha (Lot n° 7 : CVC - Plomberie - Sanitaire), avec la Sté POUMIRAU PAU, pour un montant de 1 778,48 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de réhabilitation de la Villa Natacha (Lot n° 9 : Peinture), avec la Sté Christian NOBLE, pour un montant en moins-value de - 3 180,00 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de mise en conformité de l'accessibilité PMR de la Crèche OHAKOA, du Cinéma LE ROYAL et de la Halle Sportive LAROCHEFROUCAULD (Lot n° 1 : Démolition - Gros œuvre - VRD - Plâtrerie - Carrelage - Faïence), avec la Sté TOFFOLO Albert, pour un montant en moins-value de - 4 617,44 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de remplacement des fauteuils et des revêtements de sol des salles des parties commune au Cinéma LE ROYAL (Lot n° 1 : Remplacement des fauteuils), avec la Sté BASH, pour un montant de 2 265,30 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de remplacement des fauteuils et des revêtements de sol des salles des parties commune au Cinéma LE ROYAL (Lot n° 2 : Sols souples - Peinture), avec la Sté BASH, pour un montant de 3 101,28 € T.T.C.
- Signature d'un avenant n° 1 au marché de rénovation des vestiaires du personnel des ateliers du Golf du Phare (Lot n° 2 : Menuiseries extérieures et intérieures), avec la Sté ETCHEVERRIA MENUISERIES, pour un montant de 2 265,30 € T.T.C.

- Signature d'un avenant n° 1 au marché de rénovation des vestiaires du personnel des ateliers du Golf du 1 967,75 € T.T.C.

- Signature de convention :
 - Signature d'une convention d'occupation du domaine public avec l'Association BIARRITZ DISTRICT DANCE STUDIO, concernant la mise à disposition du complexe sportif de la Négresse (grande salle) afin d'y organiser la pratique de danse Hip Hop, pour une durée totale de 4 h 00 d'utilisation, le 30 juin 2018.

- Utilisation des crédits prévus en dépenses imprévues du budget primitif 2018 :
 - Arrêté du 31/05/2018 décidant de virer au chapitre 10 article 10222 fonction 01 le montant de 0,23 € pour le fonds de compensation de la T.V.A.

- Régies de recettes :
 - Régie de recettes pour la perception de la taxe de séjour
 - Arrêté additif du 12 juin 2018 permettant l'encaissement par carte bancaire.

- Régie d'avances :
 - Arrêté additif du 19 juin 2018 augmentant le montant maximum de l'avance consentie au régisseur de 1 000 € pour la période du 1^{er} juin au 30 septembre.

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE