Accusé de réception en préfecture
064-216404830-20260612-2026-06-12-DE
Date de télétransmission : 23/06/2026
Date de réception préfecture : 23/06/2026

Annexe 11

SAINT-JEAN-DE-LUZ
Donibane Lohizune

RAPPORT SUR LE BILAN DES OPERATIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2025
(article 121 de la loi 2009-526 du 12 mai 2009)

ANNEXE AU COMPTE FINANCIER UNIQUE – Conseil municipal du 12 Juin 2026

I - Acquisitions par la commune

II – Cessions par la commune

III – Baux signés par la commune

Accusé de réception en préfecture
064-216404830-20260612-2026-06-12-DE
Date de télétransmission : 23/06/2026
Date de réception préfecture : 23/06/2026

I - ACQUISITIONS PAR LA COMMUNE

❖ Aménagement de l'Ilot Foch : acquisition des emprises foncières issues du nouvel alignement avec l'immeuble « Bizipoz », rue Marion Garay

Objet : *Par délibération du 27 septembre 2019, la commune avait approuvé la signature d'une promesse de vente (signée en 2020) et d'un acte réitératif avec la société Donibane Berri pour le foncier dit « Jaulery » mais également pour les espaces issus du nouveau plan d'alignement avec l'immeuble bâti sur l'Ilot Foch, notamment au droit de la rue Marion Garay requalifiée et élargie.*

Par délibération du 15 juin 2018, la commune avait précisé les objectifs du projet d'aménagement urbain de l'Ilot Foch. Par délibération du 14 décembre 2018, le conseil municipal avait ensuite approuvé les principes d'aménagement urbain de l'Ilot Foch, prenant en compte les observations et demandes des luziens qui ont pu s'exprimer à l'occasion de la concertation.

Parmi ces principes d'aménagement, figurait l'élargissement de la rue Marion Garay, permettant notamment la création d'une voie de liaison douce, nécessitant un décalage du tènement foncier, et donc l'acquisition par la commune de cet espace de délaissé par l'opérateur privé, à l'euro symbolique.

L'emprise foncière concernée acquise par la commune pour l'aménagement de la rue Marion Garay correspond à un terrain non bâti constitué des parcelles cadastrées BC n°350 et BC n°352 provenant de la division de parcelles de plus forte contenance, pour une surface totale de 115 m². Ces emprises foncières, constitutives de l'aménagement de la rue Marion Garay, sont aujourd'hui ouvertes à la circulation et desserte publique et intégrées au domaine public communal.

Etat d'exécution : signature de l'acte notarié le 25 novembre 2025

II – CESSIONS PAR LA COMMUNE

❖ Résidence « Les Palmiers », rue Chauvin Dragon : cession foncière de deux délaissés de voirie aux SCI LAN TOKI et BARATARI

Objet : *Par délibération du 10 Juin 2024, la commune a approuvé la cession de deux délaissés de voirie constituant des espaces verts non accessibles au public.*

Les SCI LAN TOKI et BARATARI ont sollicité la commune en vue de l'acquisition foncière de deux « délaissés de voirie » adossés à la résidence « Les Palmiers ».

Ces deux délaissés de voirie cadastrés AY 331 et AY 330(p) pour un ensemble de 16 m² environ sont situés derrière la résidence « Les Palmiers », sise 23 rue Chauvin Dragon et cadastrée AY 355.

La cession a porté sur la totalité de la parcelle AY 331 (4 m²) et une partie de la parcelle AY 330 p(b) (6 m²) ; l'autre cession porte sur une partie de la parcelle AY 330 p (c) (6 m²), visibles dans le plan annexé à la délibération n°27 du 10 Juin 2024.

Accusé de réception en préfecture
064-216404830-20260612-2026-06-12-DE
Date de télétransmission : 23/06/2026
Date de réception préfecture : 23/06/2026

Ces 2 parcelles sont situées en surélévation par rapport aux trottoirs contigus et constitués de nombreux végétaux, entourées d'un grillage surmontant un petit muret et fermées par une grille. Ils ne sont pas accessibles par le public. Depuis la cession intervenue, l'entretien des végétaux et espaces verts est réalisé par les SCI LAN TOKI et BARATARI et n'est plus à la charge de la ville.

La cession est intervenue au montant fixé par le service des Domaines, soit 1 000 € par avis rendu en date du 05 décembre 2023.

Etat d'exécution : signature de l'acte notarié le 21 Janvier 2025

❖ **Bloc immobilier « La Pergola », établissement « Le Dauphin » : cession de lots à la SCI JURGI représentée par Mme ARAMBURU**

Objet : *Par délibération du 28 mars 2025, la commune a approuvé la cession de lots correspondant à des dépendances d'un local professionnel, issus d'une division de lots en copropriété du bloc immobilier « La Pergola », auprès de la SCI JURGI représentée par Mme Aramburu, au montant de 50 000€.*

L'Etat Descriptif de Division (EDD) du Bloc immobilier de la copropriété La Pergola, sise Place Maurice Ravel en front de mer, avait fait l'objet d'importantes modifications en 2020, notamment en vue de la cession de plusieurs lots appartenant à la commune au groupe Thalazur-Hélianthal. Ces modifications avaient été approuvées par un acte notarié signé le 8 janvier 2020.

Une nouvelle modification de cet EDD est intervenue en vue de la cession de plusieurs lots constituant des réserves ou dégagements physiquement rattachés à l'établissement commercial « Le Dauphin ». Les lots de copropriété, relèvent du domaine privé et correspondent aux lots n°140 (ancien local acquis par la commune de Mme Maïna Coronado) et n°344 (acquis par la commune auprès du Syndicat des copropriétaires) ont été divisés en 4 nouveau lots numérotés de 382 à 385 :

- L'ancien lot n°140, composé par un magasin, a été divisé en deux nouveaux lots portant les numéros 382 et 383, consistant en un magasin, situé au rez-de-chaussée ;
- L'ancien lot n°344, composé par un local commercial ouvert sur l'extérieur, a été divisé en deux nouveaux lots portant les numéros 384 et 385, consistant en des locaux situés au rez-de-chaussée.

Ces dépendances commerciales étaient occupées par le restaurant Le Dauphin (SCI JURGI) par convention d'occupation et ne disposent d'aucune autre ouverture que les portes d'accès reliées au commerce et aucun accès indépendant. Un projet de modificatif à l'état descriptif de division a été établi par notaire sur cette base et annexé à la délibération n°38 du 28 mars 2025. La modification à l'état descriptif de division ainsi que la superficie des parties privatives des lots ont été déterminés par un mesurage effectué par le Cabinet de Géomètres-Experts PREMIER PLAN.

La surface mesurée totale de l'ensemble des lots issus de la division est de 25,56 m². La valeur vénale a été fixée par avis des domaines en date du 29 janvier 2025 au montant de 50 000€.

Etat d'exécution : signature de l'acte notarié le 16 septembre 2025.

Accusé de réception en préfecture
064-216404830-20260612-2026-06-12-DE
Date de télétransmission : 23/06/2026
Date de réception préfecture : 23/06/2026

❖ Résidence sociale intergénérationnelle « Bihotzez » : cession du site de l'ancienne « Ecole des Garçons » à l'Office 64 de l'Habitat

Objet : *Par délibération du 03 février 2023, la commune a autorisé la cession du terrain et des biens déclassés du domaine public communal, site de l'ancienne « Ecole des Garçons », à l'Office 64 de l'Habitat pour la réalisation du projet de résidence sociale intergénérationnelle en centre urbain.*

Par délibération du conseil municipal du 2 juillet 2021, la commune avait approuvé le principe du lancement du projet de résidence intergénérationnelle sur le site de l'ancienne Ecole des Garçons, avenue Jaureguiberry. Ce programme immobilier à vocation sociale comprend :

- Une résidence séniors (1er et 2ème étages) de 23 logements locatifs sociaux (11 PLUS, 7 PLAI, 5 PLS) ;
- 9 logements en accession sociale sous bail réel solidaire [BRS] (3ème étage) ;
- Une salle commune pour les moments partagés (RDC) ;
- Des locaux publics remis en dation pour l'installation du CCAS et la relocalisation du club « Lagun Artean » (RDC).

Après enquête publique et par délibération du conseil municipal du 23 Septembre 2022, la commune avait approuvé le déclassement du domaine public de l'emprise foncière concernée en vue de sa cession à l'Office 64 de l'Habitat. Cette dernière assure la maitrise d'ouvrage de l'opération.

Suite à ce déclassement, un permis d'aménager (PA n°64 483 22 B 0007) en vue de construire a été délivré le 14 décembre 2022 par la commune à l'Office 64 de l'Habitat, créant ainsi la parcelle BD n°510p d'une superficie de 1 145 m² correspondant à l'assiette foncière du projet. Ensuite, un permis de construire (PC n°64 483 22 B 0058) a été délivré par la commune le 20 janvier 2023 pour la réalisation de cette opération.

Une cession de l'emprise foncière (ainsi que des bâtiments existants implantés sur ce terrain), sise 9bis avenue de Jaureguiberry et cadastrée BD n°510p, à l'Office 64 de l'Habitat, devait donc intervenir. Le 7 octobre 2022, les biens concernés ont fait l'objet d'une estimation du service des domaines qui s'élève à 1.715.000€.

Les conditions proposées pour la cession de ce bien en vue de ce projet à vocation sociale sont retranscrites dans la promesse de vente annexée à la délibération du 03 février 2023: ***Cession de la parcelle BD n°510p au prix de 863 311€ HT sous forme d'un paiement en dation de locaux de service public ou d'intérêt collectif (bureaux et salle associative) d'une surface utile de 345,6 m².***

Les locaux remis à la commune en dation permettront la relocalisation d'un service public de proximité (le Centre Communal d'Action Sociale) et la réimplantation du club seniors « Lagun Artean » dans une salle aménagée associative. La destination des logements de cette opération (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale de type « bail réel solidaire ») permettra le maintien à long terme de la maitrise foncière du terrain par l'opérateur public (Office 64 de l'Habitat), de même que la maîtrise des prix et niveaux de loyers des logements concernés.

Etat d'exécution : signature de l'acte notarié le 23 septembre 2025.

Accusé de réception en préfecture
064-216404830-20260612-2026-06-12-DE
Date de télétransmission : 23/06/2026
Date de réception préfecture : 23/06/2026

II – BAUX SIGNES PAR LA COMMUNE

❖ Maison « Emilenia », route nationale N10 : prolongation de la durée du bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque dans le cadre des travaux de réhabilitation énergétique

Objet : *Par délibération du 13 décembre 2024, la commune a approuvé la prorogation du bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque relatif à la maison « Emilenia » pour une durée de 10 ans supplémentaire, dans le cadre des travaux de rénovation énergétique conduits par SOLIHA.*

La maison « Emilenia », située 401 Route Nationale 10 (N10), est composée de 7 logements gérés par SOLIHA Pays Basque en partenariat avec le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) pour loger temporairement des ménages en situation d'urgence et d'insertion, destinés à une occupation très sociale.

L'immeuble avait fait l'objet d'un bail à réhabilitation entre le PACT-CDHAR (devenu SOLIHA) et la Commune signé le 20 janvier 1998 pour une durée de 35 ans, qui arrivera donc à échéance le 29 janvier 2033.

La rotation fréquente des occupants dans les logements temporaires de la maison « Emilenia » entraine une dégradation et usure des logements habituelle pour ce type de programme - plus importante que dans une occupation classique de logements sociaux.

Au-delà des travaux de remise en état induits, SOLIHA Pays Basque a constaté des défauts d'isolation importants. Le bâtiment nécessite la réalisation de travaux de reprise complète de l'isolation, estimés à près de 100 000 € TTC.

Au regard de l'impossibilité d'obtenir de nouvelles subventions pour cette opération ayant bénéficié au départ d'un programme de financement, SOLIHA Pays Basque avait sollicité la commune afin d'obtenir une prolongation pour une durée de 10 ans du bail à réhabilitation (qui serait donc portée à 45 ans au lieu de 35 ans comme prévu initialement) afin de lisser cet investissement dans le temps.

Etat d'exécution : signature de l'acte notarié le 04 novembre 2025.