

ILOT MAILIARENA

# Appel à Manifestation d'intérêt



## **Préambule :**

La commune d'Ustaritz est propriétaire d'un bien immobilier dit « Ilot Mailiarena », faisant partie de son domaine privé, présenté dans le document ci-après. Cet ensemble se compose du bâtiment Mailiarena qui a par le passé été une école, d'une maison dite « Zubiburua » ainsi que d'un local associatif anciennement dédié à la pratique de la force basque.

Le bâtiment Mailiarena est aujourd'hui occupé par des services à destination des jeunes et adolescents. L'intégralité de ces services étant à court-moyen terme regroupés sur le cœur de bourg dans le secteur de Lapurdi, l'ilot Mailiarena sera intégralement dépourvu d'affectation à l'horizon de l'été 2028.

La commune d'Ustaritz envisage par conséquent de le proposer à la vente, en fonction des projets qui pourraient être proposés par des opérateurs intéressés dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt.

Ce document a pour objet :

- de préciser les modalités selon lesquelles la commune pourrait mettre des éventuels acquéreurs en concurrence,
- d'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant,
- de fournir les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux locaux et à l'élaboration des offres.

### **1. Contexte et enjeux :**

Depuis plusieurs années, la commune d'Ustaritz a engagé une restructuration de ses coeurs de quartiers et de son cœur de ville.

Le bourg Hiribehere articulé notamment autour de la rue Hiribehere (nord/sud), de la rue de Kiroleta et du chemin de la gare (est/ouest) a connu de récents aménagements sur la voirie (écluses, ralentisseurs, piste cyclable, trottoirs, ...) afin d'y apaiser la circulation et de faire mieux cohabiter les différents usages des axes de communication.

Aujourd'hui, la commune d'Ustaritz, propriétaire d'un bien stratégiquement situé, au carrefour de ces voies, dénommé îlot Mailiarena, souhaite engager une réflexion avec des opérateurs potentiels sur un éventuel projet immobilier qui serait vecteur de revitalisation au sein du quartier.

Aussi, au regard de son emplacement en entrée de ville, il s'agit pour la commune de céder ce foncier à un maître d'ouvrage qui reconfigurerait cet espace actuellement sans réelle homogénéité entre les trois bâtis.

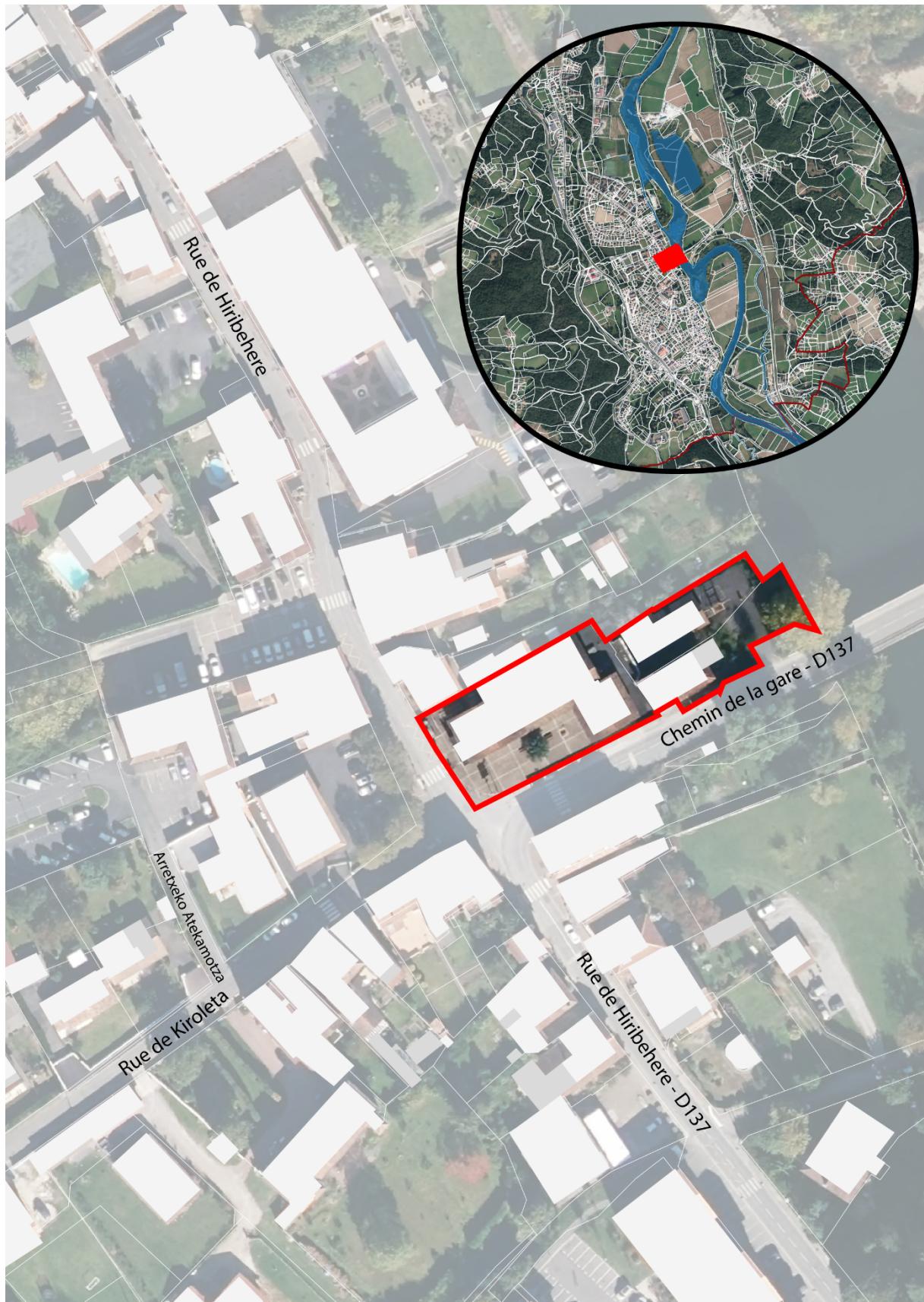
Cette opération immobilière devra alors s'insérer dans la politique d'apaisement des circulations engagée dans ce cœur de quartier et avoir une approche particulière quant à son intégration paysagère.

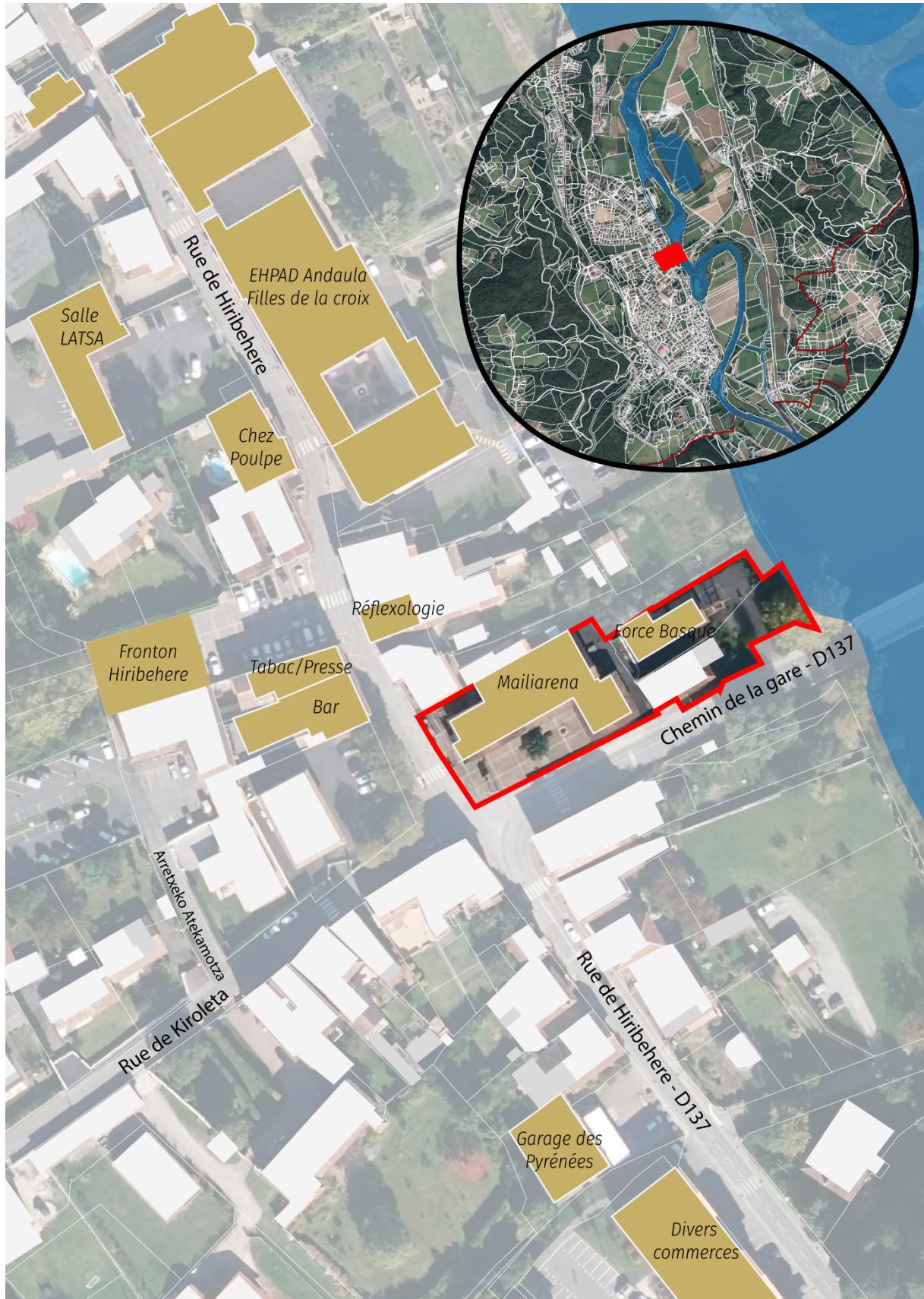
Ainsi, outre la valorisation d'un site stratégique en entrée de ville, la commune appréciera toute opération visant à renforcer l'attractivité et la cohérence de son cœur de quartier. Le projet devra ainsi conjuguer qualité architecturale, intégration paysagère et diversité de l'offre résidentielle, afin de répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.

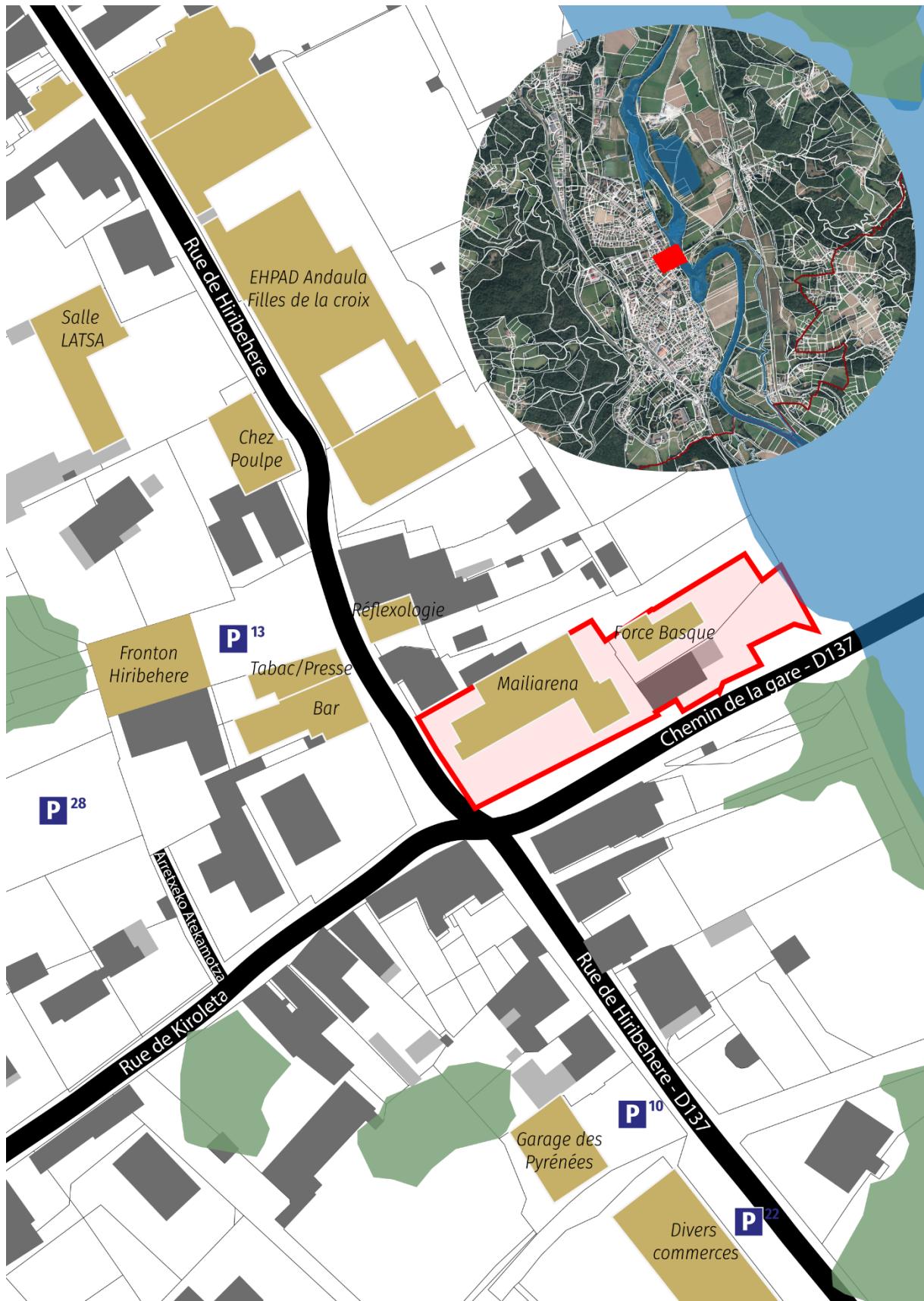
Dans cette perspective, la commune souhaiterait s'entourer de partenaires capables d'imaginer et de réaliser un programme de logements, notamment sociaux, qui favoriserait l'ancrage des populations locales tout en participant à l'identité et au dynamisme du territoire.

## 2. Situation du bien :

### 2.1 Localisation :







## 2.2 État des lieux : photos @C.A.U.E64

### 2.2 Occupation des lieux :

Structure / Nom	Localisation	Déménagement
Mission Locale	R+1 : bureau double + salle de réunion	Premier semestre 2028
Uzt'ado	RDC : 3 salles	Septembre 2027
Bertsularien lagunak	RDC : bureau simple	Janvier 2028
Salle de réunion (disponible sur demande)	R+1	Premier semestre 2028
Comité des fêtes	Stockage dans ancien local de la Force basque	Premier semestre 2028
Associations arts plastiques	Local annexe + partage cuisine avec Uzt'ado	Premier semestre 2028
Nota : historique d'occupation	Bien ayant accueilli une école publique puis le premier Ikastola de la commune et le local l'amicale Saint Sauveur	

La commune envisage de vendre le bien dans le courant du quatrième trimestre 2026, bien qu'il se trouvera libre de toute occupation à l'été 2028.

### 2.3 Données foncières :

PARCELLES	SURFACE
AP 50	1202 m <sup>2</sup>
AP 48	333 m <sup>2</sup>
AP 337	398 m <sup>2</sup>
	<b>1933m<sup>2</sup></b>

#### 2. Les données des documents d'urbanisme (consultable sur [ustaritz.fr](http://ustaritz.fr))

##### Données PLU

Le site est actuellement classé en zone UA (1722 m<sup>2</sup>) au règlement du PLU et N (211 m<sup>2</sup>).

##### Données PPRI

Le site est concerné par la zone rouge du PPRI (zone inondable) en fond de parcelle. Cela concerne 114 m<sup>2</sup>.

##### Réseaux

Le terrain est desservi par l'ensemble des concessionnaires via le chemin de la gare et la rue.

## 4. Orientations programmatiques et attentes de la Municipalité

Tout opérateur qui postulerait à cet AMI devra mener une réflexion précise, selon ses propres hypothèses d'aménagement, et qui tienne compte des enjeux précisés au 1/ :

#### ⇒ Quant à la programmation immobilière :

La réalisation d'une opération immobilière nécessiterait de prévoir des logements à caractère mixte (sociaux d'une part et accession libre ou location d'autre part) et de locaux d'activité tertiaire.

En tout état de cause, le projet et l'opération devront respecter l'article 2 du règlement du PLU en vigueur qui précise les attentes en termes de mixité sociale (pour rappel, la commune d'Ustaritz est soumise à la loi SRU) :

Nombre de logements créés	Surface de plancher	%
4 à 10	-	35% de logements aidés (logements locatifs sociaux LLS et accession sociale à la propriété (ASP))
11 à 16	700 à 1100 m <sup>2</sup>	50% de LLS (le reste en libre ou en ASP)
Plus de 16	Plus de 1100 m <sup>2</sup>	80% de logements aidés dont 50% de LLS (soit 30% en ASP et 20% en libre)

La conception de la commune en matière de logements locatifs sociaux n'admet pas que ceux-ci fassent l'objet d'un traitement différencié en termes de qualité. De même, il est rappelé que la législation relative aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doit être respectée.

⇒ **Attendus en termes de choix de matériaux et de procédés de construction :**

Quel que soit le projet proposé ou envisagé, l'enjeu sera de préserver la santé des occupants, les ressources naturelles et de réduire l'impact environnemental des constructions. L'opérateur devra donc s'engager à livrer un immeuble sain et économique en énergie et en charge.

Pour cela, il devra présenter un projet respectant les items suivants :

- Limitation des C.O.V (composés organiques volatiles) pour les revêtements intérieurs : peintures, colles et lasures présentant une concentration en COV au plus de 20 g/l de produit,
- Utilisation (le cas échéant) d'ouvrages en bois provenant d'une forêt durablement gérée, justifiant d'un label FSC et PEFC,
- Épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements (à partir des T3), et un rafraîchissement des logements par une ventilation traversante,
- Ventilation et éclairage naturels des pièces d'eau (dans la mesure du possible),
- Éclairage naturel des parties communes (dans la mesure du possible),
- Protections solaires extérieures sur toutes les orientations sauf au Nord et Nord-Est,
- Traitement esthétique des éléments de sécurisation des balcons ou terrasses accessibles (pas de ligne de vie visible, ni de garde-corps techniques inesthétiques),
- Choix de matériaux de construction présentant un bon bilan carbone,
- Espaces libres conjuguant esthétisme et pérennité pour limiter les charges et l'entretien,
- Végétaux endogènes et adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, lit de la Nive...) ...),
- Dispositifs d'économie d'eau par l'individualisation des gaines d'eau grâce à des compteurs divisionnaires, de la robinetterie performante, une réutilisation des eaux pluviales à la parcelle, puis réutilisation des eaux pluviales.

⇒ **Quant à la bonne intégration du ou des ensembles immobiliers dans l'environnement urbain et paysager :**

Le projet devra s'insérer dans un environnement urbain assez homogène en termes d'architecture mais présentant une relative hétérogénéité en termes de gabarit. Il intègre le périmètre de protection des monuments historiques et sera ainsi soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin d'assurer la bonne intégration du ou des ensembles immobiliers dans l'environnement urbain et paysager existant, l'opérateur soignera particulièrement la qualité de l'accroche de son projet sur le carrefour rue Hiribehere/ Rte de Villefranche en termes de composition

architecturale, de choix des matériaux et de gabarit (le projet est compris dans le périmètre soumis à avis de l'Architecte des bâtiments de France).

Sur sa façade arrière (nord), le projet devra composer à la fois avec le dénivelé séparant le terrain des fonds voisins mais aussi avec le caractère résidentiel du quartier. Le projet veillera à respecter l'intimité des habitations voisines et de se trouver en concordance avec les gabarits existants.

En outre, il devra veiller à conserver les emprises suffisantes pour assurer une continuité piétonne et une circulation des personnes à mobilité réduite, entre la rue Hiribehere et le pont de la rue de la Gare, en surplomb de la Nive, espaces publics qui seront après aménagement rétrocédés à la commune pour intégration dans le domaine public.

⇒ **Quant à la bonne intégration du dénivelé :**

Compte tenu des enjeux importants liés au dénivelé actuel, le candidat veillera dans sa réponse à ne pas négliger les incidences du niveau du terrain naturel en termes de desserte, de stationnement, de réseaux et de prospect.

⇒ **Quant à la qualité architecturale :**

L'adéquation du projet au site ne reproduira pas le travers d'imitation du pittoresque ou de tentative de transposition de l'architecture labourdine des villas et maisons de ville environnantes, mais au contraire, dans l'expression d'une **architecture basque contemporaine** sobre et qualitative côté voie publique et favorisant la transition avec les gabarits et hauteurs existants et la végétation caractérisant les terrains des bords de Nive.

L'architecture proposée devra donc être particulièrement soignée et accompagnée **d'espaces paysagers qualitatifs** (pour rappel le projet intègre le périmètre de protection et sera soumis pour avis à l'Architecte des bâtiments de France).

Une attention toute particulière sera portée **au stationnement** qui devra être aussi peu visible que possible, privilégiant ainsi l'esprit vert et résidentiel attendu. Les places devront être créées et regroupées en fond de parcelle et/ou en sous-sol du bâtiment.

⇒ **Quant à la qualité environnementale :**

Le projet privilégiera un travail paysager des espaces libres mais aussi des futures voies de desserte et des aires de stationnement. Dans sa conception, **l'îlot sera démonstrateur des enjeux du développement durable**. Le projet privilégiera l'utilisation et éventuellement la production d'énergies renouvelables et devra être implanté de façon judicieuse afin de permettre une optimisation maximale du recours aux énergies vertes.

Tout dispositif concourant à l'efficacité énergétique du bâti sera apprécié et promu dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt. L'installation de panneaux photovoltaïques sera indéniablement un plus, après vérification de la faisabilité.

La municipalité appréciera en outre d'y trouver un travail paysager de recueillement des eaux pluviales. Le projet devra intégrer et présenter les différentes clôtures envisagées ; un travail du végétal sera à privilégier sur les limites séparatives dès lors que celles-ci seront nécessaires au projet.

⇒ **Quant à la desserte de l'opération**

Le ou les projets seront uniquement desservis côté rue Hiribehere et/ou depuis rte de Villefranque dans la partie haute côté feux (sous réserve de validation du gestionnaire - CD64).

⇒ **Concertation auprès des riverains**

L'opérateur sera amené à participer à des séances d'échanges avec le comité de quartier et des habitants du secteur de l'opération.

Cette concertation aura notamment pour objectifs :

- de présenter et échanger sur le projet qui fait l'objet de la présente consultation avec les habitants du secteur ;
- ces échanges seront organisés en lien avec la commune d'Ustaritz. Ils auront lieu avant le dépôt du permis de construire et pourront être renouvelés au cours de l'opération s'ils s'avèrent nécessaires.

## 5. Conditions de cession du site par la commune d'Ustaritz

Le ou les opérateur(s) devra(ont) s'engager sur le prix proposé en euros et le respect du présent cahier des charges et signer l'acte d'engagement ci-annexé. Sur la base des évaluations domaniales, la commune fixe le prix de base minimal à 755 000 €. Si une proposition devait être considérée en deçà de ce prix, une note argumentaire devrait être jointe au projet afin d'être analysée par les services de la commune.

Le candidat devra présenter une offre ferme et définitive net vendeur, libellée en euros, permettant d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution, en attestant avoir connaissance de la date de libération des locaux fixée à l'été 2028.

Le présent document servira de base à la signature d'un avant-contrat entre la commune d'Ustaritz et l'acheteur.

La cession du terrain objet de la présente consultation sera réalisée par acte notarié, les frais d'établissement de l'acte et les frais annexes étant à la charge de l'acquéreur. (Conformément à l'article 1593 du Code civil, le candidat retenu sera tenu de payer en plus du prix principal net vendeur « les frais d'actes et autres accessoires ».)

Lors de la signature de l'avant contrat, l'acheteur devra verser au titre de l'indemnité d'immobilisation, 5% du prix de vente net vendeur.

Le prix total d'acquisition sera lui acquitté avant fin 2026, lors de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété. Les frais habituels préalables à la vente resteront à la charge de la commune d'Ustaritz (diagnostics immobiliers, ...)

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune aura la faculté :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales,
- Soit de faire prononcer la déchéance de la vente.

**La commune se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.**

## 6. Organisation de la procédure

### 6.1. Les attendus du dossier de réponse (sur support clé USB)

<b>Justifications à produire concernant les qualités et capacités du candidat</b>	
A	Lettre de présentation du ou des candidats datée et signée par la personne habilitée à engager la société (incluant les modalités d'association Aménageur/Promoteur/Architectes/ Paysagistes/ Bureau d'étude), du ou des maîtres d'œuvre, étant précisé qu'un membre ne pourra être associé qu'à la constitution d'une seule équipe. En cas de groupement, préciser la composition et les compétences des intervenants.

B	Extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou Kbis ou équivalent étranger datant de moins de 3 mois
C	Bilan financier du candidat sur les 3 derniers exercices disponibles.

Les candidats remettront un dossier comprenant les documents de candidature mentionnés ci-dessus, étant précisé que **la lettre de candidature devra identifier un référent** ainsi qu'une adresse mail permettant les échanges à intervenir.

#### Note d'intentions signée, datée et paraphée comprenant :

D	La description du projet, son insertion dans l'environnement urbain et les contraintes du site : notice urbaine, architecturale et programmatique, contribution à l'amélioration de la qualité de vie à l'échelle du quartier. (6 pages A4 recto-verso maximum).
E	Des engagements (contenu, méthode, expérience en la matière, références) quant à l'opérateur de répondre aux orientations de la commune d'Ustaritz pour ce qui concerne la qualité du bâti et des espaces communs, la qualité architecturale (matériaux biosourcés, énergie renouvelable, traitement et usages des toitures, etc..), les innovations attendues (vivre-ensemble, intergénérationnel, ouverture sur le quartier), mais aussi sur les méthodes et outils de concertation déployés dans le dialogue avec le quartier et les riverains de l'opération.
F	Le montage opérationnel et le calendrier prévisionnel

#### Engagements de programmation (cf annexe)

G	La programmation détaillée.
H	Un bilan prévisionnel global

#### Éléments graphiques

I	Un plan masse au stade de faisabilité au 1/500 <sup>e</sup> permettant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de visualiser un parti d'aménagement et l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions et desserte interne, etc.) ;</li> <li>- d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager.</li> </ul>
J	Principe d'élévation des façades en couleur sous forme d'esquisse.
K	Une coupe de principe dans le sens rue Hiribehere/Nive représentant le/les volumes et les espaces de stationnement.
L	Une volumétrie d'ensemble permettant de dégager l'orientation architecturale et l'ambiance de l'aménagement

### 6.2. Critères d'analyse des dossiers de candidature

Au-delà du respect des préconisations ci-dessus reprises, les projets seront évalués en priorité sur :

- 10% - Les références de l'opérateur et de son équipe de maîtrise d'œuvre.
- 30% - La qualité globale du projet (qualité architecturale, insertions urbaine et paysagère, exemplarité environnementale, note explicative, identification du ou des candidat(s), du ou des maître(s) d'œuvre et références correspondantes).
- 60% - L'offre financière et les modalités de règlement dans les délais ici précisés.

Le jury sera composé des élus membres de la commission urbanisme et éventuellement de partenaires de la commune (EPFL, CAUE...), sous la présidence de Monsieur le Maire.

### 6.3. Questions éventuelles

Toute question complémentaire relative à la présente consultation sera adressée par mail aux adresses suivantes : [m.campan@ustaritz.fr](mailto:m.campan@ustaritz.fr) et/ou [m.diribarne@ustaritz.fr](mailto:m.diribarne@ustaritz.fr)

#### **6.4. Modalités de remise des dossiers de candidatures :**

Les dossiers de candidature devront être remis, en trois exemplaires, en main propre ou transmises par voie postale à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville d'USTARITZ  
Service de la Direction générale  
84 Place du Labourd  
64 480 USTARITZ

Une confirmation de réception sera envoyée ou remise pour les dossiers déposés.

Les dossiers devront être déposés sous pli cacheté portant la mention "Appel à Manifestation d'intérêt Ilot Mailiarena - ne pas ouvrir par le service courrier".

En complément trois versions papiers, la remise d'une clé USB contenant les éléments du dossier au format PDF et format natif est requise. La remise par voie électronique unique n'est pas autorisée.

#### **6.5. Calendrier prévisionnel**

- Lancement de la consultation : 10 février 2026
- Visite de site / questions-réponses : Une visite commune obligatoire sera organisée le 27 février 2026 à 14h30, l'occasion d'apporter des réponses à toutes les questions posées. Merci de confirmer de votre participation à l'adresse [direction.des.services@ustaritz.fr](mailto:direction.des.services@ustaritz.fr)
- Date limite de remise des dossiers de candidature : le 20 avril 2026
- Choix du lauréat : le 06 mai 2026

#### **6.6. Études préalables**

Les études préalables, comprenant le plan topographique du site, une étude de sol de type G1PGC au niveau de bâtiment Force Basque et une de type G5 pour la maison ZUBIBURUA et les diagnostics avant cession et démolition, seront remises lors de la visite du site le 27 février 2026.

### **7. Ambitions de la commune**

À travers cette opération, la commune d'Ustaritz entend favoriser la réalisation d'un projet emblématique qui, tout en respectant les contraintes urbaines et environnementales du site, apportera une réelle valeur ajoutée au quartier et à ses habitants.

Ce projet devra contribuer à :

- renforcer l'identité et l'attractivité du cœur d'Hiribehere,
- promouvoir une architecture contemporaine respectueuse de l'environnement et du paysage,
- encourager la mixité sociale et générationnelle, facteur de vitalité et de lien social.

Ainsi, la commune ambitionne de faire du site Mailiarena un espace de vie exemplaire, associant exigence urbaine, innovation et ancrage local, une entrée marquante dans le quartier Hiribehere, au service d'un développement harmonieux et durable d'Ustaritz.