



Le 26 octobre 2012

Mesdames et Messieurs les Membres
du CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : MHM – 914/2012

Objet :

COMPTE RENDU
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MARDI 16 OCTOBRE 2012 A 18 H 00 A LA MAIRIE

PRESENTS : M. Guy POULOU, Maire, M. LOLOM, Mme DUBARBIER, M. BERLAN, Mme DOSPITAL, M. LALANNE, Mme WATIER DE CAUPENNE, M. MACHENAUD, Mme MINTEGUI, M. HIRIART, Mme IDIARTEGARAY PUYOU, M. URBISTONDOY, Mmes ANCIZAR, CAPDEVILLE, MM. GOUAILLARDET, ANIDO, Mmes HARDOY, ORIVE, UGARTEMENDIA, M. GOURAUD, Mme BAZERQUE, M. MINTEGUI, Mmes DUGUET, TAPIA.

PROCURATIONS : M. COSTE à M. BERLAN, M. ERRANDONEA à Mme DUBARBIER.

EXCUSES : M. IBARLOZA, Mme GLOAGUEN, M. MADRID.

ASSISTAIENT : M. BOYE, Directeur des Services Techniques, M. LAHOURNERE, Directeur des Services Financiers, M. LASSABE, Consultant.

Convocation du 8 octobre 2012.

Sous la présidence de Monsieur Guy POULOU, Maire.

ORDRE DU JOUR

I/ Communication de Monsieur ASPORD, Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Sud Pays Basque, sur le projet de transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération.

II/ Affaires Générales

- 1) Approbation du Compte Rendu de la séance du Conseil Municipal du 13 septembre 2012
- 2) Délégation du Conseil Municipal au Maire (article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales)
- 3) Vente d'un terrain à Socoa en vue de la réalisation d'une résidence services seniors
- 4) Convention d'assistance pour le suivi de l'opération Sainte-Thérèse.

III/ Questions Diverses.

Monsieur Pierre BERLAN est désigné secrétaire de séance.

Monsieur le Maire demande d'inverser l'ordre des points de l'ordre du jour de la présente séance, Monsieur ASPORD arrivant plus tard.

Il propose donc de passer directement aux Affaires Générales.

I/ Affaires Générales

1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2012

Le Conseil Municipal adopte le Compte Rendu de la séance du Conseil Municipal du 13 septembre 2012, ainsi que le Compte Rendu de la Commission Générale du Conseil Municipal réunie le 20 septembre 2012.

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

Rapporteur : Monsieur le Maire

Cette délégation a permis de signer :

- Une convention d'occupation temporaire et précaire pour un local situé dans l'enceinte du Fort de Socoa consentie par la Communauté de Communes Sud Pays Basque à la Commune de CIBOURE afin d'y abriter le local du poste de secours et des MNS de la plage du Fort de Socoa, pour la période du 6 juin 2012 au 15 septembre 2012, en date du 1^{er} juillet 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit d'une salle dans l'enceinte de la Maison des Associations Roger Berné consentie à l'Association PEÑA ALMONTE, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2014, en date du 6 août 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit d'une salle dans l'enceinte de la Maison des Associations Roger Berné consentie à l'Association AIKIDO YOGA 64, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2014, en date du 6 août 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit d'une salle dans l'enceinte de la Maison des Associations Roger Berné consentie à l'Association TEMPS DANCIEL, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2014, en date du 31 août 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit de locaux situés dans l'enceinte de l'Ecole A. BRIAND avec l'Association POP ENGLISH CREATIONS pour l'année scolaire 2012-2013 en date du 13 septembre 2012 ;
- Une convention avec le Conseil Régional d'Aquitaine, le Lycée Maritime et la S.A.R.L. Académie de Basket-Ball Basco Béarnaise, concernant la location des locaux du Lycée Maritime durant l'été 2012, en date du 30 mai 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit du local MNS de la plage de Socoa/Untxin consentie à Mme Chris VILAS pour la période du 15 octobre 2012 au 17 mai 2013, en date du 17 septembre 2012 ;
- L'avenant n° 1 au marché de « Fourniture et livraison de repas en liaison froide pour le Centre de Loisirs Sans Hébergement » conclu avec LA CULINAIRE DES

PAYS DE L'ADOUR pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 novembre 2012, en date du 4 septembre 2012 ;

- L'avenant n° 1 à la convention d'assistance avec M. Didier LASSABE (vente d'un terrain en vue de la réalisation d'une résidence de services pour séniors) pour une durée de trois mois, jusqu'au 31 décembre 2012, en date du 25 septembre 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit d'une salle dans l'enceinte de la Maison des Associations Roger Berné consentie à l'Association CIBOURE CITE D'ARTISTES, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2014, en date du 6 août 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit d'une salle dans l'enceinte de la Maison des Associations Roger Berné consentie à l'Association ARCAD KARAS CALLIGRAPHIE, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2014, en date du 6 août 2012 ;
- Une convention de mise à disposition à titre gratuit d'une salle dans l'enceinte de la Maison des Associations Roger Berné consentie à l'Association EUSKAL PILATES 64, pour la période du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2014, en date du 18 août 2012.

3) VENTE D'UN TERRAIN A SOCOA EN VUE DE LA REALISATION D'UNE RESIDENCE SERVICES SENIORS

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le Maire rappelle que la Commune de CIBOURE projette de vendre un terrain, situé au quartier de Socoa, cadastré sous les numéros 521, 561p, 485p et 452 p de la section AD d'une surface d'environ 15 700 m² auquel sont attachés 8 225 m² de surface de plancher théorique.

Une partie de ce terrain 11 750 m² environ est classée en zone UE au Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration. Ce classement permet notamment la construction d'une résidence services personnes âgées/seniors et ce, par conséquent, dans le respect du droit positif.

Plusieurs acquéreurs potentiels se sont manifestés.

Vu l'avis du Service des Domaines du 21 décembre 2011,

Vu l'article L 3211.14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, précisant que les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers des Collectivités Territoriales s'effectuent dans les conditions fixées par le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L 2241.1 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui indique que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à une délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de vente et des caractéristiques essentielles,

Considérant que les différentes offres ont été présentées lors de la Commission Générale du 20 septembre 2012,

Considérant que cette aliénation résulte du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif, cette cession est donc située hors du champ d'application de la TVA.

Commentaires :

Monsieur le Maire rappelle que ce terrain avait été vendu par sous seing privé à la société NOBLE AGE il y a plusieurs années au prix de 600 000 €, pour la construction d'un EPHAD. Le Conseil Général et l'Agence Régionale de Santé ayant refusé d'accorder l'agrément pour cet EPHAD, NOBLE AGE avait donc proposé de construire sur ce terrain, au même prix, une résidence d'hébergement pour personnes âgées. Les conditions ayant chargé, cette proposition a été refusée ; c'est ainsi que la société NOBLE AGE a assigné la Commune en Justice et que deux procès se sont succédés. La Commune a gagné le dernier procès en appel il y a quelques mois.

La Municipalité a donc souhaité, suite aux démarches d'une dizaine de promoteurs, construire une résidence de services seniors, et à cet effet lancé une consultation pour vendre ce terrain à Socoa.

Pour comparer les candidatures, un questionnaire a été élaboré. Ce dernier a permis de retenir quatre candidats qui ont formalisé leurs propositions.

Les quatre projets ont été présentés en Commission Générale le 20 septembre 2012. La société VEALIS DEVELOPPEMENT a été choisie car elle présentait un projet complet de 73 appartements ; la promotion et la gestion de la structure en formule d'hébergement complète étaient parfaitement détaillées. De plus, 17 emplois sont envisagés sur la Commune. Des prestations complémentaires pour personnes demi-valides, d'aide à la vie et d'aide à la dépendance sont prévues.

A ces 73 appartements se rajoutent 34 logements dont 23 sociaux qui seront achetés et gérés par un opérateur H.L.M. Les locataires de ces logements pourront néanmoins bénéficier à la carte des prestations offertes aux 73 appartements décrits précédemment.

Le choix avait été relativement difficile à faire car il y avait d'autres projets intéressants, notamment ceux de Monsieur Robert ALDAY et de la Société ANTHELIOS. Après étude, ces projets étaient moins séduisants que celui de la Société VEALIS DEVELOPPEMENT au regard des critères qui font se rapprocher progressivement la personne âgée, ou le senior en pleine validité, de celle qui commence à souffrir d'une dépendance évolutive et dont le séjour est également assuré.

Monsieur le Maire donne ensuite la parole aux représentants de la Société VEALIS DEVELOPPEMENT qui pourront répondre à toutes les questions et fournir toutes les précisions voulues.

Monsieur Cédric RIVET, responsable des programmes au sein du groupe VEALIS IMMOBILIER, prend alors la parole. Il précise que son groupe est détenu par Monsieur Philippe PORCHERON. Ce groupe opère dans l'immobilier depuis une trentaine d'année,

surtout dans les résidences services pour séniors ou les EPHAD. Il présente ensuite Monsieur Christian CLAUSEL, Directeur d'exploitation de toutes les résidences services et EPHAD gérées par ce groupe en Aquitaine, et Monsieur SEIGNEURIN de l'agence LEIBAR et SEIGNEURIN, architecte du projet.

Monsieur RIVET rappelle que son groupe réalise ce type de concept régulièrement, le dernier en date ayant été livré fin 2011. Ce concept de résidence services comprend deux entités bien distinctes : un établissement avec des services, des équipements et des espaces communs dédiés à l'assistance aux personnes dépendantes, voire très dépendantes, et un deuxième bâtiment ayant une forme plus résidentielle, sans espaces communs à l'intérieur, avec des logements du studio au T4 pour des séniors qui viendraient s'y installer en prévision d'une perte progressive de dépendance, et dans la perspective de profiter des services de la structure d'exploitation installés dans le premier bâtiment.

Dans le principe, la résidence services a pour vocation d'accueillir des séniors plus ou moins dépendants. Ce n'est pas la même clientèle que les EPHAD qui gèrent plutôt des personnes en fin de vie. Cependant, dans les services proposés, le schéma est le même : prise en charge de l'alimentation, du nettoyage, c'est-à-dire tout ce qui est prestations à domicile en plus de la pension. En fonction de la dépendance des pensionnaires, une équipe d'auxiliaires de vie, d'aides soignantes, vient proposer ses services dans des tâches courante d'aide à la vie (habillement, toilette, soins non médicaux). La notion de médicalisation qui distingue la résidence services de l'EPHAD est apportée par des praticiens libéraux qui viennent s'installer dans l'établissement et proposer leurs services aux résidents (généralistes, kinésithérapeutes, podologues...). Des locaux sont mis à la disposition de ces praticiens, les consultations sont ainsi pratiquement effectuées à domicile. Ce sont ces praticiens qui décident de la médicalisation du pensionnaire, jusqu'à médicaliser l'appartement, le lit, en fonction du degré de dépendance et de sa maladie. Le pharmacien référent intervient dans la distribution des piluliers sur ordonnance.

Il laisse ensuite la parole à Monsieur Christian CLAUSEL, qui gère les résidences services. Monsieur CLAUSEL précise que la priorité est le bien-être du résident. Tous les services sont apportés au fur et à mesure de ses besoins. Un résident paie un loyer (aux environs de 450 € suivant la taille de l'appartement) et des charges inhérentes à ce loyer (environ 50 €).

Sont proposés également des services :

Une garde 24h/24h avec des aides-soignants (tournent en rotation : pendant la journée 4 aides-soignantes, et la nuit une aide-soignante et une auxiliaire de vie).

La restauration : le petit-déjeuner servi en appartement, le déjeuner servi dans la salle de restaurant, le goûter servi sur le lieu de l'animation de l'après-midi, le dîner servi dans la salle de restauration (si avis médical contraire, le repas est porté à l'appartement), le tout conformément aux régimes prescrits par les médecins des résidents.

La restauration est faite sur place : deux cuisiniers, un responsable qui élabore les menus en collaboration avec la direction et l'infirmière de l'établissement et une nutritionniste.

Un service d'entretien de l'appartement 7 jours / 7 jours (avec un peu moins de personnel le week-end).

Un service de blanchisserie : ramassage du linge deux fois par semaine et restitution du linge propre et repassé deux fois par semaine. Par contre, les familles ont toujours la possibilité d'effectuer ces tâches : il s'agit d'une proposition.

Deux services d'aide à la personne : le premier est un service d'aide à la vie suivant le GIR (aide à la prise des médicaments, aide à l'enfilage de bas de contention, à la toilette...) ; le deuxième service est un service de dépendance lorsque la personne arrive en GIR 3 ou 2

(les gens sont plus dépendants, ils peuvent être en fauteuil roulant, l'attention est appropriée, pose de goutte à goutte..).

Les personnes sont maintenues en résidence services tant que le médecin juge que c'est possible. Tout ce qui peut être fait à domicile peut être fait en résidence services.

Dans une résidence services, il y a une présence 24 h / 24.

Il rappelle que pour tout ce qui concerne le médical, c'est le médecin libéral personnel du résident qui décide (établissement d'ordonnances pour les médicaments, pour des kinés, pour des infirmiers, pour des spécialistes, pour des radios).

Monsieur RIVET précise que tous les logements sont adaptés et accessibles à 100 % pour les personnes à mobilité réduite. Les logements sont équipés de système d'appel malade en tête de lit et dans la salle de bain, et les résidents possèdent un pendentif donnant la possibilité d'envoyer un signal en cas de chute (renvoi lumineux dans le couloir et sur un appareil téléphonique au niveau des aides-soignants).

Monsieur CLAUZEL indique qu'il s'agit du « système clinique », avec un appel malade au-dessus de la porte dans le couloir et un appel transmis dans un tableau à l'infirmier et sur tous les portables des aides-soignants et de l'infirmière coordinatrice. Le soignant intervient donc dans l'appartement et répond à ces appels 24 h / 24.

De plus, lorsque le résident peut être fugueur (maladie d'Alzheimer par exemple), il est possible de l'équiper d'un bracelet qui sonne lorsque les personnes passent la porte.

Monsieur RIVET souhaite apporter des précisions concernant la conception des appartements de la résidence services qui s'apparentent à des logements classiques et non à de l'hôtellerie : les cuisines sont équipées, etc... Tous les espaces sont conçus de façon à ce que l'univers soit agréable. Les communs sont décorés par des architectes décorateurs.

Sur le deuxième bâtiment, il s'agit d'habitations classiques du T2 au T4, mais, compte tenu de la proximité de la société d'exploitation, le résident, le propriétaire occupant ou le locataire, peut solliciter à tout moment la société pour une aide à domicile (ménage, blanchisserie, restauration, animations). Tout se gère par des degrés de services à la carte.

Pour Madame CAPDEVILLE, les premiers résidents seront plus ou moins valides, et de par le vieillissement naturel et toutes les pathologies associées à ce vieillissement, il y aura très vite des besoins plus importants. Les gens entrent dans ce type de structure déjà assez âgés, donc ils vont devenir rapidement invalides, voire totalement dépendants. Elle pense que 17 emplois pour assurer le suivi et la prise en charge des personnes âgées pour 100 appartements est un ratio assez faible.

Monsieur RIVET précise qu'il a été évoqué entre 17 et 25 emplois. Ce sera plutôt 25 emplois. Il rappelle qu'il faut également gérer les nuits, les absences, et qu'il faudra avoir recours à de la main d'œuvre intérimaire et que l'on peut être à beaucoup plus que 25.

Il précise que 73 appartements sont en résidence services et que les appartements du 2^{ème} bâtiment sont moins demandeurs de services. Par expérience, sur des établissements calibrés entre 70 et 80 logements, on compte une moyenne de 20 salariés. L'équilibre de la société est atteint à partir de deux ans d'exploitation, donc il faudra adapter la masse salariale en fonction des besoins. A terme, le ratio sera de 20 à 25 employés.

Monsieur CLAUZEL précise qu'à ce chiffre, il faut rajouter les intervenants extérieurs (infirmiers, kinés, podologue, pédicure).

Madame DUGUET précise aux intervenants de la Société VEALIS DEVELOPPEMENT qu'elle appartient au groupe d'opposition. Elle remercie Monsieur le Maire de les avoir invités. Avant toute chose, elle souhaite s'adresser à Monsieur le Maire :

« Il s'agit d'un dossier très important pour la Ville de CIBOURE, mais aussi pour ses habitants principalement. Nous avons un fort pourcentage de population concernée par ce projet, soit un peu plus de 35 % de personnes dites âgées, tout dépend où on place le curseur, minimum 60 ans.

Comme le dit l'article 2141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il faut un avis bien motivé pour vendre une superficie de 15 700 m², puisque Monsieur le Maire le rappelait. Nous allons donc céder un terrain communal. Vous comprenez l'importance de la chose. Nous pensons que ce dossier mérite une grande réflexion de notre part à tous.

Nous allons commencer évidemment par la forme et la démarche du projet. Nous regrettons de ne pas y avoir été associés, mais vos mauvaises habitudes, Monsieur le Maire, ne vont plus évoluer maintenant. Je tiens à préciser à tous mes collègues que l'on nous a refusé la consultation de l'intégralité du dossier, et lors de ma deuxième demande, après réception de la convocation de ce conseil, nous avons pu avoir enfin accès aux quatre dossiers et aux questions qui vous ont été posées.

Quand nous vous adressons nos questions d'actualités, Monsieur le Maire, vous n'hésitez pas à reporter vos réponses, soi-disant par manque de temps, en usant du prétexte du Règlement Intérieur. Nous pourrions vous demander illico le report de ce dossier parce qu'il n'est pas d'urgence cruciale, et mes trois collègues travaillant, il leur est difficile de se déplacer aux heures ouvrables de la Mairie. De plus, ces bâtiments ne seront en activité pas avant le mois de mars 2014 je présume. Nous avons donc des remarques et des questions, et pour la première, je passe, avec votre accord, Monsieur le Maire, la parole à Madame Colette BAZERQUE. »

Pour Madame BAZERQUE, il s'agit de céder un terrain avec une maison de séniors. La maison de séniors va avec des critères qui sont incontournables pour celui qui achète le terrain. Elle souhaite savoir qui est garant du contenu des critères qui ont procédé au choix. Est-ce qu'il y a eu un cahier des charges prévu par les services municipaux ? Le cahier des charges « séniors » a-t-il été avancé par le mandant, la société de Monsieur LASSABE ou a-t-il été défini par les gens qui ont proposé des projets, et donc sans contraintes particulières fixées à priori ?

Monsieur LASSABE répond qu'il n'est pas possible pour une collectivité de vendre un terrain en imposant un produit. Il s'agit d'une autre procédure. Le futur PLU prévoit ce genre de structure. Sachant que la Commune n'a pas eu l'agrément pour l'ouverture d'une EPHAD, l'option d'une résidence séniors a été prise. La garantie pour le vendeur du terrain de faire une résidence séniors est sa conformité au PLU tout simplement. La Commune n'a pas le droit de s'immiscer dans la gestion en disant par exemple qu'il faudra 25 salariés et qu'il faudra délivrer les repas à un certain prix. Tout cela est strictement interdit.

Pour Madame BAZERQUE, le projet avance, et après avoir écouté les représentants de la Société VEALIS DEVELOPPEMENT, elle comprend qu'il y aura deux structures, une structure immobilière d'une part, pour personnes âgées puisqu'on parle ensuite de

traverser la place pour rejoindre éventuellement le bâtiment qui est plus en charge de lourds soins pour le sénior.

Monsieur RIVET explique que l'ensemble immobilier portera sur 6 500 m² bâtis. C'est une même entité. Les deux bâtiments seront séparés physiquement d'une vingtaine de mètres, sachant que, compte tenu de la topographie du site, le premier sera en partie basse, puisque l'on suit les courbes de niveaux, et le deuxième en partie haute, toujours parallèle aux courbes de niveaux.

Il a été retenu l'option de l'implantation de la résidence services en partie haute pour des questions architecturales pour dégager la vue. Il s'agit d'une copropriété, c'est-à-dire qu'il va y avoir un permis de construire unique régi par le principe de la copropriété verticale, avec un syndic de copropriété et une société d'exploitation qui s'installera physiquement dans le bâtiment du haut mais qui dispensera ses services à l'ensemble du site.

L'entité juridique qui va réaliser cet ensemble s'appelle VEALIS DEVELOPPEMENT et l'entité juridique qui va gérer l'exploitation sera une filiale qui sera dédiée au projet, puisque chacune des résidences du groupe fait l'objet d'une S.A.R.L. spécifique qui est 100 % capitalisée par la société de promotion. Le tout fait partie du groupe PORCHERON dont les trente années de son activité reposent sur son savoir-faire.

La pérennité de cet établissement sera garantie au dernier degré par la société mère, le groupe PORCHERON, qui apporte sa caution sur tous les programmes et qui gère de façon comptable et très rigoureusement toutes ses entités, quelles soient une société d'exploitation d'une résidence services, une société immobilière qui commercialise des logements ou que ce soit le « château » puisque Monsieur PORCHERON est aussi propriétaire viticole.

Madame BAZERQUE souhaite savoir à qui seront vendus les appartements de la première résidence. Seront-ils vendus uniquement à des personnes âgées, y aura-t-il des critères de choix d'acheteurs de ce programme immobilier ? Comment va se faire cette vente et cette éventuelle location à celui qui aura acheté ? Quelle est la nature de la publicité qui va être faite autour de la réalisation de ce projet lorsqu'on en sera aux acquisitions et aux transactions autour de cet espace immobilier ?

Monsieur RIVET répond que les acheteurs de l'immobilier sont ceux qui obtiennent un financement. Ces acheteurs ont plusieurs stratégies dont la principale est l'investisseur local qui achète dans une logique de rapprochement familial. Quelqu'un souhaite investir et se constituer un patrimoine de qualité dans un établissement avec une garantie que pendant les onze années du bail de gestion un exploitant s'occupe de tout (entretien général courant du bâtiment, gestion des charges...). C'est la garantie d'un investissement pérenne au sens immobilier du terme. Ensuite, la stratégie d'investissement de ces personnes, dans la majorité des cas, a pour but d'opérer un rapprochement familial. Le profil est souvent une tranche d'âge entre 45 et 60 ans qui se constitue un patrimoine avec un voire plusieurs logements, en ayant la perspective de rapprocher un parent. Cette situation est fréquente lorsqu'un des parents se retrouve seul. Cela peut être aussi de la propre initiative de la personne âgée de vendre son logement qui, pour des raisons évidentes de capacité d'entretien à terme, souhaite s'installer dans ce type d'établissement.

Ensuite, il y a une clientèle d'investisseurs, la résidence services entrant dans le champ d'application de la loi de loueur en meublé non professionnel ou professionnel. C'est un statut défiscalisant basé sur l'amortissement. Le type d'investissement est le même que dans les résidences de tourisme, les résidences étudiants. Ces investisseurs se constituent

donc un patrimoine défiscalisant et donnent à bail à la société d'exploitation avec une garantie de reversement de loyers pendant une durée de 11 ans.

Le deuxième bâtiment a une vocation vraiment ciblée aux jeunes seniors tous jeunes retraités qui veulent s'installer dans un appartement et qui ont l'idée de se rapprocher d'une structure de ce type, en perspective d'un besoin particulier lié à une perte de dépendance.

On ne peut pas non plus refuser l'accès à ce type de logement à un couple d'une quarantaine d'années qui veut s'installer dans ce bâtiment. Il est ainsi possible de créer un concept intergénérationnel autour de cet ensemble immobilier.

Par contre, il insiste sur le fait que la résidence services est très sectorisée. Il ne peut pas y avoir d'accession à la propriété pour des jeunes dans cette résidence.

La stratégie commerciale est simple : on communique localement, car la clientèle est locale, au moyen de supports spécialisés, avec présence d'une bulle de vente sur place avec des commerciaux détachés en permanence sur place. Tous les autres moyens sont à étudier (coupures de presse, articles, bulletin municipal...). C'est un schéma de communication standard.

Une fois que le bâtiment est livré et se met à vivre, on communique dans des magazines spécialisés, énormément dans la commune concernée par le projet et les communes avoisinantes. Il précise que les principaux relais « prescripteurs » sont les médecins, les pharmaciens. Il y a beaucoup de bouche à oreille.

Monsieur MACHENAUD voudrait revenir sur l'aspect financier et demande à M. RIVET s'il a des informations sur les lois de défiscalisation pourront être appliquées sur ces programmes. De plus, au niveau des services, la société PORCHERON étant basée dans la région Bordelaise, il voudrait savoir si le groupe possède d'autres programmes au Pays Basque actuellement et avec lesquels des services pourraient être mutualisés.

Monsieur RIVET répond que le projet de loi de finance ne va pas tarder à sortir et il semble que la loi Censi Bouvard serait potentiellement prorogée jusqu'en 2014. Concrètement, aujourd'hui la réduction d'impôts proposée par la loi Censi Bouvard, est limitée à 11 % sur un investissement par an jusqu'à 300 000 €. C'est un principe qui est beaucoup moins intéressant pour l'investisseur que l'amortissement LMNP. Depuis début 2012, on ne vend plus aucun logement en Censi Bouvard. Le groupe a actuellement un complexe en commercialisation à MERIGNAC, et aucun logement n'est vendu en Censi Bouvard. Les logements sont vendus en loueur en meublé non professionnel.

La loi Scellier s'arrête au 31 décembre. Il y aura certainement une mesure transitoire pour ceux qui auront réservé avant la fin de l'année.

Au vu des perspectives de la loi Duflot comparées à celles de la loi Scellier, sur une durée de défiscalisation de 9 ans, la loi Scellier est aujourd'hui à 13 % et la loi Duflot serait entre 17 et 20 %. Par contre, il existe le Scellier intermédiaire qui a une approche plus sociale avec des loyers réduits, et basé sur une défiscalisation jusqu'à 21 % en 15 ans.

Sur ce type de programme immobilier, la clientèle est avant tout investisseur en loueur meublé non professionnel ou accédant à la propriété.

Concernant la deuxième question de M. MACHENAUD, et pour faire un parallèle, M. RIVET précise que sur la région Bordelaise le groupe possède cinq établissements. Le seul qui puisse mutualiser les services au travers de la société d'exploitation c'est l'expert comptable. Pour le reste, chaque établissement a sa propre entité d'exploitation. Il est impératif que les salariés vivent à proximité de l'établissement, pour question de disponibilité. Excepté les postes de direction, il est quasi impossible de fédérer plusieurs établissements. Le personnel est rattaché directement à l'établissement.

D'autre part, à ce jour, il n'y pas d'autres établissements en programmation. Par contre, le groupe souhaite se développer au Pays Basque au travers des résidences services. La société est bien implantée sur la région Bordelaise et souhaite s'exporter au Pays Basque. Il y a quelques mois, un contact intéressant a été établi sur la Commune de CAMBO LES BAINS.

Puisque Monsieur le Maire travaille sur ce projet depuis deux ans, Madame DUGUET souhaite savoir comment et quand a été organisée la publicité de cet appel à projet.

Monsieur le Maire répond que c'est plus récent et que le premier candidat reçu a été le propriétaire de l'EPHAD de BARDOS.

Monsieur LASSABE précise qu'il n'y a pas eu de cahier des charges, ni d'appel à projet. Ce n'est pas une consultation et la vente de terrain ne relève pas du Code des Marchés Publics.

Madame DUGUET se demande comment toutes ces personnes se sont manifestées.

Monsieur LASSABE répond que beaucoup de monde s'est présenté, sachant qu'il y avait déjà eu un projet qui avait échoué.

Madame DUGUET souhaite savoir si une étude ou un sondage a été fait auprès des personnes âgées de CIBOURE, et ceci afin d'évaluer leurs besoins ou leurs désirs.

Monsieur le Maire répond qu'il y a 23 appartements qui seront vendus à un opérateur HLM. Ce nombre correspond à un chiffre estimé à peu près correct des Cibouriens qui en auront besoin.

Madame DUGUET souhaite soulever le court délai dénoncé par la Société HOLDING HASTING pour ce dossier, puisque le 2 août un courrier a été adressé aux candidats avec une réponse attendue le 4 septembre. Elle pense que ce délai est inconcevable pendant les congés d'été en plein mois d'août où beaucoup de gens ne travaillent pas.

Monsieur le Maire répond que le groupe PORCHERON travaillait.

Pour Madame DUGUET, l'objectif de son groupe n'est pas de s'opposer systématiquement à tout ce qui est proposé :

« Sur ce dossier, nous nous sommes attachés à être le plus objectif et le plus constructif. Nous avons commencé entre nous à définir deux objectifs majeurs à atteindre : la réponse aux besoins locaux de nos personnes âgées de CIBOURE prioritairement, et de rendre pérenne cet objectif de résidence séniors. Il faut concilier le social et l'économique. Notre Commune ne peut qu'en sortir valorisée.

Quel est pour nous le dossier qui répond à ces deux questions ?

Celui qui était pour moi le plus complet dans les réponses et qui met l'humain au cœur de ses préoccupations, c'était le premier projet, ANTHELIOS. Celui d'ALDAY est un projet de promoteur, tout simplement. VEALIS, le dossier que vous avez retenu, est mitigé. C'est un petit peu entre les deux. Quant au quatrième, il manque complètement de contenu.

Répondre prioritairement aux besoins locaux de nos personnes âgées à CIBOURE :

Nous nous sommes attachés à l'agrément « qualité » de résidence de services à la personne. Je ne l'ai pas trouvé. Est-ce que vous avez l'agrément « qualité » ? »

Monsieur RIVET répond que c'est une évidence, car chaque établissement fait l'objet d'une demande lors de sa création. L'agrément n'est donné que lorsque l'établissement existe, puisque l'agrément « qualité » porte sur le personnel, les services proposés. Virtuellement, tant que le projet n'est pas en service, l'Administration ne peut donner un avis que sur un pré-agrément. L'établissement sera inévitablement agréé car c'est grâce à celui-ci que les pensionnaires bénéficieront d'une réduction d'impôts de 40 % sur les heures de service à domicile.

Madame DUGUET ne l'a pas trouvé dans le dossier. Les autres candidats en ont fait état.

Pour Monsieur RIVET, il s'agit d'une évidence telle que, pour le service à la personne, si on ne bénéficiait pas des avantages que l'Etat offre, cela serait dommage.

Madame DUGUET précise que l'originalité du projet VEALIS DEVELOPPEMENT consiste en la proposition de ces deux structures, ce qui est très intéressant. Le projet ANTHELIOS propose une dizaine de logement HLM alors que VEALIS en propose 23. De plus, le projet ANTHELIOS souhaite être accessible au plus grand nombre pour une mixité sociale. Ce qui se retrouve effectivement dans les tarifs.

Elle ajoute qu'il est très difficile de comparer les quatre projets en terme de prix des loyers, mais l'on peut quand même retenir que pour un T2 avec des prestations obligatoires nous avons pour 50 m² 990 € pour la Société ANTHELIOS et pour celle de VEALIS DEVELOPPEMENT à peu près 2 100 €.

De plus, elle pense que proposer des T4 en duplex semble incompatible avec la vie d'une personne plus ou moins en dépendance.

Monsieur RIVET répond que le T4 comporte une pièce de vie au rez-de-chaussée avec un cabinet de toilette, ceci répond à une norme d'accessibilité PMR à laquelle on ne peut pas s'affranchir. Il faut également offrir des grands logements, certains en seront demandeurs. Tous les logements seront accessibles, et concernant le T4 en duplex, une pièce de vie accessible est située en rez-de-chaussée. Ce T4 permettra de répondre à la clientèle qui sera probablement un Office HLM ou une vente pour des accédants qui auraient une vision plus familiale dans l'acquisition de cet appartement : un retraité qui veut recevoir ses petits enfants par exemple. Cela fait vingt ans que son groupe développe et améliore cette programmation.

Concernant les loggias, Madame DUGUET trouve qu'elles ne paraissent pas judicieuses, car l'orientation des bâtiments est plein Nord, Nord-Ouest, avec en fond la colline. Le soleil n'arrivera jamais à entrer à l'intérieur du logement. Les personnes plus âgées sont frileuses, et sur CIBOURE, il y a beaucoup de demandes de fermetures de loggias sur un autre lotissement notamment.

Avant de laisser la parole à Monsieur SEIGNEURIN, architecte du projet, Monsieur RIVET répond que si le terrain avait été orienté Est – Ouest en première ligne, les pieds dans l'eau, cela aurait été formidable. Il a fallu s'adapter au terrain.

Pour Monsieur SEIGNEURIN, compte tenu de la très belle vue sur Socoa et sur la mer, il a paru important de faire bénéficier de cette vue aux personnes. Il est assez agréable d'être

sur sa loggia les jours de beau temps. De plus, ce sont des loggias qui ont trois côtés fermés.

Madame DUGUET précise que la Société ANTHELIOS, par exemple, proposait de veiller à des solutions alternatives en cas de survenue de dépendance importante. Elle trouve que ce point n'a pas été tellement évoqué dans le dossier VEALIS DEVELOPPEMENT. ANTHELIOS essaie de trouver des solutions, que tout ne soit pas toujours à la charge de la famille, puisqu'il s'agit d'un suivi de vie.

Monsieur CLAUSEL répond que tout est fait afin que les gens restent à la résidence services le plus longtemps possible. Il est très rare que les personnes partent de la résidence pour une cause grave. Il y a bien évidemment des séjours à l'hôpital, mais les personnes reviennent.

Pour Madame DUGUET, la résidence services pourra donc accueillir des personnes dépendantes de manière importante et qui pourront finir leurs jours sur place et sans qu'il soit nécessaire de les placer dans une EPHAD.

Monsieur RIVET précise que la DDASS contrôle le GIR (degré de dépendance des pensionnaires). L'EPHAD doit accueillir une certaine clientèle et la résidence services une autre. Il ne peut pas y avoir, en théorie, de clientèle commune. Dans un EPHAD sont accueillies des personnes fortement dépendantes. Quand les gens sont chez eux depuis des mois, voire des années, et qu'ils sont frappés par la maladie d'Alzheimer, on ne peut pas les délocaliser facilement. C'est le médecin qui décide si on maintient la personne à domicile, ou si la personne part pour un séjour en hospitalisation ou en maison spécialisée. Les personnes qui entrent en résidence services ont un degré de dépendance plus faible que ceux qui entrent dans un EPHAD.

Madame DUGUET souhaite aborder le sujet de la pérennité du projet, qui est une question délicate et essentielle si nous ne voulons pas être confrontés à un moment donné à un détournement de cette destination initiale. Le projet ANTHELIOS avait conscience de cette problématique et proposait un début de solution afin d'éviter le changement de destination de ces appartements. Leur solution était que, lorsqu'une personne est propriétaire d'un logement vide, qu'elle ne veut pas vendre, et afin de l'obliger à le mettre à la disposition d'une autre personne âgée, de faire payer carrément le loyer des charges. C'était une garantie que cette destination perdure.

Elle demande quelles garanties sont prévues. Y aura-t-il des clauses particulières dans les actes de vente, comme un retour dans une escarcelle, qu'elle soit municipale ou la société de gestion, par exemple ?

Monsieur RIVET explique qu'il s'agit d'un modèle d'exploitation privé. Il n'y a pas de recours à une subvention publique sur le fonctionnement de l'établissement. Seule la société d'exploitation est maître du schéma qu'elle entend mettre en œuvre. D'autre part, au moment de l'acquisition du logement, l'acheteur d'appartement dans la résidence services a l'obligation de signature d'un bail commercial qui porte sur une durée minimale de 9 ans jusqu'à 11 ans et quelques mois. Les 73 investisseurs sont donc liés avec l'exploitant. Si l'exploitant s'installe dans l'établissement avec une structure qui porte jusqu'à 25 salariés, avec toutes les charges que cela implique, il ne peut pas se permettre d'avoir des investisseurs qui dénoncent leurs baux de location. Il y a une clause qui autorisera la location à ses ascendants ou à ses descendants. Par contre, il ne sera pas

possible de dénoncer le bail. La seule possibilité pour dénoncer le bail, passe par un vote à l'unanimité des voix en assemblée générale. Il faudra que l'ensemble des copropriétaires dénonce le bail pour un motif sérieux (manque d'entretien de l'exploitant...).

Le groupe PORCHERON est promoteur et exploitant depuis 30 ans. Cette activité est le noyau dur du groupe. Le groupe livre le bâtiment et, contrairement à certains promoteurs qui font la promotion et qui délèguent à une société d'exploitation, s'engage financièrement pour 11 ans. Les modèles d'exploitation sont adaptés afin que ceux-ci soit pérennes. Il s'agit de la survie de l'image du groupe et de son activité, et la garantie de dizaines d'emplois. Lorsque le groupe se positionne sur un établissement, tout est évalué : charge foncière, prix de sortie, loyer appliqué.

Il précise que les loyers sont indexés sur l'indice des revenus locatifs plafonné volontairement à 1 %, voire 1,50 %.

Concernant la vente aux organismes HLM, Madame DUGUET demande si des contacts ont déjà été pris.

Monsieur RIVET répond par la négative. Il précise que son groupe a fixé un prix autour de 1 950 € H.T. du mètre carré, car c'est un prix qui semble cohérent pour la région. Il sait qu'avec un prix de vente objectif on pourra trouver assez facilement un opérateur. Quand le permis de construire sera à peu près abouti, les règles seront fixées afin de cibler précisément les logements et répondre aux demandes, puisque l'office HLM qui se portera acquéreur aura inévitablement des exigences auxquelles on devra répondre, sans remettre à mal l'architecture du projet.

Madame DUGUET demande à Monsieur le Maire s'il met une petite clause suspensive pour garantir que cette opération en faveur des HLM aura bien lieu, étant donné l'expérience passée avec la société NOBLE AGE.

Monsieur le Maire répond que plusieurs sociétés d'HLM seront acheteurs à ce prix-là.

Monsieur RIVET ajoute que, dans l'offre de VEALIS DEVELOPPEMENT, il s'est engagé à mettre en place une convention tripartite avec la Mairie au moment de la purge du permis de construire pour entériner un office d'HLM et que cela fera l'objet d'un accord y compris avec la Mairie.

Pour résumer, Monsieur le Maire précise que c'était un point fort pour le choix de VEALIS DEVELOPPEMENT, puisqu'il était estimé que cette garantie était apportée, alors qu'elle ne l'était pas dans les autres propositions.

Monsieur MINTEGUI souhaite connaître le prix d'une location de 25 m² dans la résidence services.

Monsieur RIVET indique que loyer s'élève à 450 € avec les charges et que les services sont en plus.

Répondant plus complètement à Monsieur MINTEGUI, Monsieur RIVET précise qu'en GR 3, sur une base d'un studio, nous avons un loyer de 450 € auquel s'ajoutent des charges de copropriété de 50 € (charges classiques, entretien des extérieurs, électricité des communs), les prestations de services, garde de jour et nuit (auxiliaires de vie, veilleur de nuit), la restauration pension complète (petit déjeuner, repas, goûter, dîner), le ménage, la

blanchisserie, les frais administratifs de facturation, il faut compter 1 568 € par mois, en ajoutant le service d'aide à la vie il faut ajouter 277 €, ce qui fait un total de 2 345 € tout compris en formule de dépendance, soit 75 € par jour.

Ensuite, en fonction du GIR et des ressources du pensionnaire, et avec l'agrément « qualité », le pensionnaire peut bénéficier de l'APA. On peut être autour de 700 ou 800 € d'abattement sur le total.

D'autre part, le pensionnaire peut bénéficier des allocations sur la partie immobilier : il peut percevoir une APL.

Enfin, au travers de l'agrément « qualité », par les services d'aide à domicile (ménage, blanchisserie, service à domicile en tout genre), il peut bénéficier de 40 % de réduction d'impôt sur les heures dispensées.

Pour Monsieur MINTEGUI, l'évaluation en GIR 3 de l'APA est peut être excessif.

Monsieur CLAUSEL précise que cela dépend des ressources des personnes, mais qu'il faut compter entre 500 et 700 €. Pour un GIR 1 cela peut s'élever jusqu'à 900 €.

Monsieur RIVET rappelle que dans la majorité des cas, les parents font appel à leurs enfants. La tarification est calée sur les établissements en cours. 60 à 80 € par jour sans les aides, sont des coûts quasiment incompressibles. En fonction des cas, on peut diminuer le degré de service : demi-pension plutôt que pension complète, diminution de la fréquence du ménage. Tout se module.

Pour Monsieur MINTEGUI, on se situe quasiment au niveau des EPHAD privés.

Monsieur RIVET confirme que les prix sont les mêmes.

Monsieur MINTEGUI aurait aimé qu'une enquête sérieuse ait été faite, c'est-à-dire envoyer un questionnaire aux personnes à partir de 65 ans. Même si on n'est pas directement dépendant, on est dans une perspective de l'être, ou on a certainement des parents qui le sont.

Cette enquête aurait permis d'évaluer les priorités. Il ne doute pas de la rentabilité du projet et du service rendu, mais ce projet ne s'adresse pas forcément aux besoins que Ciboure a en priorité. Si le but est de faire une opération immobilière ou humanitaire pour des gens qui ont un certain niveau de vie, pourquoi pas ? Mais ce n'est peut être pas notre priorité à CIBOURE aujourd'hui. Il y a un manque criant dans la région d'EPHAD public, ce qui permettrait un prix plus raisonnable pour les usagers.

Les prix des huit EPHAD à proximité se situent entre 3 000 € à 3 200 € dans le privé et de 1 700 € - 1 800 € dans le public.

Par chance, grâce aux services à domicile notamment, on ne va dans ce type de structure que tard.

Qui va être intéressé ? Ce sera des gens pas forcément d'ici, qui vont considérer cette résidence comme une résidence du 3^{ème} âge. Est-ce notre choix de faire cela ?

Concernant l'enquête, Monsieur le Maire indique que si l'on propose un questionnaire demandant :

Quel âge avez-vous ? Voulez-vous payer un loyer de 300 à 400 € par mois ? Voulez-vous avoir des repas gratuits ?

Il est bien évident que nous aurons des réponses nombreuses. Mais nous pensons dans un premier temps qu'il est suffisant que soient proposés 23 logements de type HLM, et, dans un deuxième temps sur le lotissement Sainte-Thérèse, il n'est pas exclu que nous puissions dédier un immeuble ou un demi-immeuble dans un schéma légèrement différent fait par un opérateur social, où il n'y aura pas tous les services voulus, mais néanmoins qui répondra aux critères financiers de beaucoup de Cibouriens supplémentaires.

Madame DUGUET : « *Avant la délibération, comme nous n'avons pas arrêté de décision, nous attendions les réponses que devaient nous apporter VEALIS et vous-même, nous souhaitons vous demander une courte suspension de séance de 5 mn pour nous déterminer et vous donner votre point de vue.* »

Monsieur le Maire donne son accord avec plaisir.

Monsieur le Maire donne lecture de sa proposition de vote et laisse ensuite la parole à Madame DUGUET.

Madame DUGUET : « *Au regard des préconisations du PLH de la Communauté de Communes Sud Pays Basque précisant 30 % de logement sociaux, au regard de l'article du Code Général des Collectivités Territoriales 2241 qui nous demande un avis motivé, au regard des quatre dossiers présentés qui, pour nous, ne correspondent pas à ce qui nous semble important pour les Cibouriens, la perspective socialement responsable et pérenne pour nous n'étant pas non plus garantie, nous nous abstiendrons sur ce dossier.* »

Monsieur le Maire la remercie et propose de passer au vote.

Invité à se prononcer et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** la vente du terrain cadastré sous les numéros 521, 561p, 485p et 452p de la section AD à la Société VEALIS DEVELOPPEMENT au prix de 2 500 000 €, en vue de la réalisation d'une maison de services seniors ;
- **ACTE** que cette cession est située hors du champ d'application de la TVA ;
- **HABILITE** Monsieur le Maire à signer un compromis de vente et tous les documents y afférents, notamment l'acte de vente définitif ;
- **DESIGNE** l'étude de Maître PAOLI pour la rédaction de ce compromis de vente et pour tous documents y afférents, notamment l'acte de vente définitif.

ADOPTE

Abstentions : M. GOURAUD, Mme BAZERQUE, M. MINTEGUI, Mmes DUGUET, TAPIA.

4) CONVENTION D'ASSISTANCE POUR LE SUIVI DE L'OPERATION SAINTE-THERESE

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que depuis 2006 des discussions ont été engagées avec Monsieur BARTHE pour la réalisation d'un projet immobilier d'ensemble à forte connotation sociale. Les démarches engagées semblent aujourd'hui pouvoir se concrétiser.

A cet effet, la Commune souhaite se faire assister par Monsieur Didier LASSABE, consultant, en raison de sa parfaite connaissance du dossier qu'il a suivi depuis son origine.

Pour cette raison, il est décidé que cette convention de prestations de services sera passée en application de l'article 146 du Code des Marchés Publics.

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

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer une convention de prestations de services avec Monsieur Didier LASSABE pour un montant de 15 000 € H.T., pour une durée de 5 mois à compter de sa signature, ainsi que tout document y afférent.

ADOpte A L'UNANIMITE

Commentaires :

Madame DUGUET pense que si Monsieur le Maire prend cette décision c'est qu'il en a besoin. Donc son groupe ne va pas aller à l'encontre des besoins de Monsieur le Maire, donc va voter pour. C'est dans l'intérêt de la Ville que ce dossier puisse enfin voir le jour. Elle félicite Monsieur LASSABE.

Monsieur le Maire remercie Madame DUGUET et son équipe.

II/ Communication de Monsieur ASPORD, Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Sud Pays Basque, sur le projet de transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur ASPORD.

Monsieur ASPORD fait l'historique des différents établissements publics qui ont vu le jour (SCOT, Communauté de Communes) et rappelle les compétences actuelles de la Communauté de Communes Sud Pays Basque : l'habitat, l'aménagement de l'espace, le développement économique, l'eau, l'assainissement, les milieux naturels, les déplacements, la culture, la langue basque, le chenil et le transfrontalier.

Dans un premier temps, il rappelle les actions de la Communauté de Communes, énumère les opérations actuellement en cours dans toutes ces compétences, et commente le

document présenté en projection murale, document qui n'a pu être présenté en bilingue que pour les titres, faute de temps. (voir document joint)

Après six ans de fonctionnement de la Communauté de Communes, le premier constat est qu'en fait il s'agit quasiment d'une situation de Communauté d'Agglomération. Les financements publics sont de plus en plus difficiles à trouver : que ce soit l'Etat, la Région, le Département, cette logique de financement public est renvoyée à un territoire qui n'est plus celui de la Commune, ni même plus celui d'une Communauté de Communes, mais qui est de plus en plus celui d'une Communauté d'Agglomération.

Lors des dernières négociations avec l'Etat, la Communauté de Communes n'a pas eu sa place autour de la table, car elle n'était pas considérée comme un territoire pertinent comme celui d'une agglomération.

Tout ceci explique la réflexion qui serait la transformation de la Communauté de Communes Sud Pays Basque en Communauté d'Agglomération à échéance de 2012.

Jusqu'à présent, il manquait un des critères afin de pouvoir bénéficier de cette évolution statutaire : ne pas avoir sur notre territoire une Commune qui fasse plus de 15 000 habitants (SAINT JEAN DE LUZ : 14 600 et HENDAYE : 14 800).

Or, à la fin de l'année 2012, HENDAYE va passer ce seuil des 15 000 habitants. Les critères réglementaires qui interdisaient cette transformation seront donc levés.

Monsieur ASPORD commente alors la deuxième partie du document et détaille les projets et les compétences de la Communauté d'Agglomération : l'aménagement de l'espace, la politique de l'habitat, le transport, le développement économique, le tourisme, l'eau, l'assainissement, les eaux pluviales, les milieux naturels, la voirie, la culture, le sport, la politique linguistique, le chenil et le transfrontalier, compétences dans lesquelles des axes nouveaux verront le jour.

Il précise que le problème de la collecte et des déchets, qui, dans un premier temps avait été éventuellement lié à cette transformation, après analyse, sera amené à être traité en 2013.

Il souligne le fait que la compétence « transport » permettra que la totalité des transports en commun, y compris le transport pour les jeunes (collège, lycée, école), reviendrait à la Communauté d'Agglomération. Cette compétence entraînera des modifications budgétaires importantes.

Concernant la compétence « Sport », Monsieur HIRIART pense que, dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, il devrait y avoir une commission réunissant les responsables de chaque Commune pour porter des animations dans les diverses villes.

Monsieur ASPORD répond qu'à ce jour, ce n'est pas possible, eu égard aux statuts.

Concernant la compétence « Eaux pluviales », et répondant à une question de Monsieur ANIDO, Monsieur ASPORD précise que la Communauté d'Agglomération prendrait en charge uniquement les réseaux enterrés, les avaloirs, les caniveaux (pas l'entretien des équipements à ciel ouvert (bassins, fossés) qui resterait de compétence communale).

Pour la compétence « Milieux naturels », Monsieur ASPORD indique que concernant les points érosion côtière, submersion, inondation, feu de forêt, plant sur les massifs, l'Etat ne souhaite plus systématiquement travailler avec les Communes, mais plutôt à l'échelle d'un territoire élargi.

Il en est de même pour les problèmes liés à la qualité de l'air, aux zones de bruits.

En conclusion, Monsieur ASPORD insiste sur les points suivants :

Sur le plan fiscal, en dehors de la mise en œuvre du versement « Transport », la transformation de Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération est complètement transparente vis-à-vis de la fiscalité des ménages : les modes de calcul de fiscalité ne changent pas.

La modification récente liée à la disparition de la Taxe Professionnelle a déjà donné lieu à un certain nombre de mécanismes qui sont maintenant mis en œuvre.

Sur le plan de la représentativité, le législateur a rappelé récemment que la représentativité reste la même jusqu'à la fin d'un mandat municipal : jusqu'en 2014, la représentativité au sein de la Communauté d'Agglomération est la même que celle qui existe actuellement au sein de la Communauté de Communes. Les conseillers communautaires sont les mêmes. Pas d'élection de Présidents ou de Vice-Présidents, tout repart sur les mêmes bases.

Monsieur le Maire souhaite préciser au Conseil Municipal que la fiscalité des ménages sera la même. Néanmoins, il y aura quand même, puisque par exemple, le barrage de Lurberria sera intégré, un changement consistant en la diminution des charges liées aux Syndicats Intercommunaux, fiscalité qui sera rajoutée à celle des Communes pour le même montant. Cela voudra dire que les Communes auront à voter quelques dixièmes de points supplémentaires dans leur fiscalité pour faire face à cette charge. Celle-ci ne sera pas répercutée au final au public mais elle donnera lieu à un affichage un peu différent.

Monsieur ASPORD indique que la maquette d'évolution des taux n'a pas encore été complètement définie. Les fiscalisations des compétences concernées des Syndicat Intercommunaux seront transférées à la Communauté d'Agglomération.

En bout de course, les Communes seront obligées d'augmenter leurs taux à concurrence de ce qui va baisser au titre des intercommunalités.

Concernant les aides attribuées dans différents secteurs, Madame DUBARBIER est surprise que rien ne concerne le domaine scolaire. Les collégiens sont aidés par le Conseil Général, les lycées par le Conseil Régional. Au niveau des scolaires, nous sommes confrontés à des projets qui peuvent être menés par les enseignants. L'Education Nationale préconise beaucoup de choses (équipement informatique, ouverture à l'apprentissage des langues, la piscine...). De plus, lorsque les enfants termineront à 15 h 30 ou à 16 h 00, il faudra les accompagner. Pour beaucoup de Communes, ce sera une charge énorme.

Monsieur ASPORD répond que la Communauté de Communes n'a aucune compétence en matière scolaire, excepté les actions développées à travers le bilinguisme, la programmation culturelle, l'éveil à l'environnement. Lors de la création de la Communauté de Communes, les besoins au niveau des scolaires n'étaient pas avérés. Dans le projet de Communauté d'Agglomération rien de plus n'est prévu pour l'instant. Cela fera éventuellement partie d'un projet à mener. Si les 12 Communes veulent s'investir en la matière, cela pourrait se faire.

Monsieur MINTEGUI souhaite lui aussi revenir sur le problème du scolaire. Par exemple, les crèches et le transport scolaire sont intégrés. En toute cohérence, il faudrait ajouter tout ce qui concerne le scolaire : cantines... Cela sera certainement à rediscuter.

Il voudrait savoir si la décision de transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération incombe à la Communauté de Communes ou si elle dépend des Communes.

Monsieur ASPORD répond que la transformation passe par une navette entre la Communauté de Communes et les Communes. Deux opérations doivent être menées en parallèle. Tout d'abord, pour se transformer en Communauté d'Agglomération, la Communauté de Communes doit acquérir la totalité des compétences que doit avoir une Communauté d'Agglomération. Celle qui manque est la compétence « transport ». Le Conseil Communautaire va délibérer à ce sujet le 25 octobre.

Une fois toutes les compétences requises, c'est la transformation en Communauté d'Agglomération. Cette délibération doit être prise par le Conseil communautaire le 31 octobre.

Ces délibérations seront ensuite envoyées aux Communes qui vont délibérer sur ces extensions de compétences et sur cette transformation.

Une fois les votes constatés au niveau des 12 Communes, le calcul sera effectué : si la moitié des Communes représentant plus des trois quarts de la population ou les trois quarts des Communes représentant plus de la moitié de la population ont voté positivement, la transformation pourra avoir lieu.

Les services préfectoraux prendront ensuite les arrêtés d'extension de compétence dans un premier temps, et ensuite l'arrêté de création dans les derniers jours de l'année pour permettre une situation de fonctionnement à partir du 1^{er} janvier 2013.

Monsieur ANIDO espère qu'il n'y aura plus d'aller-retour de compétences comme avec l'eau pluviale, et voudrait avoir des précisions concernant les aménagements voirie.

Monsieur ASPORD répond que les aménagements voiries communautaires sont limités aux espaces économiques. L'entretien reste de compétence communale. La voirie communautaire représente la voirie des zones d'activités.

Sur le plan financier, Madame DUGUET, ayant constaté qu'il y aura une grosse augmentation dont la DGF et que les compétences vont se développer, demande si la Communauté d'Agglomération pourra assumer et si une prospective a été faite.

Monsieur ASPORD précise que, bien que la prospective ne soit pas terminée, faute de temps, la maquette financière actuelle ne sera pas bouleversée. C'est sur la compétence « transport » qu'il y aura une augmentation. Pour le reste, ce qui est fait actuellement est maintenu ou renforcé. Les recettes fiscales à DGF, par contre, ont vocation à venir conforter la capacité d'investissement de la Communauté. Contrairement aux Communes, la Communauté de Communes est plus une structure d'investissement qu'une structure de fonctionnement. Il faut absolument maintenir les capacités d'investir sur les réseaux d'eau et d'assainissement. Au regard des recettes supplémentaires, il y aura des capacités d'investissement, pas encore finalisées, à hauteur de 8 à 10 millions d'euros supplémentaires par an.

Monsieur MACHENAUD constate que la Communauté d'Agglomération aura plus de compétences, donc d'avantage de personnel. Il faudra donc d'autres moyens (équipements, bureaux, etc...). Il souhaite savoir si cela a été prévu ou si des transferts de personnels ont été imaginés.

Monsieur ASPORD répond que le schéma actuel sur le « transport » est un schéma relativement simple : une ou deux personnes porteuses du projet au niveau technique. Le reste sera soit des contrats soit des délégations de service public pour gérer les transports. De plus, ce projet va fortement évoluer d'année en année, et on ne peut pas le positionner dans le temps.

Ce n'est pas la transformation en Communauté d'Agglomération qui génère éventuellement du fonctionnement supplémentaire. C'est surtout la montée en puissance de ce qui va être fait qui générera cette activité. Les effectifs ne vont pas doubler ou tripler. Dans les années à venir, il sera de plus en plus demandé de mutualiser les moyens avec les Communes. L'enjeu de demain n'est pas de recruter, il sera de faire en sorte qu'entre les effectifs communaux et les effectifs intercommunaux des bascules se fassent pour arriver à effectifs constants et à finances constantes à remplir la charge de travail dévolue.

Si l'on examine par exemple les compétences collecte et traitement des déchets, on se trouve avec quasiment trois structures avec trois modes de fonctionnement administratif complets (trois secrétariats, trois comptabilités, trois gestions de personnel, trois gestion technique). Est-ce que cela va être maintenu durablement ? Il faudra regrouper le tout. L'enjeu au niveau de l'intercommunalité se situe à ce niveau-là principalement.

Au nom de toute l'assemblée, Monsieur le Maire remercie Monsieur ASPORD pour son intervention.

Séance levée à 21 h 45