

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES LANDES



VILLE DE DAX

## E X T R A I T du

### Registre des Délibérations du Conseil Municipal

**L'an DEUX MILLE QUATORZE et le 26 FEVRIER à 18 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de DAX, convoqué le 20 FEVRIER 2014, s'est réuni en séance publique dans la salle du CONSEIL MUNICIPAL, sous la présidence de Monsieur Gabriel BELLOCQ, Maire.**

ETAIENT PRESENTS : Mme Elisabeth BONJEAN - Mme Marie-Josée HENRARD - M. André DROUIN - M. le Dr Stéphane MAUCLAIR - Mme Viviane LOUME-SEIXO - M. Bernard LAUGA - M. Serge BALAO, Adjoint - Mmes Claudine DAGES - Francine SANSON - Mrs Jésus SIMON - Michel BREAN - Michel LAPEGUE - Jean-Marie VIGNES - Jean-Pierre LALANNE - Dr Philippe DUCHESNE - M. Henri JOBARD - Mmes Maryse BARADA - Géraldine MADOUNARI - M. Francis PEDARRIOSSE - Mmes Gisèle CAMIADE - Marie-Josée CAU - M. Edmond CAUBRAQUE - Mrs Jean-Michel LABORDE - Claude CAULLET

ABSENTS ET EXCUSES : M. Jacques PENE - Mmes Carmen LESPARRE - Christine BASLY - Sylvie LAULOM - Patricia NUNES - Isabelle NAIL-ARROUY - M. Alain DUPERIER - Me José ARDANUY

#### POUVOIRS :

M. Jacques PENE donne pouvoir à M. Gabriel BELLOCQ  
Mme Carmen LESPARRE donne pouvoir à Mme Marie-Josée HENRARD  
Mme Christine BASLY donne pouvoir à M. Michel LAPEGUE  
Mme Sylvie LAULOM donne pouvoir à M. Jean-Marie VIGNES

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Géraldine MADOUNARI

#### **OBJET : MISE EN VALEUR DE L'HOTEL SPLENDID - PARTENARIAT AVEC LA CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS ET LE GROUPE VACANCES BLEUES**

L'hôtel Splendid, propriété de la Ville de Dax, constitue par son histoire, son architecture art-déco et ses surfaces importantes, le véritable fleuron de l'économie locale. Sa situation géographique, au cœur de la ville, de l'agglomération du Grand Dax et du département, se prête tout à fait à l'accueil d'un équipement de grande ampleur accueillant des activités et services, non représentés actuellement à Dax.

La Ville de Dax souhaite favoriser la reconversion et la remise en exploitation de cet établissement, inexploité depuis juin 2013, qui fait partie de son domaine privé.

A cet effet, elle a engagé, depuis l'été 2012, une recherche de partenaires investisseurs et exploitants intéressés par ce projet.

A l'issue de cette période d'échanges avec des opérateurs, la Ville de Dax a exprimé son intérêt pour la proposition du Groupe Vacances Bleues, relative à la future exploitation de l'établissement.

La société Vacances Bleues qui exploite plusieurs établissements comparables en France, dispose d'une expérience reconnue en matière d'activité hôtelière et de tourisme.

Le projet de repositionnement de l'hôtel vise une hôtellerie de qualité, type 4 étoiles, une restauration gastronomique axée sur une cuisine de terroir, la création d'un espace SPA. L'objectif est à la fois de maintenir la clientèle du tourisme de santé (cures de court séjour, remise en forme, bien être et prévention), mais également de développer le tourisme d'affaires (accueil de séminaires et de congrès au travers de l'aménagement de nouveaux espaces de réunions et de conférences).

La Caisse des Dépôts et Consignations a manifesté son intérêt pour participer à l'investissement immobilier nécessaire au projet de rénovation.

Le projet prévoit de faire du Splendid un hôtel à vocations et activités multiples en s'appuyant sur le savoir-faire du groupe Vacances Bleues en la matière.

L'hôtel qui ouvrira toute l'année, accueillera les clientèles suivantes :

- une clientèle seniors,
- une clientèle familiale et de loisirs,
- une clientèle de groupe,
- une clientèle d'affaires, par le biais d'une offre et d'outils de commercialisation spécifiques.

L'opération de mise aux normes et d'adaptation du complexe à la nouvelle offre commerciale nécessite une rénovation préalable de l'hôtel, dont le coût est estimé à environ 15 millions d'euros H.T.

Elle consiste en d'importants travaux de rénovation répondant aux besoins de cette nouvelle clientèle, autour de quatre orientations principales :

- création d'un centre d'affaires prévoyant notamment l'aménagement d'un espace de séminaire sur environ 1400 m<sup>2</sup>, modulable, en majorité éclairé naturellement, avec des salles regroupées principalement à l'entresol, mais aussi au rez-de-chaussée et au sous-sol, en complémentarité avec l'offre actuellement existante sur le territoire (Atrium, Calicéo, casinos).
- création d'un espace ludique et spa / fitness de 1600 m<sup>2</sup> environ.
- rénovation des chambres, des parties communes et valorisation de l'accès historique de l'hôtel.
- création d'un restaurant gastronomique axé sur une cuisine de terroir.

Pour ce qui concerne le montage juridique, la maîtrise d'ouvrage des travaux du Splendid sera assurée par une société d'investissement à créer, à laquelle la Ville confiera la maîtrise de l'immobilier par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans.

Le bail sera consenti à la future Société moyennant une redevance annuelle d'un montant estimé à 117 000 euros HT. Le niveau de cette redevance tient compte de la valeur locative du complexe au jour de la signature du bail, du montant des travaux qui seront réalisés par la Société, du niveau des charges fixes devant être supportées par la Société, et de l'avis émis par France Domaine.

Une fois les travaux de rénovation réalisés, la Société mettra l'établissement à disposition de la société Vacances Bleues dans le cadre d'un bail commercial.

La société Vacances Bleues exploitera le complexe et acquittera, à la société d'investissement, un loyer correspondant à un prix de marché, soit 850 000,00 € HT par an.

Compte tenu du coût total des travaux, estimés à 15 millions d'euros HT, que la société d'investissement, future titulaire du bail emphytéotique, ne peut supporter seule, la Ville de Dax a accepté d'apporter une participation au projet d'investissement.

L'apport de la Ville au plan de financement des investissements est justifié par le fait qu'elle conserve la propriété de l'immeuble, et qu'il est de son intérêt de voir son patrimoine préservé et amélioré. De plus, la rénovation et la valorisation de cet hôtel, qui fait partie du patrimoine historique de la Ville de Dax, ainsi que de son domaine privé, dont la notoriété rejaillit sur l'image du Département et de la Région, présentent sans conteste un intérêt public local.

Aussi, la Ville a sollicité le concours du Conseil Régional, du Conseil Général et de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour abonder le plan de financement de ces travaux.

La contribution des collectivités s'établit ainsi qu'il suit :

Conseil Régional :	1 300 000 €
Conseil Général :	2 700 000 €
CAGD :	1 500 000 €
Ville de Dax :	1 500 000 €

La finalisation de ce projet, tant au plan technique que juridique et financier, implique la réalisation d'études préalables. Elles auront lieu sous la responsabilité de la Caisse des Dépôts et Consignations et du groupe Vacances Bleues partenaires de la Ville dans cette opération.

Afin de définir les actions à mener par les différentes parties, ainsi que le calendrier du projet, une convention de partenariat actant l'accord de principe des 3 partenaires a été établie et figure en annexe.

**SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE MAIRE  
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 24 VOIX POUR, 4 VOIX CONTRE celles de Mmes  
Gisèle CAMIADE, Marie-Josée CAU, Mrs Edmond CAUBRAQUE et Jean-Michel  
LABORDE, et 1 ABSTENTION celle de M. Claude CAULLET**

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat qui figure en annexe.

*Identifiant Unique (A.R. Sous-Prefecture)  
040-214000887-20140226-1-DE*

**DELIBERE EN SEANCE,  
Les jours, mois et an que dessus,  
Suivent les signatures au registre  
POUR COPIE CONFORME,  
LE MAIRE,**

**Gabriel BELLOCQ  
Vice-Président du Conseil  
Général des Landes**

*Affichée le : 28 Février 2014*

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat ».