



Le 28 janvier 2016

Mesdames et Messieurs les Membres
du CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : DL/MHM – 46/2016

Objet :

PROCES-VERBAL
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 14 JANVIER 2016 A 18 H 00A LA MAIRIE

PRESENTS : M. Guy POULOU, Maire, Mme DUBARBIER-GOROSTIDI, M. ANIDO, Mme ORIVE, M. LALANNE, Mme DOSPITAL, M. GOUAILLARDET, Mme IDIARTEGARAY-PUYOU, M. PERROT, Mme MOULLARD, MM. IBARLOZA, COSTE, Mme ORMAZABAL, MM. HIRIGOYEMBERRY, VIDOUZE, Mme CANET-MOULIN, MM. ERRANDONEA, MURVIEDRO, Mme SANCHEZ, MM. DUHALDEBORDE, ROSENCZVEIG, Mme DUGUET, M. ALDANA DOUAT.

PROCURATIONS : Mme UGARTEMENDIA à Mme DOSPITAL, M. URANGA à M. ANIDO, Mme BERGARA-DELCOURTE à M. DUHALDEBORDE, Mme LARRASA à M. ALDANA DOUAT.

ABSENTES : Mme ANCIZAR, TAPIA.

Convocation du 7 janvier 2016.

Sous la Présidence de M. Guy POULOU, Maire.

M. LALANNE est désigné secrétaire de séance.

ORDRE DU JOUR

- 1/ Approbation du Procès-Verbal de la séance du Conseil Municipal du 30 novembre 2015
- 2/ Délégation du Conseil Municipal au Maire (article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales)
- 3/ Urbanisation du quartier Sainte-Thérèse – Cession et acquisition de terrains.

II/ Questions diverses.

1) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 NOVEMBRE 2015

Le Conseil Municipal approuve le Procès-Verbal de la séance du Conseil Municipal du 30 novembre 2015.

2) DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE (ARTICLE L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES)

Cette délégation a permis de signer :

- Une convention avec la Commune de SAINT JEAN DE LUZ relative à l'utilisation de la piscine sports et loisirs par l'école Aristide BRIAND pour l'année scolaire 2015-2016, en date du 14 octobre 2015 ;
- Une convention avec la Commune de SAINT JEAN DE LUZ relative à l'utilisation de la piscine sports et loisirs par l'école MARINELA pour l'année scolaire 2015-2016, en date du 14 octobre 2015 ;
- Une convention avec la Commune de SAINT JEAN DE LUZ relative à l'utilisation de la piscine sports et loisirs par l'école CROIX ROUGE pour l'année scolaire 2015-2016, en date du 14 octobre 2015 ;
- Une convention avec la Commune de SAINT JEAN DE LUZ relative à l'utilisation de la piscine sports et loisirs par l'école SAINT-MICHEL pour l'année scolaire 2015-2016, en date du 14 octobre 2015.

3) URBANISATION DU QUARTIER SAINTE-THERESE – CESSION ET ACQUISITION DE TERRAINS (DELIBERATION N° 1/2016)

Rapporteur : M. GOUAILLARDET

Pour mener à bien le projet d'urbanisation du quartier Sainte-Thérèse, le Conseil Municipal, par délibération en date du 17 décembre 2013, avait décidé :

- d'une part que la Commune de Ciboure céderait aux sociétés « Foncière du Pays Basque » et « Financière Barthe » les deux parcelles, dont elle est propriétaire, cadastrées section AN n° 134 et 152 pour une superficie approximative de 10 639 m² au prix de 485 000 euros hors taxes,
- d'autre part la « Foncière du Pays Basque » et la « Financière Barthe » céderaient à la Commune de CIBOURE, pour une somme de 405 000 euros hors taxes, une partie de la parcelle cadastrée section AN n° 83 pour une superficie approximative de 6 048 m² et une partie des parcelles cadastrées AN n° 84 et 85 pour une surface approximative de 35 446 m².
- et que compte tenu des prix des parcelles, les échanges devaient être faits moyennant le versement d'une soulte de 80 000 euros hors taxes au profit de la Commune de CIBOURE par la société FONCIERE DU PAYS BASQUE et la société FINANCIERE BARTHE.

Monsieur le Maire rappelle que les sociétés Clairsienne, représentée par son Président en exercice, domicilié ès qualité, 223 avenue Emile Counord, 33000 BORDEAUX, et La Foncière du Pays Basque, prise en la personne de son représentant légal, domicilié ès qualité au siège social, 29 boulevard Thiers, 64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ, ont le projet de construire à CIBOURE un ensemble de logements collectifs et individuels d'un total d'environ 455 logements et de 700 m² de surface de plancher de commerces, pour une surface de plancher totale créée d'environ 29 887 m².

Pour ce faire, le 1^{er} août 2013, elles ont déposé une demande de permis de construire valant division avec travaux de démolition pour un projet dénommé « Sainte-Thérèse » situé Route Départementale n° 704 sur le territoire de la Commune de CIBOURE et cadastré section AN n°704, 702, 706, 73, 509, 140 et 139, enregistré sous le numéro 064 189 13 B 0017.

Monsieur le Maire rappelle que cette opération intègre dans son programme 40 % de logements locatifs sociaux, soit environ 165 logements locatifs sociaux.

Monsieur le Maire précise que le recours sur le projet Sainte-Thérèse est toujours en cours d'instruction au tribunal administratif de Pau et aucune date n'est à ce jour fixée pour son dénouement.

Afin de faire avancer ce projet majeur pour la Commune en matière de logements sociaux, 165 soit un peu plus que notre engagement triennal de 140 et compte tenu des éléments ci-dessus et après plusieurs réunions de concertation entre les différents partenaires, il est proposé au Conseil Municipal :

- de rapporter la délibération du 17 décembre 2013 prévoyant les échanges de terrains sus-analysés,
- puis que la Commune de Ciboure cède directement à l'opérateur social Clairsienne les deux parcelles, dont elle est propriétaire, cadastrées section AN n° 134 et 152 pour une superficie approximative de 10 639m² au prix de 485 000 euros hors taxes, TVA sur marge en sus,
- et enfin que la « Foncière du Pays Basque » et la « Financière Barthe » cèdent à la Commune de CIBOURE, pour une somme de 405 000 euros hors taxes, TVA en sus, une partie de la parcelle cadastrée section AN n °83 pour une superficie approximative de 6 048 m² et une partie des parcelles cadastrées AN n° 84 et 85 pour une surface approximative de 35 446 m², qui permettra à la Commune de réaliser un lotissement communal social (environ 27 lots de terrains à bâtir).

Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers municipaux :

- 1- Convocation au Conseil Municipal du jeudi 14 janvier 2016,
- 2- L'ordre du jour de la séance du jeudi 14 janvier 2016,
- 3- Un projet de délibération (valant note de synthèse) en vue de rapporter la délibération du 17 décembre 2013 prévoyant les échanges de terrains, puis d'autoriser la cession à la société Clairsienne des parcelles cadastrées section AN n° 134 et 152 (environ 10 639 m²), appartenant à la Commune de CIBOURE, et enfin d'autoriser

l'acquisition par la Commune de CIBOURE d'une partie de la parcelle cadastrée section AN n° 83 (environ 6 048m²) et d'une partie des parcelles cadastrées n° 84 et 85 (environ 35 446 m²), appartenant aux sociétés « Foncière du Pays Basque » et « Financière Barthe ».

A la demande de Monsieur le Maire, l'ensemble de ces documents a été remis aux 28 conseillers municipaux, comme suit :

- le 7 janvier 2016, envoyé par voie postale à 12 conseillers,
- déposé par l'agent de police municipale dans la boîte aux lettres du domicile ou remis en main propre à 6 conseillers, dépôt ou remise rapportés sur main courante,
- remis en main propre, le 7 janvier 2016, aux 8 adjoints et 2 conseillers délégués de passage en Mairie.

Suite à cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **RAPPORTE** la délibération du 17 décembre 2013 prévoyant les échanges de terrains,
- **ACCEPTE** que la Commune de Ciboure cède à la société Clairsienne les deux parcelles, dont elle est propriétaire, cadastrée section AN n° 134 et 152 pour une superficie approximative de 10 639 m² au prix de 485 000 euros hors taxes, TVA sur marge en sus, (évaluation domaniale du 30 novembre 2015),
- **ACCEPTE** que la « Foncière du Pays Basque » et la « Financière Barthe » cèdent à la Commune de CIBOURE, pour une somme de 405 000 euros hors taxes, TVA en sus, (évaluation domaniale du 30 novembre 2015), une partie de la parcelle cadastrée section AN n° 83 pour une superficie approximative de 6 048 m² et une partie des parcelles cadastrées AN n° 84 et 85 pour une surface approximative de 35 446 m²,
- **HABILITE** Monsieur le Maire à signer tous les documents liés à ces transactions,
- **DESIGNE** l'Etude de Maître PAOLI, notaire à SAINT JEAN DE LUZ, pour la rédaction des actes.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Madame DUGUET ne participe pas au vote.

ABSTENTIONS : Mme LARRASA, M. ALDANA DOUAT.

Commentaires :

M. ROSENCZVEIG :

« J'en profite pour vous souhaiter la bonne année.

Deux remarques très très brèves après avoir lu l'ensemble des documents que vous nous avez adressés ou auxquels on pouvait avoir accès, une question de fait et une question de droit.

La question de fait : il y a un élément que je n'ai pas compris, n'ayant peut-être pas la culture de l'ensemble du dossier qui date maintenant de longtemps : qu'est-ce qui a fait que l'on n'a pas pu procéder à l'échange en temps utile, et pourquoi faut-il aller vers une vente ? Est-ce que c'est un avantage ? Est-ce que c'est un inconvénient ? Je veux croire que, bien sûr, sur le plan économique cela ne change strictement rien, mais ce n'est pas la même chose « échange » et « vente ». C'est la question de fait, pour comprendre où on en est, puisqu'on nous dit de passer de l'un à l'autre.

Et la deuxième, c'est juridique. Je me réfère au projet d'acte sous seing privé qui a été rédigé par le notaire, Maître PAOLI, et en page 3, au sixième paragraphe, je lis la phrase suivante : « cette promesse d'échange est à ce jour caduque et ne pourra faire l'objet d'aucun nouvel échange en raison de l'annulation du P.L.U. de la Commune de CIBOURE ainsi que dit ci-dessus, la Commune devant en effet différer l'instruction du permis d'aménager du lotissement communal qu'elle entendait réaliser sur les terrains reçus par elle en contre-échange à une date qu'il n'est pas possible de fixer. »

Donc ce qui m'interroge sur le plan juridique c'est qu'est-ce que l'annulation du P.L.U., à suivre le notaire, rend impossible un échange ? Le P.L.U. ayant toujours été annulé, et étant annulé puisqu'on est maintenant sous le régime du R.N.U., pourquoi un échange qui était impossible, une vente deviendrait-elle possible ? En sachant que l'effet est le même puisque c'est un transfert de propriété. Le juriste que je suis ne comprend pas. J'ajoute que je ne suis pas le seul. On est en droit administratif, c'est d'une complexité effroyable, je vous le concède.

La sous-question qui est posée par derrière sur le plan juridique c'est : sous quel régime sommes-nous, on est sous le régime R.N.U. Est-ce que le régime R.N.U. a un impact sur le permis de construire ?

Donc il y a deux questions juridiques : la première question juridique c'est ce qui est impossible pour l'échange comment peut-il le devenir pour la vente, j'avoue que le juriste que je suis ne comprend pas ; et deuxièmement, le système R.N.U. remet-il en cause le permis de construire ? Cela n'a rien à voir avec le fond du dossier, je le reconnais bien volontiers, mais c'est la base me semble-t-il du dossier. La question de fait, la question de droit. Merci. »

M. GOUAILLARDET :

Je n'ai pas tous les éléments, parce que je n'ai pas non plus la culture juridique de tous ces dossiers, mais je sais que Didier LAHOURNERE sera présent pour répondre à tout cela. Aujourd'hui, la Clairtienne qui est l'opérateur social, souhaite engager les travaux sur ce site-là puisque le permis est toujours actif, qu'aujourd'hui la Clairtienne a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour commencer les travaux, et entend maîtriser l'assiette foncière pour mener à bien son programme, c'est-à-dire que la Clairtienne souhaite devenir propriétaire de ces terrains avant d'engager les travaux.

M. ROSENCZVEIG :

« Mais pourquoi passer, il n'y a pas de piège dans ma question, pourquoi passer d'un échange à une vente ? »

M. GOUAILLARDET :

Ce qui était convenu au départ c'est que l'échange se faisait avec la société Foncière et la Financière Barthe, la vente se faisait avec ces opérateurs. Aujourd'hui, la Clairtienne souhaite qu'on passe directement par une vente auprès d'elle.

M. ROSENCZVEIG :

« Donc, à retenir ce que vous dites, c'est une proposition de nos interlocuteurs. Ce n'est pas une suggestion de la Mairie, c'est une proposition de nos interlocuteurs. »

M. GOUAILLARDET :

Oui, c'est l'opérateur social qui souhaite avoir la maîtrise foncière avant d'entreprendre l'opération de construction et de réalisation de cette promotion de logements sociaux.

M. ROSENCZVEIG :

« Cela c'était la question de fait, et la question juridique ? Est-ce qu'effectivement ce qui est impossible sous le régime de l'échange pourrait-il devenir possible sous le régime de la vente. Je n'extrapole pas, je viens de lire le paragraphe écrit par le notaire. »

M. LAHOURNERE :

Dans le cadre de l'échange, il y avait le versement d'une soulte. Il y avait effectivement l'échange des terrains. Du fait que le P.L.U. ait été annulé et qu'on est sous R.N.U., le permis lui est toujours valable, mais le projet de lotissement a une vision à plus long terme du coup, puisqu'on est sous le R.N.U. et que le P.L.U. a été annulé. Donc, de fait, pour pouvoir avancer, à la demande de nos interlocuteurs, à savoir à la demande des sociétés et de la Clairienne, pour que la Clairienne puisse avancer, on vend directement le terrain, c'est-à-dire que la Mairie va percevoir la totalité de la vente, à savoir les 485 000 qui sont inscrits, et on a une promesse de vente qui est sous conditions de constructibilité du terrain, et à ce moment-là on aura la possibilité d'acheter.

M. ROSENCZVEIG :

« Je ne vais pas insister après, je termine. Tout cela, j'ai parfaitement compris. Sauf que le notaire écrit qu'on ne pouvait plus procéder à un échange sous entendu, sous-entendu de transfert de propriété par la procédure d'échange. Comment peut-il y avoir procédure de transfert de propriété par la vente si on ne pouvait pas faire le premier ? C'est tout. (inaudible). »

M. LAHOURNERE :

Dans le fait, par rapport à la procédure d'échange, on vend, mais par contre on n'achète pas de suite, c'est conditionné. Tandis que dans le protocole d'échange tout se passait en même temps, tandis que là on dissocie un petit peu les phases dans le temps. C'est pour ça qu'on est parti sur cette procédure-là.

M. ROSENCZVEIG :

« J'entends bien, mais là vous répondez sous l'angle de l'acte juridique. Or l'argument du notaire c'est référer à l'annulation du P.L.U., il se réfère, il dit l'échange n'est plus possible à cause de l'annulation du P.L.U. »

M. COSTE :

On n'est soumis qu'à une promesse de vente parce que le terrain qu'ils nous donnent n'est pas aujourd'hui tout-à-fait constructible. Donc, on ne peut plus échanger.

M. LAHOURNERE :

Avant, on échangeait deux terrains qui, à la lecture du P.L.U., étaient susceptibles d'être constructibles. De par l'annulation du P.L.U., il n'y en a plus qu'un qui est constructible de fait, parce que le permis a été accordé. Mais l'autre à ce jour n'est pas constructible. Le terrain que la collectivité récupérerait pour faire le lotissement communal n'est pas constructible. Alors qu'au moment de l'élaboration de l'acte d'échange, les deux terrains étaient, de par le P.L.U., en zone constructible.

M. ROSENCZVEIG :

« Donc, en conclusion de tout ça, cette phrase du notaire ne vous semble pas contradictoire ou poser problème ? »

Monsieur le Maire :

Non, puisque c'est le notaire lui-même qui a rédigé le nouvel acte.

M. ROSENCZVEIG :

« De temps en temps, il y a des notaires qui se plantent, on le sait tous... »

Monsieur le Maire :

On peut faire confiance.

M. LAHOURNERE :

Je lui poserai éventuellement la question, je lui ferai part de votre observation.

M. ROSENCZVEIG :

« Voilà, c'est tout. Il n'y a pas de piège là non plus. »

Mme DUGUET :

« Peut-être qu'il s'agit finalement puisque c'était inscrit un petit peu plus bas dans la phrase, Monsieur le Maire, que, c'est pour essayer d'expliquer... enfin moi aussi j'ai essayé de comprendre, de différer l'instruction du permis d'aménager. Peut-être que le permis d'aménager est sous R.N.U., et que le permis de construire étant sous l'ancien P.L.U., peut-être que c'est pour cela que l'échange ne permet pas le permis d'aménager donc... vous comprenez ce que je veux dire ? C'est écrit noir sur blanc « Cette promesse d'échange est à ce jour caduque et ne pourra faire l'objet d'aucun nouvel échange en raison de l'annulation du P.L.U. de la Commune ainsi que dit ci-dessus, la Commune devant en effet différer l'instruction du permis d'aménager ». Donc c'est peut-être par rapport au permis d'aménager que cet échange... »

M. LAHOURNERE :

Par rapport au lotissement oui.

Mme DUGUET :

« Voilà, par rapport au lotissement... et peut-être que cela ne colle plus. Je comprenais cela. »

M. ROSENCZVEIG :

« En fait, c'est pour chauffer la salle que je disais cela. »

Monsieur le Maire :

On demandera une note à Maître PAOLI pour expliquer ce nouveau processus. A moins que tu veuilles l'expliquer ?

M. COSTE :

C'est très simple. Aujourd'hui le P.L.U. ayant été annulé, on ne peut pas échanger des terrains qui ne sont pas de même nature à des prix... voilà. Donc aujourd'hui on peut leur vendre un terrain parce qu'ils peuvent commencer l'opération, mais on ne peut pas tout-à-fait l'acheter, donc on ne signe qu'une promesse de vente, sous condition que le futur P.L.U. nous autorise à construire et à procéder à un permis d'aménager pour le lotissement. Mais tant que le P.L.U. n'est pas approuvé, on ne peut pas déposer de permis d'aménager. C'est pour cela qu'il le fait en deux temps, puisque les BARTHE veulent commencer l'opération, et ils le peuvent.

M. GOUAILLARDET :

Dans tous ces propos, il faut distinguer le projet Sainte-Thérèse du projet lotissement communal, je crois que c'est ce qui sème un peu le trouble là dedans, à la lecture de ces documents.

Mme DUGUET :

« Avant de commencer mon intervention sur ce dossier, un petit préambule.

Monsieur le Maire, vous avez présenté mardi soir aux Cibouriens les vœux de votre groupe municipal. Je tiens donc de mon côté à adresser, notamment à tous ceux que je n'ai pas encore vus ou salués, mes meilleurs vœux pour 2016. Je souhaite que nos débats soient empreints de respect et de sérénité. En tant qu'opposante, puisque c'est ainsi que l'on nous nomme, j'ai toujours travaillé avec sérieux et je me suis interdit tout a priori. Ainsi, chaque dossier de chaque Conseil Municipal est étudié avec beaucoup d'attention. Mes interventions au sein du Conseil Municipal vont toujours dans le sens de l'intérêt de la Ville et ceux de ses habitants.

Alors, Sainte-Thérèse, Monsieur le Maire, que vous dire ?

J'ai fait un récapitulatif de toutes les promesses et compromis de vente et autres délibérations sur Sainte-Thérèse. Pas moins de huit délibérations sur ce site dont quatre annulations, entre vente, échange et défrichement.

A la relecture de toutes mes interventions depuis le 12 décembre 2007, cela date, date de l'acquisition de la parcelle GURRUCHAGA, on peut dire malheureusement que toutes mes observations sur Sainte-Thérèse se sont révélées justes et pertinentes. Malheureusement je dis pour la Ville, mais aussi pour les Cibouriens. Alors s'agissait-il d'un don de voyance, serais-je un oiseau de mauvaise augure, aurais-je eu une illumination insufflée par l'Esprit Saint pour les croyants catholiques, ou tout simplement une intervention de Sainte-Thérèse ? Mais trêve de plaisanterie, il s'agissait tout simplement de bons sens et de logique.

De toute cette histoire, il reste cependant un compromis de vente jamais invalidé par le Conseil Municipal, celui voté le 12 décembre 2007 où M. BARTHE vendait à la Ville de CIBOURE 3 hectares pour une somme de 360 000 € H.T. Cette délibération avait été également faite dans l'urgence, sans l'avis des services des Domaines. Précisons que nous étions quand même à trois mois des élections municipales de 2008.

Revenons à ce soir, serions-nous en état d'urgence, Monsieur le Maire, sur le plan communal ? Quelle est la réelle motivation à cette convocation qui ne comporte qu'une seule délibération ? Aujourd'hui, vous nous présentez donc à la fois un compromis de vente et une promesse de vente.

Le compromis de vente, toujours sur le terrain GURRUCHAGA, finalement c'est le quatrième acte que vous nous présentez, les trois précédents ayant été annulés. Vous vendez finalement et directement donc le terrain à l'opérateur social la Clairsienne, je le comprends bien cela élimine un intermédiaire déjà. On remarque en pages 12 et 13 que les dates de signature de l'acte authentique ne sont pas mentionnées. A la lecture de l'évaluation domaniale établie par M. ROSLER, Inspecteur des Finances Publiques, le 30 novembre 2015, il est précisé deux choses : ces parcelles sont actuellement inconstructibles puisque nous sommes sous R.N.U., d'où la clause qui conditionne la vente à la constructibilité effective du terrain. Cet acte n'est valable que si l'opération est réalisée dans le délai d'un an, soit avant le 30 novembre 2016. L'acte authentique devrait donc se situer, pour moi, puisque je l'analyse comme cela, avant le 30 novembre 2016. J'ai une question aussi à laquelle j'aurais souhaité que vous me répondiez, peut-être à la fin de mon intervention : vous vendez cette parcelle 485 000 € H.T. La valeur au 31 décembre sur le budget primitif était un peu supérieure à 600 000 €. Alors, entre les hors taxes, les non hors taxes, vous m'expliquerez peut-être quelle est finalement la vraie valeur de ce terrain.

La promesse de vente : il s'agit des terrains dans le bas de la parcelle que vous souhaitez acquérir à la SOFIBA et à la FONCIERE DU PAYS BASQUE pour votre lotissement communal. Même remarque que pour le compromis de vente que je viens de citer concernant l'évaluation domaniale entre la date du 30 novembre et l'inconstructibilité. Alors, Monsieur le Maire, il m'aurait été possible de partager enfin cette délibération avec votre équipe, mais voilà, le projet de construction Sainte-Thérèse n'est toujours pas grevé de recours. Nous sommes le 14 janvier, et comme vous le savez la clôture de l'instruction de cette affaire est fixée au 19 janvier à 12 h 00, soit dans moins de cinq jours. Y-aurait-il une cause à cet effet ? Devez-vous déposer un nouveau mémoire pour le 19 janvier ? Comme vous le savez aussi, la décision du Tribunal sur le permis de construire, si la date de fin d'instruction est fixée au 19 janvier, doit intervenir en règle générale dans les deux mois qui suivent environ. Et n'oublions pas non plus d'autres recours en instruction dont celui de la loi sur l'eau sur un problème de remblai illégal. Mais je ne doute pas que de toute façon sur ce dossier-là Mme Carole ORIVE, l'Adjointe à l'Environnement, s'est déjà penchée sur cette question.

Ce dossier, deuxièmement, n'est pas passé par les cases des Commissions d'Urbanisme et des Finances. Cela me semble quand même assez essentiel.

Troisièmement, les éléments graphiques étaient uniquement consultables dans le dossier à disposition en Mairie, mais vu la complexité des éléments, il aurait été plus qu'utile d'en fournir une copie informatique à l'ensemble des Conseillers. J'espère que cela ne sera pas non plus une cause d'annulation de la délibération.

Quatrièmement, concernant le droit de préemption. Comment peut-on voter le droit de préemption le 16 décembre 2015 sur le territoire de la Commune pour ensuite s'en dédouaner sur un projet ?

Alors, en conclusion, Monsieur le Maire, une nouvelle fois j'ai l'impression que vous mettez la charrue avant les bœufs. Pourquoi ne pas attendre la décision du Tribunal qui ne devrait plus tarder avant de s'engager dans un acte définitif ? Déjà trois actes notariés sur ces deux terrains que les Cibouriens ont financés pour rien. Pouvez-vous nous dire Monsieur le Maire le montant de toutes ces démarches notariales non abouties ?

Je vous remercie. »

Monsieur le Maire :

Un propos liminaire d'abord. Les surfaces n'ont pas changé, les prix n'ont pas changé par rapport aux délibérations antérieures, donc tout cela ne coûte rien aux Cibouriens pour le moment et ne coûtera rien, contrairement à vos affirmations.

Mme DUGUET :

« Je ne sais pas, je vous pose la question. Par rapport aux actes notariés. »

Monsieur le Maire donne la parole à M. GOUAILLARDET.

M. GOUAILLARDET :

Concernant les actes notariés ? Les dépenses ?

Monsieur le Maire :

Oui.

Monsieur GOUAILLARDET :

Je pense que tout cela sera pris en compte dans l'économie globale du projet, et donc je ne vois pas comment...

Mme DUGUET :

« Non mais tous ceux qui sont passés... »

Monsieur le Maire :

Non ce n'est pas un dialogue, laissez parler s'il vous plait. Et d'autre part, l'estimation des domaines est toujours la même aussi, elle n'a pas bougé d'un euro. Donc je ne vois pas pourquoi vous cherchez à semer le trouble dans ce Conseil avec votre longue péroraison.

M. GOUAILLARDET :

Juste sur un point que vous avez soulevé concernant la Commission d'Urbanisme, je l'attendais un petit peu celle-là, et je crois que vous faites une complète confusion entre les contenus des Commissions d'Urbanisme et cette question qui nous amène à débattre ce soir. Dans cette question il s'agit uniquement de cession de terrains, d'échange, etc... Il ne s'agit absolument pas du projet initial de construction qui a déjà été évoqué à la Commission d'Urbanisme précédente d'un permis qui a été accordé.

Monsieur le Maire :

Et évidemment les plans et permis discutés en Commission d'Urbanisme, contrairement à ce que vous dites, rien n'a changé par rapport au permis de construire qui a été déposé, que nous avons sous les yeux d'ailleurs.

Mme DUBARBIER-GOROSTIDI :

Mon intervention va être toute simple. Je viens d'entendre, Mme DUGUET, que toutes vos interventions étaient dans l'intérêt de la Ville, des Cibouriens, et pas sur l'intérêt de particuliers. Donc je pense que nous pourrions compter sur votre soutien afin de pouvoir proposer à tous les Cibouriens 165 logements sociaux dans les meilleurs délais, logements sociaux qui au vu de la demande des jeunes et des moins jeunes est une réelle opportunité pour tous que vous ne contesterez certainement pas.

Mme DUGUET :

« Mme DUBARBIER, je n'ai jamais parlé d'intérêts particuliers. »

Mme DUBARBIER-GOROSTIDI :

Mais je n'en doute pas.

Monsieur le Maire :

Non pas aujourd'hui.

Mme DUGUET :

« Les autres fois non plus. »

M. ALDANA DOUAT :

« Bonsoir. Pour commencer, comme ma collègue, Mme DUGUET, je me pose la question de la raison de l'urgence de cette délibération. Vous venez de convoquer un Conseil Municipal à un seul point, quelque chose qui n'est pas très habituel. Cela c'est la première question.

Là on part d'un projet qui est, on peut dire, sacrément compromis. On parle de parcelles qui ne sont pas constructibles, ce n'est pas moi qui le dis c'est le service des Domaines qui l'affirme. Donc c'est pour toutes les parcelles qui sont notées sur la délibération. En plus, le permis du projet Sainte-Thérèse est attaqué. Comme l'a souligné, Mme DUGUET, l'instruction arrivera bientôt à son terme. La date de clôture des ordonnances a été arrêtée pour le 19 janvier. On pourrait penser que pour fin mars – début avril on soit fixé sur l'avenir de ce projet. Je pense que nous ne sommes plus à deux mois près. Vous aviez envisagé le début de ces travaux pour 2013, livraison des premiers appartements pour 2014, on est en 2016... Il n'y a pas eu un coup de pioche encore sur les parcelles de Sainte-Thérèse. Donc pourquoi être aussi pressé ? Je pense qu'il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs (inaudibles). Ne mettons pas la charrue avant les bœufs parce que c'est quand même la troisième délibération concernant la cession de ces terrains : il y en a eu une en mars 2009, puis on en a refait une autre en décembre 2013, nous sommes en janvier 2016 et on refait une autre délibération sur la cession de ces parcelles. A noter aussi les permis de défrichage qui avaient été accordés un en mars 2014, puis on en a refait un un an après, pourquoi on ne sait pas. A noter aussi un rond-point qu'on a financé en 2015 lié à ce projet, financé par l'augmentation des impôts des Cibouriens mais qui n'a pas été réalisé en 2015. Donc je constate qu'autour de ce projet on est en train de faire, on défait, on refait, et les Cibouriens attendent toujours des logements, et pendant ce temps-là ils payent. »

Monsieur le Maire :

Qu'est-ce qu'ils paient ?

M. ALDANA DOUAT :

« Des impôts. Parce que faire une délibération, revenir sur cette délibération, défaire, refaire, faire des actes notariés, pour cela il faut mobiliser des agents municipaux, et ceux-là qui les paient ce sont les Cibouriens, et les actes notariés je ne pense pas que ce soit gratuit. »

Monsieur le Maire :

Je vous répète que ce projet ne coûte rien aux Cibouriens, et c'est la raison pour laquelle nous ajustons jusqu'à la dernière minute les échanges d'abord et les ventes pour terminer. Pourquoi si vite ? Parce que, vous donnez vous-même la réponse, cela fait beaucoup trop longtemps que cela dure et que maintenant que toutes les autorisations administratives aussi bien pour la loi sur l'eau que le défrichement et que la voie d'accès subventionnée par le Conseil Départemental, tout cela est acquis. Donc nous souhaitons aller vite pour que les gens n'attendent pas plus longtemps. C'est nous qui avons les listes de demandes de logements ici, et nous voulons aller vite. C'est la raison essentielle. D'autre part, si vous connaissez la date que le Tribunal Administratif a fixée pour ce jugement, moi je ne la connais pas, et nous serons, je pense, dans les premiers avisés. Pour le moment, la date n'est pas fixée, et même si la clôture de l'instruction est fixée, nous n'en avons aucune trace.

Donc, puisque toutes les autorisations sont sur la table, que le permis est accordé, nous allons commencer très vite.

M. GOUAILLARDET :

Juste pour dire à M. Eneko ALDANA qu'un dossier de cette nature-là ce serait trop bien et trop facile s'il pouvait être du premier coup réussi. Donc il est bien évident qu'aboutir à un dossier comme celui-là, il y a des étapes que l'on doit franchir, il y a des discussions, il faut entendre les personnes, et une fois qu'on a entendu les personnes, et comme on l'a dit que tous les arrêtés ont été aujourd'hui validés par les services de l'Etat, donc il me semble que maintenant et c'est le moment de lancer la construction de ce chantier-là.

M. ALDANA DOUAT :

« Moi je dis juste qu'on va sûrement avoir la délibération du jugement bientôt, vu que la clôture des ordonnances a été arrêtée. Et je dis juste est-ce qu'on ne peut pas attendre deux mois pour faire les choses bien, parce que pareil dans deux mois on nous dit le permis de construire est annulé ? Après, il faut rajouter aussi que ces terrains ne sont pas constructibles. »

Monsieur le Maire :

J'ai confiance.

M. ALDANA DOUAT :

« Vous avez confiance ? »

Monsieur le Maire :

Oui.

M. ALDANA DOUAT :

« Tant mieux pour vous. »

Monsieur le Maire :

Je ne possède pas plus d'éléments que vous d'ailleurs.

M. DUHALDEBORDE :

« Les questions qui ont été soulevées ne manquent pas de bon sens, il faut le reconnaître. Mais essayons d'être objectifs de part et d'autre. C'est vrai que la situation pourrait être meilleure. Il y a eu cette annulation du P.L.U. prescrit depuis le 28 juillet 2002, il y a eu un recours gracieux, il y a eu un recours contentieux, le Tribunal Administratif est saisi. Mais pour être objectif, je dis quand même deux choses :

Premièrement, lors du jugement du Tribunal Administratif sur le Plan Local d'Urbanisme, que j'ai relu cet après-midi, c'est vrai que dans les motifs qui ont poussé le juge administratif à annuler le P.L.U. aussi bien au niveau légalité externe que légalité interne, il n'est pas fait mention du projet de Sainte-Thérèse.

Deuxièmement, le permis de construire concernant le projet Sainte-Thérèse a dû faire l'objet, j'imagine, d'un contrôle de légalité, et on n'a pas entendu dire qu'au niveau du contrôle de légalité de l'Administration il y avait eu un problème posé par ce permis de construire.

Donc cela c'est l'objectivité qui pousse à dire les choses comme elles sont : quand cela vous profite ou quand cela ne vous profite pas.

Evidemment, ce dossier est très compliqué, on n'a pas eu beaucoup d'occasions, peut-être aucune occasion depuis que nous sommes dans cette opposition municipale pour certains d'entre nous, d'avoir à se pencher sur le dossier de Sainte-Thérèse, donc j'en ai profité pour relire un petit peu tout ce que le site de la Mairie de CIBOURE permettait de faire depuis donc la fin de 2007 jusqu'à mars 2014 j'ai regardé un petit peu tout ce qui concernait ce projet de Sainte-Thérèse.

Evidemment, je ne peux pas m'empêcher de dire, mais je le dis très tranquillement, il y aurait eu certainement d'autres possibilités de faire l'aménagement de Sainte-Thérèse. La priorité des priorités, peut-être pour tous, pour certains en particulier, c'est le logement locatif social. Et donc, évidemment, cela on ne l'oublie pas, et donc, évidemment les 165 logements locatifs sociaux qui sont prévus dans ce projet nous intéressent au premier chef.

Vous avez dit ou écrit Monsieur le Maire que vous étiez favorable à une politique volontariste en faveur du logement social. Je pense que c'est quelque chose qui doit nous réunir. Alors, évidemment, où commence et où s'arrête le volontarisme ? Je pense très sincèrement qu'on n'en serait peut-être pas là si le volontarisme avait démarré au début, enfin il y a quelques années déjà, et si, comme vous nous avez proposé de le faire certes accompagné par l'Administration en ce qui concerne la ZAD de l'Encan, donc cela passe par une politique volontariste en matière de réserve foncière. J'ai encore en mémoire ce que j'ai lu, tout ce qui s'est passé depuis des années, notamment l'intervention de Pierre BATBY en 2007, il a presque sauté sur son fauteuil quand il a vu évidemment ce qui allait se passer avec le projet Sainte-Thérèse, notamment en ce qui concerne le promoteur privé. La politique foncière, évidemment, une politique volontariste en faveur du logement social, pour moi cela passe par une politique active, foncière. Et quand je vois qu'on a commencé, et je ne sais pas tout, à penser à Sainte-Thérèse vers 2006-2007 et que je sais que l'EPFL... »

Monsieur le Maire :

Avant même.

M. DUHALDEBORDE :

« ...du moins c'est ce que j'ai lu, dans toutes les délibérations j'ai vu depuis 2007, et quand je sais que l'EPFL Pays Basque est né en décembre 2005, je me suis dit : est-ce qu'on n'est pas passé à côté de quelque chose ?

Je crois également, et je tiens à préciser une chose, vous parlez souvent ou vous écrivez l'importance que vous accordez à la mixité sociale. Ce que je crois très sincèrement, Monsieur le Maire, c'est qu'il y a plusieurs façons de faire la mixité sociale. Donc si pour vous faire la mixité sociale cela impose qu'à côté du logement locatif social il y ait du logement privé par exemple, c'est une possibilité. Mais ce qu'il faut déjà savoir, je l'avais dit déjà ici, c'est que la mixité sociale peut se faire au sein du logement locatif social, puisqu'il y a plusieurs produits dans le domaine du logement locatif social, je parle des PLS, des PLUS, des PLAI et des PLAI très sociaux. Et donc comme on sait en plus que 80 % environ, en moyenne, de nos concitoyens sont éligibles au logement locatif social, ils ne sont pas tous identiques évidemment les 80 %, et donc cela veut dire que, même avec un seul produit logement locatif social on peut faire de la mixité sociale.

Alors, Monsieur le Maire, pour terminer, nous dans ce projet de Sainte-Thérèse, et je dois vous dire évidemment que le projet de délibération tel qu'il est ne nous gêne pas parce qu'il n'y a pas de changement radical par rapport à ce que vous aviez proposé la dernière fois. Simplement donc, au lieu qu'il y ait les deux entreprises BARTHE qui reçoivent, il va y avoir donc une relation et avec BARTHE pour recevoir, pour qu'il cède à la Commune deux parcelles, mais au lieu de céder deux parcelles, de céder donc du terrain communal on ne le cède pas aux entreprises de Désirée BARTHE, mais vous prévoyez de les attribuer, de les vendre en tous les cas, à la Clairsienne. Donc ça cela ne nous dérange pas, et ce qui est le plus important, et je termine par là, donc dans le projet de Sainte-Thérèse, même si évidemment tous les problèmes ne sont pas résolus, certes il vaudrait mieux y voir plus clair sur ce que va faire le Tribunal Administratif, j'imagine également que les acteurs ne sont pas insensibles à ce que pourrait nous dire le Tribunal Administratif, et donc c'est la chose suivante : donc ce qui va être le plus important pour nous c'est de montrer tout-à-fait notre intérêt en faveur : 1) du logement locatif social, 2) du logement en accession sociale à la propriété. Nous sommes également favorables au projet des 27 lots du lotissement communal. Donc c'est pourquoi, avec Jean-Pierre ROSENCZVEIG et Julie BERGARA, nous dirons oui à votre proposition de délibération. »

Monsieur le Maire :

Je vous remercie.

Puisque nous sommes beaucoup revenus en arrière, je pense que vous savez mieux que moi, ainsi d'ailleurs que Mme DUGUET qui a prêté ses écrits à l'enquête publique, aux deux enquêtes publiques qui ont eu lieu, vous savez très bien pourquoi le P.L.U. a été annulé. C'est sur des problèmes environnementaux. C'est ceux que vous avez soulevés lors de l'enquête publique. Ne revenons pas là-dessus.

Politique volontariste pour le logement : oui. Nous avons actuellement des permis déposés pour 93 logements rue Eugène Corre, tous sociaux, les 165 de Sainte-Thérèse qui ne comprennent pas que du locatif social mais qui comprennent aussi de l'accession à la propriété qui est faite par la société Clairsienne, et puis les 13 des Patios d'Ainara. Donc cela fait que nous avons actuellement en cours, en prévision, 271 logements sociaux, plus, évidemment, vous parliez de la politique foncière active, c'est la ZAD, nous l'avons tous votée lors du dernier Conseil. Et la mixité sociale, vous en parlez,

nous l'avons votée aussi lors du dernier Conseil Municipal. Nous sommes volontaires. Et je peux vous donner une information puisque nous avons rendez-vous ce matin avec Monsieur le Sous-Préfet, nous sommes les premiers dans le Département à parler de mixité sociale, bien que ce soit une loi qui est sortie il y a quand même quelques mois. C'est une des conditions pour aller un petit peu plus loin. Cela vous fait sourire, Mme DUGUET, j'en suis content.

Mme DUGUET :

« *La loi date de 2000.* »

Monsieur le Maire :

N'oublions pas que M. BARTHE, puisque l'on parle de BARTHE, c'est quand même le propriétaire des terrains, on ne peut pas l'ignorer. Donc je suis très content que vous, Monsieur, partant du principe qu'il n'y a aucun changement ni dans les surfaces ni dans les prix, je suis très content que vous souteniez notre proposition. Je vous remercie.

Sur ce, nous la mettons aux voix donc :

On rapporte la délibération du 17 décembre, on accepte que la Commune de CIBOURE cède à Clairtienne les deux parcelles dont elle est propriétaire, on accepte que la Foncière du Pays Basque et la Financière Barthe, pour le social, nous cèdent sous forme de promesse de vente, à condition que le P.L.U. le permette, une partie de sa parcelle pour la surface approximative de 6 048 m². Les débats avaient été très importants parce que tout le monde voyait que BARTHE l'avait payé 10 000 €, mais ce que personne n'avait remarqué c'est qu'il gardait toute la partie haute, c'est-à-dire la plus chère pour lui, et qu'il nous rajoutait quelques mètres carrés dans la partie basse, et tout cela donc validé par les Domaines.

Donc, je vous demande de m'habiliter à signer tous les documents liés à ces transactions et nous désignons l'étude de Maître PAOLI, notaire à SAINT JEAN DE LUZ, qui, pour le moment, au passage, n'a encore touché aucun honoraire, je vous le rappelle pour celui qui a dit le contraire, donc pour la rédaction des actes. Nous votons. Qui s'abstient ? Eneko. Qui vote contre ?

Mme DUGUET :

« *Monsieur le Maire, étant donné que nous sommes en période de vœux...* »

Monsieur le Maire :

(inaudible) nous sommes en plein vote...

Mme DUGUET :

« *Justement, j'explique mon vote. Je vous souhaite toute la réussite de votre projet, Monsieur le Maire, mais, en ce qui me concerne, je ne souhaite absolument pas participer à ce vote.* »

Monsieur le Maire :

Très bien. Vous vous abstenez donc ou vous ne participez pas ?

Mme DUGUET :

« *Je ne participe pas à ce vote. Vous remettez en cause le fait qu'on ait écrit à l'enquête publique sur le P.L.U., vous laissez sous-entendre... or nous, nous n'avons pas déposé de recours contre votre P.L.U., Monsieur le Maire, je tiens à vous le signaler.* »

Monsieur le Maire :

Bien. Donc, si vous ne participez pas au vote, c'est adopté à l'unanimité, moins l'abstention d'Eneko. Merci beaucoup.

Je crois avoir envoyé à tous les Conseillers Municipaux mes meilleurs vœux, je ne veux pas rester en reste de Mme DUGUET, je les ai présentés à tous les Conseillers Municipaux qui étaient présents il y a deux jours à la Tour de Bordagain.

M. ROSENCZVEIG :

« Avant qu'on achève, et sur ce sujet-là, (inaudible) pour essayer de s'inscrire dans l'avenir, on verra la décision du Tribunal Administratif, décision sèche, avec recours, pas recours. Prenons pour hypothèse que cette opération se concrétise concrètement sous votre contrôle, cela va représenter 1 500 nouveaux habitants, sauf erreur, 450 logements, j'en mets 2,5 – 3 par truc... »

Monsieur le Maire :

Oui, un peu plus.

M. ROSENCZVEIG :

« Un peu plus ? Vous diriez combien ? 2 000 personnes ? »

Monsieur le Maire :

Non moins.

M. ROSENCZVEIG :

« Donc je n'ai pas tort, c'est 1 500, et 1 500 cela veut dire le quart de la population de CIBOURE... »

Monsieur le Maire :

Il y a des normes de 1,4...

M. ROSENCZVEIG :

« Ma question est très simple, là encore en béotien, 1 500 personnes nouvelles où qui emménagent ou qui déménagent, enfin en d'autres termes c'est une autre configuration de la Ville. »

Monsieur le Maire :

Oui.

M. ROSENCZVEIG :

« Il serait intéressant qu'on puisse avoir un débat sur la future Ville de CIBOURE, en tenant compte de ce lotissement-là, des deux ou trois dont vous avez parlé. Cela veut dire quoi en terme de lien social, de passerelle, ce n'est pas seulement mettre un giratoire, les commerces, les transports, les écoles, enfin je n'en sais fichtrement rien. Comment faire en sorte qu'il n'y ait pas, j'allais dire que cela ne soit pas un mitage comme cela peut arriver dans d'autres Communes, un mitage de quartier, mais qu'il y ait une Ville. Donc cela veut dire que ce projet-là et d'autres s'inscrivent dans un projet à deux ans, trois ans, cinq ans, cela serait intéressant qu'en Conseil Municipal on ait cette projection. Je pense que vous êtes capable de le faire, vous avez des idées. Cela serait intéressant de voir, après on délibèrera sur cela. Donc c'est l'appel à un débat. »

Monsieur le Maire :

Je me ferai un plaisir de vous montrer le quartier. Il existe la promotion du COL qui date de l'époque d'Albert PERY où il y a en gros moitié d'accession sociale à la propriété et moitié HLM, le COL que l'on appelle soit Sainte-Croix, soit Gurutze Saindu, qui est à proximité immédiate en face. Il y a le lotissement Erreka Zahar qui lui ne comprend que des villas individuelles qui est à quelques mètres. Là où habite DURQUET comment est-ce que cela s'appelle, le lotissement ?

M. ANIDO :

Erreka Zahar.

M. LALANNE :

L'allée Goïti.

Monsieur le Maire :

Goïti qui aussi ne comprend que des villas. Et à proximité immédiate, il y aura cette promotion. A l'Agglomération nous avons discuté en bureau cet après-midi des équipements de toute cette zone. On a obtenu une zone commerciale qui devrait comprendre entre 500 et 700 mètres carrés pour servir, desservir tout ce quartier nouveau. Mais c'est intéressant de replacer tout cela dans le plan général de la Ville, c'est vrai.

Donc merci beaucoup.

La séance est levée.

Séance levée à 19 h 00