

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 24 JUILLET 2023

PROCES VERBAL

En exercice : 33 L'an deux mille vingt-trois
Votants : 32 Le 24 juillet
Absent : 1 à : 18 heures 30

Le Conseil Municipal de la Commune d'URRUGNE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Philippe ARAMENDI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 18 juillet 2023

Présents : : M. ARAMENDI Philippe, Maire, Mme DAGUERRE ELIZONDO Marie-Christine, M. BAYO André, Mme BIDEONDO BARON Danielle, M. REGERAT Nikolas, Mme CLERC Gaëlle, M. LEIJENAAR Age, Mme ZUBIETA Maritxu, M. TELLIER François, Mme ARAGUAS-CAZEMAYOR Sandrine, Mme ARAMENDI Mirentxu, M. SUDUPE Prudencio, Mme ALCAYAGA Isabelle, M. RUIZ DE ALDA LAAKSONEN Mattin Rafu, Mme TASTET Véronique, Mme POVEDA Annie, M. OSTIZ Beñat, Mme BOISSONNET Karine, M. SAINT-AVIT Jean-Serge, Mme OLLIVON Marina, M. MAS Eric, Mme GOYA Marie-Josée, M. LEVRERO Henri, M. TELLECHEA Jean, M. ETCHEBARNE Sébastien, Mme IZAGUIRRE Agnès, M. FOURCADE Nicolas

Pouvoirs :

M. GONZALES David donne pouvoir à M. ARAMENDI Philippe
Mme CHARRIEZ Véronique donne pouvoir à Mme OLLIVON Marina
Mme GAY-CAPDEVIELLE Julie donne pouvoir à M. REGERAT Nikolas
M. GAVILAN Francis donne pouvoir à M. LEVRERO Henri
Mme BESNARD Françoise donne pouvoir à M. ETCHEBARNE Sébastien

Absent :

M. ELIZONDO Beñat

M. RUIZ DE ALDA LAAKSONEN Mattin Rafu est désigné secrétaire de séance

QUESTIONS GENERALES

1. Compte-rendu des décisions du Maire

Compte-rendu des décisions du Maire prises dans le cadre des dispositions des articles L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur le Maire rend compte des décisions suivantes prises en vertu des délégations accordées par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2020 déléguant une partie de ses attributions sur les champs de compétences régis par l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités locales.

**Décision n° 062023DC38 du 5 juin 2023 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 19/06/2023 /
Marché public de prestations intellectuelles - Procédure Adaptée - Marché n° 23 002- Réalisation
d'un diagnostic pastoral sur le territoire du projet « Gure Mendia »**

Approuvant le contrat de prestations intellectuelles avec l'association Euskal Herriko Laborantza Ganbara domiciliée à Ainiza-Monjolose (64220) pour la Réalisation d'un diagnostic pastoral sur le territoire du projet Gure Mendia.

Le montant total des prestations s'élève à 46 800 € HT, soit 56 160 € TTC. Le coût supporté par la commune d'Urrugne s'élèvera à 5 850 € HT (soit 7 020 € TTC).

Le présent contrat prendra effet à la date de notification du contrat pour une durée prévisionnelle de 16 mois.

Décision n° 062023DC39 du 19 juin 2023 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 05/07/2023 / Travaux d'extension du centre technique municipal d'Urrugne- Marché n° 23 005

Approuvant le contrat de travaux avec la **SARL SOROSO** domiciliée à **HENDAYE (64700)** pour la réalisation des travaux correspondant au lot n°01A, « Terrassement- -Fondations Spéciales». Le présent contrat est un marché à prix global et forfaitaire d'un montant s'élevant à 31 577.25 HT (37 892.70 € TTC).

Approuvant le contrat de travaux avec la **SAS BERNADET Construction** domiciliée à **GRENADE SUR ADOUR (40270)** pour la réalisation des travaux correspondant au lot n°01B, « Gros-Œuvre- Carrelage- Enduit». Le présent contrat est un marché à prix global et forfaitaire d'un montant s'élevant à 82 500 € HT (99 000 € TTC).

Approuvant le contrat de travaux avec la **Sté CANCE Construction Métalliques** domiciliée à **BAYONNE (64115)** pour la réalisation des travaux correspondant au lot n°2, « Structure métallique». Le présent contrat est un marché à prix global et forfaitaire d'un montant s'élevant à 28 200 € HT (33 840 € TTC).

Approuvant le contrat de travaux avec la **SARL MAT. Plâtrerie** domiciliée à **LAHONCE (64990)** pour la réalisation des travaux correspondant au lot n°5, « Plâtrerie - Isolation». Le présent contrat est un marché à prix global et forfaitaire d'un montant s'élevant à 18 729.24 € HT (22 475.09 € TTC).

Le montant total des travaux s'élève à **184 723.16 € HT** soit 221 667.79 € TTC (Travaux en régie compris).

La durée prévisionnelle d'exécution est de 41 semaines à compter de la notification de l'ordre de service n°1 de lancement de la période de préparation.

Décision n° 062023DC40 du 19 juin 2023 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 05/07/2023 / Marché public de Maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi d'exécution d'un « Pump Track » et d'un « Parcours de motricité vélo » - Marché n° 23 006

Approuvant le contrat de prestations intellectuelles avec le **groupement conjoint composé de M. Fabien CHARLOT (paysagiste DPLG) et de la Sté EVOLVING SKATEPARK** domicilié à **BORDEAUX (33100)** pour ces prestations de Maîtrise d'œuvre correspondant à un montant forfaitaire provisoire de 23 496 € HT soit 28 195.20 € TTC.

Le présent contrat prendra effet à la date de notification du contrat pour une durée prévisionnelle d'exécution de 18 mois.

Décision n° 062023DC41 du 19 juin 2023 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 05/07/2023 / Convention d'assistance juridique pour le dossier concernant la Décharge de LABURENEA

- CONSIDERANT La Commune est régulièrement saisie par un riverain résidant en contrebas de la décharge, en bordure d'un ruisseau, soulevant plusieurs problèmes, accentués par la quantité importante de déchets présents dans le massif et par leur nature inconnue.
- CONSIDERANT que se pose la question de la responsabilité de l'entretien du site (fauchage, entretien des clôtures et fossés périphériques et traversants).
- CONSIDERANT qu'aujourd'hui les acteurs locaux sont les suivants :
- la Commune : propriétaire des parcelles du site, sans compétence en matière de gestion des déchets ;
- la CAPB : compétente en matière de collecte des déchets, et de gestion de la déchèterie actuellement encore en activité ;
- le Syndicat BIL TA GARBI : compétent en matière de traitement des déchets et de gestion de sites d'enfouissement de déchets, notamment sur le territoire d'Urrugne (site fermé de BITTOLA et ISDI de la Croix des Bouquets)
- CONSIDÉRANT que ces parties prenantes s'interrogent sur leurs responsabilités respectives, et en conséquence, relativement à ce site, et sur le plan juridique;

Approuvant le convention d'honoraires avec le **Cabinet PINTAT Avocats** domicilié à **PARIS (75008)** pour les prestations d'assistance juridique pour répondre aux questions suivantes :

- Que faut-il faire ?
- Qui doit agir ?
- Comment procéder ?

La présente convention qui prendra effet à la date de sa notification, prévoit les conditions financières suivantes :

- Pour l'établissement d'une note relative aux questions posées, il est convenu un montant d'honoraires global et forfaitaire de 4000 € HT soit 4800 € TTC.
- Pour les autres prestations, il est convenu une rémunération au temps passé dûment justifié, au taux horaire de 140 € HT soit 168 € TTC.
- En cas de réunion sur place, il sera appliqué un prix forfaitaire tous frais inclus (notamment de déplacement et d'hébergement éventuels) de 800 €HT.

La facturation de la prestation indiquée ci-dessus interviendra après remise de la consultation, selon une répartition 50/50, auprès de la Commune et du Syndicat BIL TA GARBI.

Décision n° 072023DC44 du 19 juin 2023 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 017/07/2023 / Avenant n°1 au Marché de Maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi d'exécution d'un cheminement piétons-cycles entre le Bourg et le quartier d'Olhette - Marché n° 21 001

- Pour mémoire, par décision N° 042021DC09 en date du 20 avril 2021 ce marché de prestations de Maîtrise d'œuvre a été confié au groupement INGEAU Conseils (Mandataire) / ANDUEZA Joseph, domiciliée à BAYONNE (64100) pour un montant provisoire de 53 935 € HT ;
- Conformément aux articles du cahier des clauses administratives particulières (C.C.A.P.), il convient de fixer par avenant la rémunération définitive du maître d'œuvre ainsi que le coût définitif des travaux (stade PROJET) sur lequel porte l'engagement du maître d'œuvre ;

Complétant par avenant le contrat avec **le groupement INGEAU Conseils (Mandataire) / ANDUEZA Joseph**, domicilié à **BAYONNE (64100)** pour la mission de maîtrise d'œuvre cité en objet.

Le forfait définitif de rémunération à l'issue de l'élément « PROJET » est arrêté au montant de 71 550,00 € HT (85 860,00 € TTC), soit une augmentation de 32.65 % par rapport au montant du marché initial..

Conformément à l'article 6-2 du cahier des clauses administratives particulières de maîtrise d'œuvre (C.C.A.P.), le coût prévisionnel de réalisation que le maître d'œuvre s'engage à respecter sous réserve des sanctions prévues à l'article 9 du C.C.A.P. s'élève à 2 467 000 € HT.

Dans le cadre des renouvellements des concessions funéraires du nouveau cimetière, Monsieur le Maire a pris les décisions suivantes

- **Décision n°052023DC29 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 10/07/2023**
- **Décision n°052023DC30 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 10/07/2023**
- **Décision n°052023DC32 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 06/06/2023**
- **Décision n°052023DC33 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 06/06/2023**
- **Décision n°062023DC36 – transmise au contrôle de légalité et publiée le 10/07/2023**

M. le Maire autorise M. Etchebarne a posé sa question.

M. Etchebarne

Il intervient sur la décision n°062023DC40. D'une part il souhaiterait connaître les terrains ou quartiers qui sont étudiés par rapport au pump-track. Et d'autre part il note qu'on parle de mission de maîtrise d'œuvre et non pas de mission d'étude urbaine ou d'insertion urbaine. Cela signifie donc qu'il y aura des travaux pour un pump-track.

M. Regerat

Il lui répond au niveau technique car au niveau du choix de faire un pump track ce n'est que la genèse. Il a été présenté à cette société les différents lieux appartenant à la commune : terrain à côté de l'école d'Olhette, terrain à Bittola, terrain en face du stade près de l'aire de jeux et deux terrains à Socoa, l'un étant celui présenté dans le dossier de demande de subvention et l'autre se trouvant derrière Putillenea. La société étudiera les sols, les problématiques de sons...et proposeront en fonction un endroit , un plan qui ne sera pas définitif, qui sera discuté avec la population de façon à faire un parcours qui convienne aux jeunes, dans un endroit le mieux

placé pour que les jeunes puissent venir et qui soit le moins gênant pour la population, avec une enquête acoustique. Donc c'est vraiment cette société qui définira l'endroit exact.

M. Etchebarne demande si les différentes hypothèses seront présentées aux élus.

M. Regerat lui répond que ce ne sera pas présenté qu'aux élus mais également à la population. Il précise qu'il y aura une réunion publique à ce sujet.

URBANISME

2. Politique Foncière : Acquisition du domaine de Bixikenea (parcelles AT 0004, AT 0005, AO 0023)

M. le Maire a rappelé l'historique du lieu avant de passer la parole à Mme Daguerre-Elizondo qui présente la délibération.

Le secteur de Socorri, situé au nord du Bourg d'Urrugne, est un site d'exception constitué de la chapelle Notre Dame de Socorri construite au XVII^{ème} siècle sur un belvédère donnant sur le village et la Rhune, et du Domaine de Bixikenea, ancienne colonie de vacances de La Poste organisée sur huit bâtiments aménagés en ligne de crête, avec vues sur l'océan et les montagnes, niché dans un écrin de verdure d'une quinzaine d'hectares.

Le Domaine de Bixikenea, situé sur les parcelles AT 0004, AT 0005 et AO 0023 d'une contenance totale de 153 012m², a été acquis en 2018 par la société Novare Camp, dans le cadre de la « vente en bloc » par La Poste de cinq colonies de vacances sur le territoire national. Suite à la crise sanitaire qui a particulièrement impacté le secteur du tourisme, les représentants de Novare Camp ont décidé de se défaire du site d'Urrugne.

Un porteur de projet privé s'est alors positionné pour le rachat et la restructuration du foncier bâti de Bixikenea en vue de la création d'un site d'hébergement touristique de standing.

Néanmoins en décembre 2022, malgré l'obtention du permis de construire, le porteur de projet a dû abandonner son opération pour des raisons d'ordre financier. Le refus de prêt bancaire portant sur l'acquisition du bien (2 350 000 € selon le compromis de vente transmis par Novare Camp) et les travaux, en augmentation par rapport à l'estimatif initial, a entraîné une caducité du compromis de vente.

Parallèlement, la déclinaison du Plan de Mandature dans le Rapport d'Orientations Budgétaires 2023 s'est concrétisé par la création d'une ligne budgétaire de 2.5M€ dans le Plan Pluriannuel d'Investissements 2023-2026 pour les grands projets d'acquisition foncière. Ce PPI identifie en outre plusieurs autres projets structurants qui pourraient trouver finalement une place au sein du site Bixikenea. Citons par exemple la création d'une école de cirque (520 000 euros), la construction d'un gaztete (400 000 euros), la production de logements d'urgence et temporaire (250 000 euros).

Au regard de ces éléments de planification stratégique et financière, la Ville d'Urrugne a décidé de s'engager pleinement dans son projet public en proposant l'acquisition du Domaine à Novare Camp et la reprise du gardien du site, selon des modalités d'acquisition à définir.

Afin de formaliser l'engagement de ce projet et d'en préciser son contenu à court terme, la Ville a souhaité créer une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) sur le site de Bixikenea, classé en zones naturelle et agricole depuis l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de 2019 (passage de la partie bâtie du Domaine de UK en Nt), conformément à la délibération du Conseil municipal du 3 avril 2023. La « ZAD de Socorri », instituant le droit de préemption au profit de la commune d'Urrugne, a ainsi été créée par la Communauté d'Agglomération Pays basque par délibération en date du 13 mai 2023, sur avis favorables de la Commune et du Syndicat mixte du SCoT du Pays basque et du Seignanx (délibération du 30 mars 2023).

Le projet municipal vise en priorité la mise en adéquation des équipements collectifs et services publics aux besoins actuels et futurs des Urruñar ainsi que la production de logements temporaires saisonniers. Il repose sur plusieurs constats et enjeux :

- l'évolution démographique communale : Urrugne compte aujourd'hui près de 11 000 habitants et a connu une très forte hausse démographique sur la décennie passée (+ 2 222 hab. entre 2008 et 2019, soit un taux de croissance annuel moyen de +2,2%). En période estivale, la population double quasiment. Par ailleurs, les projections démographiques portées dans le PADD du document d'urbanisme font état d'un objectif de 11 900 habitants en 2027 (+ 1 600 hab. en 10 ans).

Aussi, dans un souci de mixité sociale, un rééquilibrage de l'offre de logements devra s'opérer pour se conformer à l'article 55 de la loi SRU. Urrugne est en effet encore carencée en la matière avec un taux de 12,11% de logements sociaux. De nombreuses opérations sociales mixtes (logements/services) sont en cours et à l'étude pour répondre aux besoins de tous : familles, jeunes, seniors, saisonniers, etc.

Cette réalité et ces projections démographiques renvoient à un enjeu de rattrapage des équipements et services publics, afin de répondre aux besoins d'une population en constante évolution, ainsi qu'au tissu associatif local largement représenté sur la commune. Le projet répond également aux attentes exacerbées depuis la crise Covid et ses confinements successifs : « vivre ensemble », « nature en ville », etc. ;

- La nécessaire confortation du Bourg, au titre :
 - o de la mise en œuvre de principes de développement vertueux axés sur une politique d'extension du bâti en continuité directe des zones urbanisées, principalement du Bourg, et de renouvellement urbain, tenant compte des exigences de la Loi littoral, des orientations du SCoT en cours d'élaboration ou encore du « zéro artificialisation nette » ;
 - o du rayonnement territorial souhaité pour Urrugne, à savoir un positionnement comme centralité urbaine offrant, au-delà des logements, des équipements et des services propres et adaptés aux besoins et complémentaires des autres villes du territoire ;
 - o de la revitalisation d'un cœur de Bourg en perte de dynamisme et d'attractivité, eu égard aux conclusions d'une étude en cours visant un plan de référence urbain sur le quartier. Cette étude insiste sur la nécessaire mise à l'échelle des équipements et services communaux en s'appuyant tant sur la réalisation d'équipements structurants nouveaux dans des secteurs de projets du bourg.
- Le diagnostic partagé de cette étude urbaine sur le Cœur de Bourg fait mention d'un quartier relativement bien doté en équipements et services mais souligne toutefois :
- une organisation éparse de ces derniers à l'échelle du quartier et sans interconnexion entre eux ;

- des associations en nombre (une centaine sur la commune), dynamiques et investies ;
- une occupation de locaux par les services publics et associations locales parfois inadaptée ou non optimisée ;
- un niveau de saturation de certains locaux compromettant l'accueil de services/activités existants ou nouveaux et parfois, des conflits d'usage dans ces locaux partagés ;
- un manque de perspectives d'occupation à moyen/long terme lié à une absence de maîtrise foncière de certains locaux utilisés par des associations locales : « maison des associations » de Kichoenea appartenant aux ASF, cinéma Itsas Mendi appartenant à l'association paroissiale St-Vincent ;
- l'absence d'équipement structurant sur la commune et le projet de création d'un pôle culturel valorisant l'identité du bourg d'Urrugne et sa singularité ;

Aussi, dans un souci de cohérence territoriale, de limitation de l'impact de l'urbanisation nouvelle sur les milieux naturels et/ou agricoles, et de la valorisation du patrimoine, la Ville a décidé d'engager un projet sur le site de Socorri, au Nord du Bourg, au travers de la réutilisation de bâtiments aujourd'hui inexploités du Domaine de Bixikenea, à proximité immédiate de la zone urbanisée du Bourg. Les bâtiments feront l'objet des travaux de mise aux normes requis (isolation notamment et réhabilitation complète du logement de fonction) et le site sera géré et entretenu par un gardien (reprise du salarié en place).

Concrètement, le projet communal vise notamment :

- d'une part, à réaliser des équipements collectifs sur les huit bâtiments du Domaine de Bixikenea (environ 2 500m² bâtis) qui bénéficieront des aménagements déjà présents sur le site (terrain de sport, fronton et aires de jeux). Ces équipements auront pour vocation principale d'accueillir des services et activités, principalement de loisirs qu'elles soient culturelles et sportives, et des logements temporaires pour les saisonniers. Une attention particulière sera portée sur la compatibilité des usages et les modes de gestion. Il s'agira notamment :
 - o de finaliser le plan de transfert d'associations et éventuellement de services municipaux sur le site de Socorri et d'étudier les possibilités de services et d'activités nouvelles, en s'appuyant autant que possible sur l'optimisation des ressources existantes (cuisine, hébergement, etc.) ;
Il s'agira, par exemple, de mettre des bâtiments à la disposition des associations locales pour qu'elles puissent mieux déployer leurs activités quotidiennes, et/ou de quelques services municipaux (politique enfance/jeunesse notamment), de créer une salle de réception avec cuisine et/ou hébergements existants qui sera louée à l'année pour des événements familiaux, amicaux ou associatifs (fêtes de mariage, de naissance, cérémonies civiles, anniversaires, kermesses, etc.) ;
 - o de préciser les affectations nouvelles des locaux libérés dans le cœur de bourg, notamment en faveur des services municipaux afin que ceux-ci disposent d'emplacements et superficies requis pour offrir un service public de qualité, répondant à des besoins et enjeux nouveaux ;
 - o d'étudier la création d'un campus qui pourrait regrouper des équipements éducatifs et/ou d'enseignement supérieur
 - o de créer une vingtaine de logements saisonniers et/ou étudiants pour répondre aux besoins du territoire ainsi qu'aux objectifs réglementaires (art. 55 de la loi SRU,

Programme Local de l'Habitat). Une optimisation du parc sera définie sur le reste de l'année civile.

- d'autre part, à poursuivre la préservation et la mise en valeur du site remarquable et à développer de Socorri (chapelle Notre Dame de Socorri, Domaine de Bixikenea, espaces naturels et paysagers, etc.) et assurer sa connexion au cœur de Bourg à travers des cheminements doux et déplacements facilités, dans les coteaux boisés et sur la voirie existante. Afin de répondre à l'engouement des Urruñar et des visiteurs pour ce site, le parc du Domaine de Bixikenea sera aménagé et rendu public. Sa préservation et sa mise en valeur feront également l'objet d'une étude de partenariat avec le CPIE.

L'achat du Domaine de Bixikenea se fera dans le cadre d'une procédure par voie amiable, de gré à gré. Les modalités d'acquisition financières ont été définies dans le cadre d'une longue négociation tenant compte :

- de l'avis domanial n°64-545-09511, établi en mars 2023 et faisant état d'une valeur du site de 740 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%. En l'absence de projet suffisamment précis au moment de la saisine de la Direction générale des finances publiques (service public de proximité à vocation sociale), France Domaine s'en est tenue à une estimation plancher d'un bien vendu en l'état, dont la valeur a été définie selon la méthode de calcul par comparaison et selon la réglementation en vigueur (zonage, etc.).
- de sa reconsidération par la Ville, notamment au regard d'éléments circonstanciés communiqués par le propriétaire, tels que :
 - o le prix préférentiel d'acquisition initiale (735 000 €) inhérent à la « vente en bloc » de cinq colonies de vacances de La Poste sur le territoire national, non représentatif de la valeur du bien pris de manière isolée et qui se situait déjà, selon des expertises foncières transmises datant de 2018 entre 1 400 000 € et 1 800 000 € ;
 - o le changement du zonage de la partie bâtie de la parcelle AT 0005 entre le PLU en vigueur en 2018 et son évolution de 2019 (passage d'une zone UK en zone Nt) ayant pu impacter l'estimation domaniale mais qui ne modifie pas pour autant la valeur intrinsèque de ce site exceptionnel et atypique ;
 - o des engagements financiers de gestion et d'entretien du site justifiés ;
- de sa reconsidération par la Ville, notamment au regard de l'approfondissement de son travail de définition du projet dont les caractéristiques ont une incidence sur la valeur du bien préalablement évalué par les Domaines (la création d'une vingtaine de logements saisonniers sont en effet de nature à valoriser l'évaluation initiale du bien).

Dès lors, considérant :

- en premier lieu, la possibilité pour les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics de s'affranchir de la valeur domaniale par délibération ou décision pour acquérir à un prix plus élevé et dépasser la tolérance administrative des +10% d'un avis domanial ;
- en second lieu, les éléments contextuels de reconsidération de l'évaluation domaniale précédemment cités ;
- en troisième lieu, l'intérêt général poursuivi par le projet municipal visant la mise à l'échelle et la mise en adéquation des équipements et services publics et de proximité aux besoins actuels et futurs des Urruñar et de la société civile, ainsi que la production de logements temporaires saisonniers,
- en dernier lieu, le prix plancher souhaité par le vendeur en deçà duquel l'opération de vente n'aurait pas lieu,

la Ville a finalisé le processus de négociation avec une offre d'acquisition acceptée au prix de 1 300 000€, ventilés de manière différenciée selon les zonages des trois parcelles constitutives du Domaine et le caractère bâti ou nu des fonciers, soit :

- foncier bâti en zone Nt d'environ 2 500m² de surface de plancher : 1 231 830 €, soit 493 €/m²
- foncier non bâti sur l'emprise en zone Acu d'environ 22 300 m² : 13 380 €, soit 0.60 €/m² et 6000€/ha
- foncier non bâti sur l'emprise en zone Ncu hors EBC dans la parcelle AT 0005 d'environ 3 300 m² : 990 €, soit 0.30 €/m² et 3000€/ha
- foncier non bâti sur l'emprise en zone Ncu hors EBC dans la parcelle AO 0023 d'environ 14 000 m² : 5 600 €, soit 0.40 €/m² et 4000€/ha
- foncier non bâti sur l'emprise en zone Ncu en EBC d'environ 96 400 m²: 48 200 €, soit 0.50 €/m² et 5000€/ha

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité de ses membres décide :

- **D'APPROUVER** l'acquisition du Domaine de Bixikenea sur la commune d'Urrugne, situé sur les parcelles AT 0004, AT 0005 et AO 0023 ;
- **D'APPROUVER** le prix d'acquisition global de 1 300 000 € (un million trois cent mille euros) auxquels s'ajouteront les frais d'acquisition inhérents, à la charge de l'acquéreur ;
- **DE SOLLICITER** Maître INCHAUSPE, notaire à Urrugne, pour la préparation et la signature d'une promesse unilatérale de vente ;
- **D'AUTORISER** M. Le Maire à signer la promesse unilatérale de vente puis de l'acte authentique d'acquisition à la levée des conditions suspensives (légalité de la délibération, absence de recours et purge des délais de recours, absence d'hypothèque sur le bien, accord du salarié sur son intégration dans la fonction publique territoriale et ses nouvelles conditions de travail, etc.), et à engager toutes les démarches afférentes à ce dossier.

M. Gavilan, Mme Goya, M. Levréro, M. Fourcade votent contre.
M. Etchebarne, Mme Izaguirre, Mme Besnard s'abstiennent.

Votes pour :25 Votes contre : 4 Abstentions : 3

M. le Maire précise :

- Que cette acquisition rentre dans le cadre du PPI voté en Conseil et présente un intérêt public
- Ces locaux pourraient être à destination des associations et pour certains projets (identifiés dans le PPI) comme le Gaztetxe, école de cirque, logement d'urgence et temporaire...
- Qu'au-delà de l'achat de ce domaine ils se sont engagés à reprendre le gardien actuel de ce site (condition qui était posée par le propriétaire) et qui intégrera la fonction publique territoriale une fois l'acte authentique définitif de vente.
- Qu'il est nécessaire de voter avant le 31 juillet car c'est une date inhérente au vendeur pour des considérations financières
- Que la date de signature de l'acte authentique définitif est prévue au maximum le 30 novembre 2023.

M. Levréro

Il trouve que la délibération proposée est étonnante administrativement, contestable juridiquement et choquante financièrement. Il souligne que la mairie propose d'acheter le domaine de Bixikenea pour développer un projet visiblement non finalisé, aux contours flous et aux attentes contestables. L'acquisition de ce terrain se fait par l'entremise d'une vente de gré à gré entre le vendeur et la municipalité : l'estimation des domaines est de 730 000€ et il constate

avec surprise que la ville va finalement acheter ce terrain pour 1,3 millions d'euros, soit pratiquement le double de l'estimation des domaines. Cette décision est contestable juridiquement car si le vendeur est en mesure d'estimer le prix des domaines trop bas, la mairie peut augmenter celui-ci tout au plus de 10 % de sa valeur (beaucoup de jurisprudences sont là pour le rappeler). Or il est proposé 100 % de plus, alors que si le vendeur n'est pas en phase avec la proposition financière des domaines, la mairie peut préempter. Or là ça n'a pas été le cas, au contraire il y a achat disproportionné et juridiquement bancal. Il rappelle que les estimations des domaines sont faites pour protéger les finances publiques et les contribuables et les règles en la matière sont claires : pas plus de 10 % de hausse peuvent être proposées lors d'une vente sauf si le projet a un caractère reconnu d'intérêt public. Il insiste sur le fait que la décision de doubler le prix d'acquisition est choquante financièrement mais surtout fragilise la légalité de l'ensemble de l'opération qui est particulièrement floue et n'apparaît en rien comme revêtant un aspect d'intérêt supérieur public. Il doute que le contrôle de légalité laisse passer cette délibération. Pour toutes ces raisons, son groupe votera contre.

M. le Maire

Il répond à M. Levréro en reprenant ses termes :

- « Contestable juridiquement » : s'il considère que dès lors qu'on achète à un prix supérieur de 10% de plus de l'évaluation des domaines qui n'est pas de 730 000 euros mais de 740 000 euros on serait juridiquement « hors les clous ».

M. le Maire rappelle que la collectivité publique peut très bien acheter un bien, bien au-delà du prix évalué ou estimé des domaines et bien au-delà de la tolérance administrative de 10%. Il évoque la jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 9 mai 2019 : dans cette décision, les magistrats ont indiqué de façon très claire qu'il était donc possible pour une collectivité publique de dépasser le seuil précité de 10% mais la condition expresse étant que la collectivité publique motive de façon étayée et précise la satisfaction de l'intérêt général qui est poursuivie par cette acquisition. En ce qui concerne le contrôle de légalité, bien entendu celui-ci sera fait et la mairie est déjà en discussion avec les services du contrôle de légalité car consciente de se trouver dans ce cas-là. Le contrôle de légalité va donc examiner en toute indépendance et en toute objectivité, si effectivement tous les arguments figurant dans cette délibération justifient ou non l'intérêt général qu'il y a à acquérir ce bien.

- « Choquant financièrement » : M. le Maire est étonné et regrette que M. Gavilan soit absent à ce conseil. Il se souvient ce que M. Gavilan avait indiqué lors du dernier conseil municipal du 3 avril, au cours duquel il fallait justement délibérer ou donner un avis sur cette nécessité de « ZADer ». Il avait évoqué l'intérêt ou la nécessité qu'il y avait à préserver aussi les intérêts du propriétaire actuel. Il avait indiqué que dans la forme ce n'était pas acceptable, c'est-à-dire de procéder par une ZAD, mais dans le fond il valait mieux arriver à un achat de gré à gré, à l'amiable. C'est ce qui a été fait et qui dit « achat de gré à gré », à l'amiable suppose que les deux parties font un pas l'une vers l'autre pour arriver effectivement au prix sur lequel elles s'accordent et qui préservent les intérêts des deux parties et en l'espèce avec ce prix de 1 million 300.000 euros c'est ce qui a été fait, les intérêts du propriétaire ont également été préservés. Il s'étonne que le discours de M. Gavilan ait changé.

Il indique que M. Bayo apportera des éléments sur l'aspect financier et souligne qu'en effet on peut continuer à ne pas investir, à ne pas acquérir de biens qui auraient des vocations publiques. Avec cette gestion-là, on se retrouve avec un taux d'endettement très bas pour une commune de près de 11000 habitants, aujourd'hui la sixième commune de la Communauté Agglomération Pays Basque, on se retrouve effectivement avec des ratios financiers qui sont très très bas, très corrects même plus que corrects mais s'il n'y a pas d'investissement alors ils ne pourront pas développer leurs politiques publiques.

Mais investir ou pas sont des choix politiques sur lesquels ils ne sont pas d'accord.

M. Levréro

Il revient sur la Cour d'appel de Bordeaux mentionnée antérieurement : il s'agissait d'un projet abouti alors que dans la cas présent on ne sait même pas ce que ça va coûter donc on n'est pas sur le même plan. En ce qui concerne Francis Gavilan il n'est pas là et il ne va pas répondre pour lui. Il interroge sur les lancements de ZAC et ZAD : est-ce que cela signifie que le prix des domaines sera multiplié par 2 ?

M. le Maire

Il rappelle que Mme Daguerre-Elizondo a exposé des projets qui ne sont pas totalement encore arrêtés : c'est la preuve qu'ils restent ouverts aux personnes qui peuvent apporter des propositions. Il rappelle qu'il y avait eu une proposition apportée par M. Tellechea lors du débat sur la ZAD qui était la création d'un campus universitaire ou une vocation en tout cas étudiante, qui pourrait se conjuguer avec le logement saisonnier.

M. le Maire leur propose de les aider dans l'étude des projets, bien sûr s'ils sont intéressés. En effet, une fois que l'acquisition de ce bien sera réalisée, idéalement avant la fin du mois de novembre, un comité de pilotage sera créé (COFIL) : groupe de travail chargé d'affiner ces projets là.

M. Etchebarne

Il intervient sur trois points :

Premier point : il trouve que cette délibération s'est faite dans la réaction. En effet, il est indiqué que ce projet trouve sa place dans le PPI, c'est-à-dire que la valeur effectivement budgétaire fait qu'elle peut être intégrée dans le PPI mais à aucun moment Bixikenea n'a été évoqué dans leur programme, ou rapport d'orientation budgétaire. Donc c'est plutôt un projet qui est fait en réaction, il y a certes une vraie opportunité foncière, 15 hectares sur Urrugne mais ce n'est pas un projet qui a été réfléchi. Il ne doute pas qu'ils vont définir un intérêt général car il y a des besoins mais il n'y a pas d'esquisse financière, opérationnelle. Il y a quelques évocations de projets (salle communale, université, logement jeunes travailleurs...) mais ce ne sont que des pré-études. Aujourd'hui engager 1,3 millions d'euros sur ce projet-là leur paraît très imprudent.

Et c'est le cas également pour Lissaritz : ils ne savent pas quels sont les frais qui vont être engagés en termes d'investissements et de fonctionnement.

1,3 millions ce n'est que le début du commencement du coût de cette opération et de plus s'agissant d'un projet public cela signifie qu'il y aura très peu de rentrées financières de cette opération et d'équilibre dans cette opération.

Deuxième point : est lié au précédent : c'est le fait aujourd'hui ils ont du mal à voir la structuration de ce projet-là.

Troisième point : c'est le prix. Il fait remarquer à M. le Maire que lors de son intervention il a indiqué être contre la spéculation et qu'il lutte contre la politique spéculative dans notre pays qui est une évidence. Or il ne voit pas comment il peut dire cela en partant de 740 000 et en allant jusqu'à 1,3 millions €, même si le prix de départ était de 2 ou 3 ou 4 millions d'euros, en tout état de cause le prix des domaines est de 740 000 et on arrive à 1,3 millions. Il constate qu'il y a quand même une sorte de bulle spéculative qui a été négociée par le propriétaire, c'était du gré à gré, il y a eu négociation. Mais on est quand même sur 1,3 millions d'euros pour 15 hectares. Il fait un parallèle avec une opération sur Saint-Pée de 50 hectares pour un 1,3 millions €, qui a créé une polémique par le mouvement abertzale Lurzaindia. Il s'interroge : y-a-t'il des bons et des mauvais basques ? Les commerçants et artisans qui sont dans l'économie, ce n'est pas bien ? Il n'y a de bien que l'action publique ? En tous les cas on est sur deux fois quasiment et demi le prix qu'on retrouve sur cette opération à Saint-Pée alors que derrière il y a également une action économique, il y a des emplois, il y a une activité. M. le Maire ne peut donc pas dire qu'il lutte contre une politique spéculative, car en tout cas ce projet-là n'est pas l'exemple même de lutte contre une politique spéculative ce serait plutôt l'inverse.

Il indique que ces 3 points sont assez symptomatiques de la politique actuelle depuis trois ans sur lesquels eux se sentent très mal à l'aise parce qu'en même temps il peut y avoir des choses intéressantes dans ce projet tel qu'il est présenté, des services, des associations, salle communale...mais ils sont inquiets sur l'engagement financier de la collectivité sur les trois années à venir, sur le fait que cela vienne consommer un budget beaucoup plus important que celui annoncé aujourd'hui.

Elle répond à M. Etchebarne sur 2 points.

1^{er} point : sur le fait d'acheter maintenant. Elle explique que l'achat se fait maintenant parce que c'est une question d'opportunité. Elle reprend les termes de M. Etchebarne « le gré à gré leur permet d'acquérir ce bien à ce prix-à maintenant » et que le programme défini ne soit pas complètement arrêté » c'est normal . En effet ça fonctionne ainsi ailleurs également : on ne met pas des équipes à réfléchir sur d'hypothétiques sites si on n'est pas en perspective d'achat. Dans ce cas l'opportunité d'achat se présente et ils ont commencé à poser les points et ils vont travailler sur le projet. Les partenaires tels que le département, la région, l'agglomération ont été identifiés. Il y a également des possibilités de levées de fonds et de subventions pour les réaménagements, pour la rénovation. Le temps de l'ingénierie va commencer juste après et elle l'invite l'opposition à travailler sur ce temps d'ingénierie.

2^{ème} point : elle ne comprend pas la comparaison avec Saint-Pée, elle lui rappelle qu'à Bixikenea il y a 2500 m² de bâti, ça n'a rien à voir avec Saint-Pée. Aujourd'hui on a un SCOT qui est en élaboration et on doit travailler sur un objectif de 0 artificialisation nette, cela signifie donc qu'il faut utiliser les bâtis et M. Etchebarne le sait très bien en tant qu'urbaniste.

Elle ne comprend donc pas ces 2 points de M. Etchebarne et trouve la comparaison avec Saint-Pée complètement déplacée.

M. Tellechea

Il rappelle qu'ils sont convoqués ce jour pour traiter d'une urgence : engager ou pas la commune dans l'acquisition avant le 29 juillet du domaine de Bixikenea. Les élus de la majorité comme de l'opposition en 8 jours doivent prendre position. Le 17 juillet dernier M. le Maire les a invités en mairie pour échanger les informations en sa possession. Pour prendre une position objective, les membres de l'opposition doivent alors vérifier la qualité du dossier constitué par l'équipe de M. le Maire d'une part et évaluer l'opportunité de cet investissement au regard des enjeux municipaux et communautaires d'autre part. Concernant ce dossier M. le Maire a expliqué que tout s'était passé très vite : en six mois il avait été informé des intentions du propriétaire il a engagé les discussions, des négociations, des estimations via les domaines, la création d'une ZAD dès le mois de février, validée en conseil municipal en mars puis en conseil communautaire en avril.

Ekarpena, l'a d'ailleurs soutenu à ce moment-là en l'interpellant sur les projets qui pourraient y être associés en l'invitant à mettre une ambition communautaire sur ce site de 15 hectares au cœur du sud Labourd. Ils ont également fait une proposition concrète, la création d'un pôle d'enseignement supérieur post-bac qui n'existe pas au sud Labourd et qui fait défaut. Bixikenea pourrait être une véritable opportunité pour répondre aux attentes d'émancipation de la jeunesse du pays basque.

Pour engager les négociations de prix avec le propriétaire il faut d'une part avoir des projets pour ce domaine et le temps ne joue pas en notre faveur, six mois c'est court mais c'est un délai qui, lorsqu'il est bien utilisé, peut permettre de produire des scénarios, des consultations et des propositions. Pour engager des négociations, il faut également faire l'état des lieux du site. Ce site de 15 hectares dont 2500 mètres carrés bâtis, de notoriété publique ne répond pas aux nouvelles règles d'urbanisme : passoire thermique, eaux usées non maîtrisées, accès à l'eau potable problématique. Son groupe a été surpris de l'absence de cet état des lieux lors de la réunion du 17 juillet, l'estimation chiffrée des problèmes structurels de ce domaine sont pourtant indispensables pour engager une négociation de prix avec le vendeur. Il demande sur quelle base M. le Maire a pu négocier sans ces éléments ?

M. le Maire leur a annoncé que la négociation de prix avait abouti à ce qu'il proposait : un prix de 1,3 millions€ alors même que les domaines avaient estimé Bixikenea à 740 000 € : il a donc proposé 75% de plus et non pas 100%. Si eux avaient osé proposer ce prix, ils auraient été accusés de connivence avec le vendeur et avec tout ce que cela sous-entend. Cette estimation de domaine est une obligation légale pour les collectivités : elle les oblige à respecter cette estimation avec une marge de 10% maximum mais pas 75%. Proposer ce prix de 1,3 millions € c'est d'une part aboutir à un prix qui n'est pas favorable à la commune, c'est distiller un doute dans la tête des Urruñars qui chercheront à comprendre les raisons qui lie leur maire avec le vendeur pour qu'il ne respecte pas l'estimation des domaines. C'est mal engager un projet en étant obligé de négocier avec les services de l'État une dérogation aux règles des 10% . et c'est

aussi décrédibiliser le service des domaines qui dépend du ministère des finances publiques : les domaines sont la clé de voûte du processus d'acquisition foncière au juste prix des collectivités. Il sera compliqué pour Urrugne désormais de faire appel à eux ou de faire accepter les estimations à des vendeurs privés alors même que notre mairie ne les respecte pas. M. Tellechea indique que son groupe désapprouve la gestion municipale de ce dossier : le renforcement des effectifs de notre commune depuis trois ans et les capacités d'ingénierie de la communauté d'agglomération auraient pu répondre aux besoins de ressources sur un tel projet.

Il poursuit en rappelant que ce soir ils doivent également évaluer l'opportunité de cet investissement au regard des enjeux municipaux et communautaires.

Concernant les enjeux de cette acquisition M. le Maire et Mme Daguerre Elizondo ont proposé des arguments qui démontrent l'opportunité pour nos services municipaux ou nos associations d'intégrer dans notre patrimoine, 2500 m² de bâtiment avec vue sur mer, des infrastructures de sport, une cuisine de restauration collective, 15 hectares de zones agricoles naturelles boisés en continuité de la chapelle de Socorri et du bourg historique d'Urrugne. Etant donné le potentiel et la taille de ce site il complète les projets associatifs ou municipaux par des propositions de projets d'intérêt communautaire, la création de logements saisonniers. Il remercie M. le Maire de reprendre la proposition de son groupe concernant le campus universitaire.

M. Tellechea trouve les propositions beaucoup trop modestes au regard du potentiel important de ce site, il n'a pas été suffisamment travaillé pour présenter à cette assemblée des scénarios réalistes et ambitieux. Bixikenea est une opportunité qui ne se refuse pas : acheter un domaine de 15 hectares et 2500 m² de bâti sur la zone littorale du Labourd en continuité du centre bourg ne se reproduira probablement pas. Ne pas augmenter le patrimoine municipal quand cela se présente par un domaine qui permettra de répondre à la ville de demain serait une faute. Toutes les villes en transition écologique appliquent la règle des 15 minutes ; une ville doit se structurer pour proposer la vie, le travail et la formation dans un périmètre de 15 minutes en mobilité douce. Bixikenea est dans ce périmètre il faut donc y rajouter la vie, le travail ou la formation. Enfin et cela a été mentionné, il manque au bourg d'Urrugne un îlot naturel de promenade, de détente et de fraîcheur dans un contexte de réchauffement climatique. Destinés aux Urruñars, Socorri et les espaces boisés de Bixikenea pourront répondre à ce besoin vital de parc naturel accessible aux urbains, d'espace partagé pour une vie sociale meilleure et de lieu de pratique de sport santé.

M. Tellechea informe que son groupe votera pour cette acquisition tout en soulignant la faiblesse de l'argumentation de M. le Maire, pour éviter le risque de se faire racheter par un promoteur privé. Il annonce également que désormais son groupe ne soutiendra pas les projets qui n'auront pas fait l'objet d'une réflexion argumentée et partagée.

M. Fourcade

Il est « grosso modo » d'accord avec les arguments entendus et souhaite en rajouter.

1^{er} point: estimation des domaines : il a été dit qu'il y avait spéculation par rapport à une estimation des domaines. Il tient à informer les personnes qui ne le savent pas de l'information publique ci-après : il vient de trouver sur internet sur un site du gouvernement que l'acquisition de ce domaine a été faite le 27 juillet 2018, il y a tout juste cinq ans pour la valeur de 735.000 euros donc ce propriétaire réalise une plus-value de 75 %, 77% par rapport à 2018 : n'est-ce pas de la spéculation ? Et il pense qu'ils sont complices en lui permettant cette vente, sans parler de l'estimation des domaines : il y a presque doublement du prix de vente par le propriétaire.

2^{ème} point : parmi les arguments, la liste d'idées, trop longue, présentés, il faudra faire des choix. En effet, faire cohabiter des associations, des logements saisonniers, des étudiants, un campus etc..sur le même site, cela lui paraît un petit peu compliqué. Il trouve ces arguments mauvais : les 15 minutes en mobilité douce depuis le bourg. Il invite les personnes présentes dans la salle à faire ce trajet en 15 minutes aller et retour, c'est à dire deux fois 15 minutes : il ne pense pas qu'on va le faire tous les matins et tous les soirs surtout si on est un travailleur saisonnier avec des horaires un petit peu compliqués la nuit et quand les transports ne sont pas à proximité. Pour lui ces arguments ne valent pas grand-chose, les projets entendus sont des esquisses.

Il ajoute en 3^{ème} point qu'il est extrêmement déçu. En effet lors de la convocation du 17 juillet pour discuter de ce projet : un certain nombre de questions avaient été posées et aucune réponse n'a été donnée. Il espérait trouver quelques réponses, quelques chiffres supplémentaires dans le document qui sert à cette délibération mais il n'y en a pas. Il fait

remarquer qu'ils ont reçu ce texte le lendemain même de la réunion et que probablement aucune virgule n'a été modifiée suite à ces discussions, ce qui met en question la valeur de cette discussion.

Concernant les chiffres il va essayer d'en donner un puisqu'ils n'en ont pas reçu. Il avait proposé que l'équipe de M. le Maire se renseigne sur les coûts estimés de rénovation de ces locaux par le précédent acquéreur qui s'est finalement désisté.

M. le Maire a indiqué que ce dernier s'était désisté pour des raisons financières. M. Fourcade aurait aimé en savoir un peu plus sur ce dossier. Il expose : le précédent acquéreur avait présenté un permis de construire qu'il avait finalement obtenu avec des améliorations de l'assainissement, sans doute certaines mises aux normes qui d'ailleurs depuis peut-être ont changé. Concernant les coûts de rénovation, aucun chiffre à ce sujet. Il émet une hypothèse :

si on prend des coûts de rénovation moyen de mise aux normes, on peut estimer à 1000 euros/m²

si on fait de la construction neuve, on est plutôt autour de 2500 euros/m² (sans prendre en compte les dernières augmentations de 20-30% d'augmentation c'est deux dernières années). En prenant 1000 €/m² pour faire des logements, puisque le seul projet qui permettrait un certain autofinancement de ce projet, ce sont des chambres d'étudiants ou des chambres de saisonniers, si on voulait rénover 2500 m² bâti x 1000 €/m², cela revient à 2,5 Millions € qui s'ajoutent à l'acquisition d' 1,3 millions. Le coût du projet frôlerait donc les 4 millions € et ce soir une délibération est présentée sur simplement l'acquisition. Il trouve que c'est très insuffisant et très contestable aussi sur le plan juridique d'autant plus qu'au précédent conseil municipal ils ont déjà aussi voté malgré eux, bien sûr, les travaux d'une cantine scolaire en apprenant quelques jours après que finalement le budget nécessaire serait bien supérieur à ce qui a été voté si on tenait compte de tous les travaux. Il aimerait que cela ne se répète pas et demande à ce que la délibération soit retirée.

M. Bayo

Il admet la critique, la contestation, le jeu politique mais pas la mauvaise foi.

Il évoque une négociation qui a eu lieu quelques mois auparavant : la commune souhaitait agrandir une salle qui aujourd'hui a une vocation culturelle et l'acquérir pour la commune en échange d'un bâtiment communal qui se trouvait à proximité. Les négociations ont donc eu lieu avec le propriétaire (urruñar) de cette salle. Les domaines ont bien entendu estimé le prix de la salle de l'association et celle de la commune.

Au bout de maintes réunions, le vendeur a indiqué qu'il vendait son bien à un prix plus élevé que l'estimation des domaines et souhaitait obtenir la salle communale à un euro symbolique.

M. Bayo insiste sur le fait que les données des domaines sont à titre indicatif et pas forcément une référence par rapport au prix du marché.

Mme Alcayaga

Elle rappelle qu'il y a une centaine d'associations avec lesquelles les relations sont très régulières et qui ont des demandes qui aujourd'hui ne peuvent être honorées. Toutes les associations n'ont pas ce qu'elles souhaiteraient pour pouvoir évoluer, et proposer aux Urruñars ce qu'ils souhaitent. Bixikenea est une opportunité pour ces associations mais également d'un point de vue d'utilité publique dans le sens où on pourra amener aux Urruñars et pas qu'aux associations un domaine avec des salles, un site, de quoi faire des activités diverses et variées qu'elles soient sportives, culturelle et autres. Elle indique que tous les ans et encore plus cette année il y a plusieurs demandes de camp, d'autres centres de loisirs, de camp de jeunes, de camps de des Scouts de France, ce site-là serait largement approprié. Aujourd'hui il n'y a pas d'endroit pour accéder à leur demande ou c'est très compliqué. La semaine précédente il y a eu une demande de logements pour recevoir des équipes sportives en préparation de pré-saison. En parallèle avec les logements saisonniers et étudiants cela pourrait également s'envisager. Pour sa part elle est convaincue de l'utilité publique de ce site.

Mme Araugas Cazemayor

Elle indique que dans la délibération, il est mentionné une école de cirque à 520 000 €, un Gazetxe à 400 000 € et la question du logement « urgence et temporaire » mais en fait saisonnier à 250 000 € ce qui fait un montant de 1,7 millions €.

En effet 1,3 millions € cela représente un coût plus le coût des travaux.

Elle rappelle que ce site a servi cette année à l'école Saint François-Xavier, à la crèche Kimua pour l'accueil, c'est à dire que là aujourd'hui on avait un potentiel qui n'a pas été renié et on ne peut pas faire l'impasse sur cette opportunité qui est trop belle pour les services publics et faire effectivement du service public, ça a un coût qu'on a du mal à valoriser, il se valorise parfois de génération en génération. Ce ne sont pas forcément des choses qui rentrent sur le budget en recette mais pour autant dans le lien social on mesure tout ça sur notre commune, c'est une recette majorée, en tout cas, pour notre vécu ensemble.

M. le Maire

Il répond à quelques arguments qu'il a pu écouter. Il trouve assez contradictoire : presque tous reconnaissent qu'il s'agit d'une opportunité. Donc on ne peut pas dans la même intervention dire « quand il y a une opportunité il faut la saisir mais il faut d'abord définir un projet clé en mains, c'est à dire avec quelle destination précise, combien ça va rapporter...comme si son équipe n'avait pas réfléchi à la question des coûts de rénovation. Il informe que le bien a été visité à plusieurs reprises par les services techniques, avec l'accord du propriétaire, qui ont confirmé qu'il s'agit d'une structure saine (même si quelques-uns pensent que ce sont des amateurs qui ne connaissent pas grand-chose aux coûts de rénovation sur le neuf ou sur de l'existant).

Il répond à M. Fourcade lui indiquant que les coûts de rénovation et de mise en conformité ont été étudiés.

Il a entendu que toutes les idées ou tous les axes majeurs qu'ils ont défini sont de mauvaises idées. Peut-être. Est-ce une mauvaise idée que de penser à destiner une partie de ses biens- là à du logement saisonnier voire du logement temporaire ou étudiant ? Il pense que toutes les personnes qui se retrouvent aujourd'hui confrontées, notamment aussi des entreprises qui viennent le rencontrer pour lui pour demander s'il y a matière à trouver des logements pour les saisonniers n'apprécieront pas cette remarque qu'il s'agit d'une « mauvaise idée ».

Est-ce une mauvaise idée que de réfléchir aujourd'hui sur ce territoire à produire du logement saisonnier qui rapportera quand même quelques ressources à la commune puisqu'on ne fera pas les choses gratuitement, les locations, les diverses locations qui pourront être consentis par exemple sur la salle des fêtes équipée avec une cuisine ne fera parfaitement gratuitement non plus. Evidemment il faudra trouver des sources de financement. Pour les travaux de rénovation, Mme Daguerre Elizondo leur a déjà indiqué les partenaires avec qui ils vont travailler, et l'Etat leur a déjà suggéré de mobiliser le Fonds Vert.

En effet 6 mois, car il faut saisir l'opportunité, ne permettent pas d'aller précisément dans les définitions précises de projets mais un groupe de travail sera mis en place, auquel tous les élus sont invités, afin justement de définir ces projets.

Il informe que le coût de rénovation estimé par les services techniques est de 750 euros/m². Il imagine que pour M. Fourcade il s'agit certainement d'une illusion.

Il confirme que cela supposera des sommes supplémentaires à l'achat mais ils en étaient bien conscients.

L'objectif est d'arriver à faire financer 40% des coûts de rénovation par les partenaires institutionnels.

Il termine sur un élément positif : en effet il a entendu lors de certaines déclarations le mot « opportunité » pour la commune, avec même des finalités d'intérêt général. Il remercie M Etchebarne et M. Tellechea.

Il note que dans toutes ces interventions il y a une envie d'y croire, que c'est une opportunité pour la commune.

Il revient sur l'intervention de M. Fourcade qui a évoqué le prix pour lequel effectivement le propriétaire actuel avait acheté ce bien le 27 juillet 2018 pour 735 000 €.

Il précise aux Urruñars que ce prix de 735 000€, si bas, avait été justifié par le fait que ce propriétaire actuel avait acheté à l'époque 5 colonies PTT sur l'ensemble du territoire et que c'est donc cette « vente en bloc » qui expliquait ce prix de 735 000€ qui effectivement peut être

considéré aujourd'hui comme bas par rapport en tout cas à ce prix d'1,3, millions € sur lequel nous sommes parvenus à un accord avec le propriétaire.

Il s'adresse à M. Tellechea concernant la mobilité. Il indique que Bixikenea est à 12 minutes de la mairie à pied, c'est le même temps que pour aller au stade de l'entrée du bourg. Il reconnaît qu'il y a un travail de mobilité douce à développer sur la voirie qui mène à Bixikenea, qui aujourd'hui n'est pas adaptée et qu'il va donc falloir adapter. Il y aura un travail à mener avec les préconisations de tous.

ECONOMIE

3. Pôle agroécologique de Lissaritz - Avenant n°1 au protocole d'accord avec la Société Autoroutes du Sud de la France – (ASF)

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal qu'un protocole d'accord foncier avait été signé le 20/12/2022 concernant le projet du centre de formation et de recherche transfrontalier sur l'agroécologie et la permaculture.

Afin de finaliser la transaction une procédure de déclassement des parcelles à vendre du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) au domaine privé avait été engagée et devait s'achever au cours du premier semestre 2023.

Or, à ce jour l'achèvement de la procédure de délimitation du DPAC et du transfert des terrains dans le patrimoine privé d'ASF, n'est pas encore effectif.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité de ses membres décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 au protocole d'accord foncier avec la Société Autoroutes de la France

M. Tellechea, M. Etchebarne, Mme Izaguirre, Mme Besnard votent contre.

M. Gavilan, Mme Goya, M. Levréro, M. Fourcade s'abstiennent.

M. Ostiz ne prend pas part au vote

Votes pour : 23 Votes contre : 4 Abstentions : 4 Ne prend pas part au vote : 1

M. Tellechea :

Comme indiqué dans la délibération précédente, son groupe n'acceptera plus les projets auxquels on n'associe pas de réflexions argumentées et partagées. Une méthode projet qui engage des sommes (comme ce pôle de formation) de plusieurs demi millions d'euros sans études de faisabilité mais en justifiant les décisions par du saupoudrage de mots et de concepts : écologie, transfrontalier, permaculture et pousseront la majorité à des échecs permanents et coûteux. Pour autoriser l'ouverture d'un centre de formation et d'une formation accréditée, l'organisme compétent qui s'appelle France Compétences leur imposera de justifier des études qui montrent que cette formation répond aux besoins en recrutement des métiers visés dans le territoire visé, que cette formation n'est pas concurrente d'une autre formation dans la région déjà accréditée et que la filière professionnelle les soutient dans cette création. Avant d'engager les sommes annoncées son groupe demande que ces études leur soient fournies sinon il ne soutiendra pas le projet.

M. le Maire

Il lui répond qu'il ne s'agit pas aujourd'hui de redébattre sur le projet. Ils en avaient débattu lors de la soumission d'autorisation de signature du protocole d'accord pour l'acquisition pour un prix de 630 000€

Aujourd'hui il s'agit simplement de signer un avenant à ce protocole d'accord.

M. Etchebarne

Il reste sur la même ligne : son groupe avait voté contre donc forcément aujourd'hui il va voter contre car il ne s'agit que de la déclinaison administrative du projet initial.

FINANCES

4. Décision modificative n°2

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil municipal qu'une DECISION MODIFICATIVE (N°2) de crédits est nécessaire pour ajuster des crédits votés au BP 2023, et inscrire des dépenses nouvelles. (Tableau en Annexe)

SECTION INVESTISSEMENT

DEPENSES	Compte	Montant
Acquisition + frais – domaine Bixikenea		1 400 000€
TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT		1 400 000 €

RECETTES	Compte	Montant
Emprunts	1641	1 400 000€
TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT		1 400 000€

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité de ses membres décide :

- **D'APPROUVER** cette décision modificative n°2

M. Gavilan, Mme Goya, M. Levréro, M. Fourcade votent contre.
M. Etchebarne, Mme Izaguirre, Mme Besnard s'abstiennent.

Votes pour : 24 Votes contre : 4 Abstentions : 3

M. Fourcade

Il demande à M. Bayo de fournir un tableau complet des projets d'endettement de la commune car il pense que certains projets à hauteur de plusieurs millions ont été oubliés (dont un évoqué la semaine précédente). De plus dans le tableau présenté il n'y a aucun chiffre mentionné pour les travaux, et fait remarquer que l'estimation faite par les services techniques de la mairie avoisine ses calculs (environ 3millions €). En mettant tous les chiffres sur la table, on risque de dépasser l'endettement moyen des communes.

M. Bayo

Il lui répond que l'endettement sont les emprunts qui ont été contractés et non pas les emprunts que l'on envisage de contracter
Il confirme que les chiffres communiqués à ce jour sur à ce jour sur le compte administratif 2022 sont exacts.

Le seul doute que l'on peut avoir c'est les 1,6 millions qui ont été contractés via l'EPFL pour l'achat de terrains à l'entrée bourg. Il considère qu'ils ne sont pas inscrits à la fin du compte administratif 2022 mais surtout qu'il faut les considérer comme un prêt relais. Et à un moment donné ces sommes reviendront dans les finances de la commune. Il n'y a pas d'intention de garder l'acquisition du foncier pour la commune, car ces terrains seront cédés à un bailleur social qui remboursera à la commune ses sommes qui auront été empruntées. Il confirme que les chiffres avancés ce jour sont exacts.

RESSOURCES HUMAINES

5. Accroissements Temporaires d'Activités

Un diagnostic est actuellement en cours dans le service sports jeunesse. Son avancement ne nous permet pas aujourd'hui de prendre des décisions de recrutements pérennes pour la rentrée de septembre.

Afin d'assurer la rentrée et maintenir l'accueil de 120 enfants au CLSH, monsieur le Maire propose la création de trois emplois non permanents d'adjoint d'animation pour assurer des missions d'animation les mercredis en période scolaire au CLSH.

De plus, il est proposé de créer un emploi d'adjoint d'animation pour assurer l'accompagnement d'un enfant en situation de handicap les mercredis en période scolaire au CLSH.

Ces quatre emplois pourront être créés à compter du lundi 4 septembre jusqu'au vendredi 15 décembre 2023.

La durée quotidienne en moyenne de travail les mercredis hors vacances scolaires serait fixée à 9h15.

Ces emplois seront dotés du traitement afférent à l'indice brut 367 de la fonction publique. La rémunération comprendra, le cas échéant le supplément familial de traitement ainsi que les congés payés.

Aussi, il convient de corriger, suite aux modifications des grilles indiciaires intervenues au 1^{er} juillet, l'indice brut indiqué dans la délibération du 26 juin 2023 créant 2 emplois non permanents d'adjoint d'animation. L'indice brut 397 sera remplacé par l'indice brut 367 (l'indice majoré de l'agent restant inchangé)

Ces 4 emplois, qui relèveront de la catégorie C, seront pourvus par le recrutement d'agents contractuels en application des dispositions de l'article L.332-23 1° du Code général de la fonction publique qui permet le recrutement d'agent contractuel pour faire face à un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale cumulée de 12 mois par période de 18 mois consécutifs.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité décide :

- **DE DÉCIDER** la création de quatre emplois non permanents d'adjoint d'animation aux conditions énoncées ci-dessus pour la période du lundi 4 septembre jusqu'au vendredi 15 décembre 2023,
- **D'AUTORISER** monsieur le Maire à signer les contrats de travail,
- **DE PRÉCISER** que les crédits suffisants sont prévus au budget.

Mme Clerc s'abstient.

Votes pour : 30 Abstention : 1

M. Etchebarne

Il indique que pour une meilleure compréhension il conviendrait de rajouter le terme « définitif » ou « pérenne » dans le 1^{er} paragraphe, lorsqu'il est mentionné ...des recrutements

QUESTIONS DIVERSES

Séance levée à 20h20

Le Secrétaire de Séance
Mattin Rafu RUIZ DE ALDA LAAKSONEN



Le Maire
Philippe ARAMENDI

