



Le principe de l'acquisition du domaine de Bixikenea a été adopté à la majorité. VIVIANE VALETTE

Une chère mais très rare opportunité foncière

La Ville va acquérir le domaine de Bixikenea pour 1,3 million d'euros. Le site comporte 2 500 m² de bâti à rénover et 15 hectares de terrains pour des projets d'intérêt public

Fabien Jans
f.jans@sudouest.fr

Opportunité. Le mot est revenu dans les bouches des élus d'Urrugne, de la majorité comme de l'opposition, pour qualifier l'acquisition envisagée par la municipalité du domaine de Bixikenea. C'est à peu près le seul point sur lequel ils se seront accordés, lundi 24 juillet, à l'occasion d'une réunion quasi exclusivement consacrée à la question.

Prix d'achat, destination envisagée pour les 15 ha de terrain et 2 500 m² de bâti, rien n'a trouvé grâce aux yeux notamment d'Henri Levréro et Nicolas Fourcade qui ont mené une forte charge contre l'opération financière, doutant de sa légalité et allant même jusqu'à soulever un soupçon de collusion entre acquéreur et vendeur, pour la fixation du prix.

Négociation gré à gré, a répondu un maire visiblement agacé par ce qu'il considère un procès en amateurisme intenté à son équipe et, surtout aux techniciens de la mairie.

Qu'en est-il exactement, de cette rare occasion ?

Un peu d'histoire

Concerné par la transaction, le domaine Bixikenea est situé au nord du bourg d'Urrugne. Implantée sur ce site d'exception, l'ancienne colonie de vacances de La Poste est organisée sur huit bâtiments aménagés en ligne de crête, avec vues sur l'océan et les montagnes, nichés

ciété Novare Camp. La crise sanitaire étant passée par là, cette dernière a finalement décidé de se défaire de son programme à Urrugne, un porteur de projet privé se positionnant pour le rachat et la restructuration du foncier bâti en vue de la création d'un site d'hébergement touristique de standing. Transaction d'une valeur de 2,35 millions d'euros qui n'aboutira pas, pour raisons financières.

Dans le même temps, la municipalité d'Urrugne a inscrit une ligne budgétaire de 2,5 millions d'euros dans son plan pluriannuel 2023-2026 pour les grands projets d'acquisition foncière.

2 Un prix contesté

Au cours de son intervention, Philippe Aramendi a énoncé les tenants et aboutissants de la négociation qui a mené les deux parties à trouver un accord sur un prix de 1,3 million d'euros. De quoi faire s'étrangler les élus d'opposition, qui ont tôt fait de comparer la somme à l'estimation des Domaines de 740 000 euros pour ce bien. Du simple au double, la pilule a du mal à passer.

« Cette décision est contestable juridiquement, car si le vendeur est en mesure d'estimer le prix des Domaines trop bas, vous pouvez tout au plus augmenter celui-ci de 10 % de sa valeur, rappelle Henri Levréro. Or, vous en proposez quasiment 100 % de plus. De plus, vous êtes en mesure de préempter ce terrain au prix indiqué par les Do-

le périmètre de ces parcelles, NDLR. »

Vu le prix d'acquisition du site par l'actuel propriétaire il y a cinq ans, Nicolas Fourcade voit même dans cet achat, une forme de complicité de la Ville dans un acte de pure spéculation immobilière. « Et nous n'avons aucun chiffre sur le coût de la réhabilitation et de la remise aux normes, et autres travaux qu'il faudra mener sur le bâti. Prenons 1 000 euros du m², cela fera 2,5 millions en plus du coût d'achat. »

Ce dernier chiffre a été estimé à 750 euros le m² par les services techniques de la Ville : « Mais nous sommes de doux rêveurs sans doute, ironise le maire. Et nous envisageons que 40 % de ces coûts soient financés par nos partenaires institutionnels,

« Nous n'avons aucun chiffre sur le coût de la réhabilitation et de la remise aux normes »

mais peut-être supposiez-vous que nous ne nous étions pas posé la question. » Quant au soupçon de spéculation, l'édile explique que le prix d'achat en 2018 était minoré par rapport à la réelle valeur du bien, cette acquisition intervenant dans le cadre d'une vente en bloc de cinq colonies de vacances cédées par la Poste, sur le territoire national : « En 2018, la valeur du bien isolé se situait, selon des experti-

3 Pour y faire quoi ?

De leur côté, Sébastien Etchebarne comme Jean Tellechea ont pointé le flou qui entoure les intentions de la majorité quant au projet en lui-même, au-delà de la simple acquisition... sans pour autant nier l'opportunité qu'elle représente.

« L'intérêt général, vous allez le créer, s'assure le premier. Il y a des besoins à Urrugne. Mais aujourd'hui, il n'y a pas le début d'une esquisse opérationnelle. Engager 1,3 million d'euros sur ça nous paraît imprudent. D'autant qu'on ne parle pas du budget de fonctionnement. »

Les aménagements déjà présents sur le site (terrain de sport, fronton et aires de jeux) ainsi que les huit bâtiments du Domaine de Bixikenea auront pour vocation principale d'accueillir des services et activités, principalement de loisirs qu'elles soient culturelles et sportives, et des logements temporaires pour les saisonniers, répondent les élus de la majorité.

Une salle de réception avec cuisine et/ou hébergements existants qui pour des événements familiaux, amicaux ou associatifs, est également envisagée. Tout comme la création d'un campus qui pourrait regrouper des équipements éducatifs et/ou d'enseignement supérieur.

L'école de cirque (520 000 euros), la construction d'un gaztetzte (400 000 euros), la production de logements d'urgence et temporaire (250 000 euros), tous évoqués