

DOSSIER
Behakoa
Nouvel élan
pour le quartier Aguilera

Dans ma ville
Nere hirian
C'est la rentrée
scolaire !

Culture
Kultura
Le temps
des festivals

BIARRITZ *magazine*

SEPTEMBRE-OCTOBRE 2025

2025ko iraila-urria

N° 344



Des logements *pour les Biarrots*

250 logements, dont 61 % à vocation sociale, vont être réalisés au cœur du nouveau quartier Aguilera, entre le terrain Coubertin et le Jai Alai.

En novembre 2024, La Ville de Biarritz a lancé un appel à projets en vue de la cession des lots 1 à 4 (voir plan ci-contre) identifiés dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plateau d'Aguilera, tel que prévu dans la Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (Mecdu). Objectif : soumettre ces unités foncières à la réflexion d'opérateurs immobiliers en vue de la construction de logements et de commerces, services et bureaux, dont 60 % *a minima* de logements sociaux conformément aux objectifs fixés dans la Mecdu.

Le recours à un appel à projets a été retenu afin de privilégier une mise en concurrence des acquéreurs potentiels et de s'assurer de la compatibilité de leur proposition au regard du plan guide validé par la Mecdu.

5 grands critères

5 grands critères ont permis le choix du candidat :

- L'insertion urbaine et la qualité architecturale et paysagère des programmes par rapport au tissu urbain et paysager local
- Les offres de logements (typologie, qualité d'usage, type de stationnement, nombre de logements, etc.)



© Montouro/Aldim
Image non contractuelle

- Les ambitions environnementales (matériaux utilisés, principes énergétiques/thermiques proposés, labels visés...)
- La méthodologie de réalisations des opérations (mode opératoire, calendrier prévisionnel, commercialisation, etc.)
- L'approche économique (charge foncière, prix de vente, conditions suspensives, modèle économique...)

Le candidat lauréat

Le comité de pilotage réuni le 12 juin 2025 a proposé de retenir le groupement composé de la SAS Aldim, des bailleurs Habitat Sud Atlantique et Domofrance, de l'architecte Miguel Montouro et Nadau Architecture, du paysagiste David Aberadère, et du bureau d'études Terao, que le vote du Conseil municipal du 7 juillet dernier a entériné.

D'autres offres de logement

En plus des 250 logements, 2 autres offres sont programmées au niveau du Centre de Formation Rugby, le long de la rue Henri Haget.

Il s'agit tout d'abord d'une résidence pour les étudiants et travailleurs saisonniers. Sur les étages supérieurs du bâtiment du centre de formation, une offre d'environ 84 logements est prévue pour répondre à un besoin avéré en direction des étudiants et/ou travailleurs saisonniers.

Il s'agit ensuite d'une résidence pour personnes âgées à revenus modestes. Dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, cette résidence comprenant environ 60 logements est également planifiée.





Les logements

Le projet présenté par le lauréat prévoit la réalisation de 250 logements, dont 153 à vocation sociale. Dans le détail, il sera composé de :

228 logements pour les lots 1 et 2, à 5 étages + attique ⁽¹⁾ (lot 1) et 3 étages + attique (lot 2), dont :

- 96 logements locatifs sociaux
- 42 accessions sociales en bail réel solidaire (BRS)
- 90 logements privés

15 logements pour le lot 3, à 2 étages + attique, dont :

- 7 logements locatifs sociaux
- 3 accessions sociales en BRS
- 5 logements privés

7 logements sur le lot 4 en 2 étages + attique, dont :

- 3 logements locatifs sociaux
- 2 accessions sociales en BRS
- 2 logements privés

Le début des travaux est programmé au deuxième semestre 2026, leur fin, début 2029.

⁽¹⁾ Attique : construit en retrait par rapport à la façade, l'appartement en attique ou appartement-terrace est situé au sommet d'un immeuble.





