

COMMUNE DE CAUTERETS
SEANCE PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL
JEUDI 18 DECEMBRE 2025

Sur convocation de Monsieur le Maire adressée individuellement à chaque membre le 11 Décembre 2025, le conseil municipal s'est réuni en séance publique le jeudi 18 décembre 2025 à 20h00.

Etaient Présents :

JP. FLORENCE, Maire, JJ.FERRER, S.YKEN, Adjoints, V. TEXIER, D.LARDAT, A.LAYRE-CASSOU, MB. LARDAT, P.FLURIN, M.AUBRY, L.ORTEGA

Absents Excusés :

Mme J.BALES qui a donné pouvoir à Mr S.YKEN
Mr E.BOLLE qui a donné pouvoir à Mr D.LARDAT

Secrétaire de séance :

Mr Serge YKEN

M. AUBRY souhaite émettre des observations sur le PV du 11 décembre 2025 et informe qu'il va faire passer ses notes.

Mr le Maire : le délai de relecture étant court, propose le report de l'approbation de ce PV à la prochaine séance.

L'approbation du procès-verbal de la précédente séance est donc reporté.

La séance est ouverte sur l'ordre du jour suivant :

- . Bail civil du domaine du Lys
 - . Avenant de prorogation pour la convention de mise à disposition des terrains indivis pour l'exploitation des équipements existants au Pont d'Espagne
 - . Attribution du marché de travaux pour la réhabilitation de l'immeuble Place Jarré
 - . Questions diverses.
-

Avant la délibération Mr le Maire donne lecture d'un texte.

Les dernières négociations de cette après-midi avec la CSVSS ont échoué. Ses membres ne veulent pas prolonger le bail par un nouvel avenant qui nous permettrait d'arriver à un accord équilibré.

L'acte notarié proposé à la signature est inacceptable et n'a pu être discuté. Il s'oppose aux intérêts de la commune et d'Espaces Cauterets en particulier l'article « congé en cas de proposition de reprise par un nouvel exploitant (p6) ». En particulier, en page 6, en cas de changement du mode de gestion de la CSVSS elle peut rompre le contrat dans un délai de 6 mois et le bail serait automatiquement transféré à la nouvelle structure créée par la CSVSS.

Le coût de l'acte notarié (non connu au moment où je vous parle) serait à la charge exclusive de la Commune. C'est une décision unilatérale de la CSVSS, cette clause n'a jamais été débattue.

Je n'accepte pas l'obligation qui me serait faite de signer ce contrat inique (c'est-à-dire qui manque gravement à l'équité, profondément injuste) à deux mois de la fin de mon mandat de maire. Signer ce bail c'est engager le futur conseil pour 20 ans.

Les assurances d'Espaces Cauterets RC et dommages aux biens continuent de fonctionner malgré l'absence de bail. Espaces Cauterets en a reçu l'assurance écrite.

J'informe le conseil que la Commune est propriétaire de biens sur les sites dont la valeur à neuf est évaluée à 90M d'euros. Les deux domaines skiables sont situés sur le territoire administratif de la Commune de Cauterets. Elle est la collectivité organisatrice d'un service public de remontées mécaniques étendu à l'exploitation des pistes de ski.

La loi montagne, dans ses articles 342-17 et suivants donne la possibilité à la Commune de créer des servitudes publiques sur son territoire afin de pouvoir faire fonctionner son service public sur les domaines du Lys et du Pont d'Espagne- article 342-17 et suivants →342-26 « les propriétés privées peuvent être grevées au profit de la commune d'une servitude destinée à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin et nordique destinées à accueillir des loisirs de neige, le survol des terrains ou doivent être implantées des remontées mécaniques, le passage des pistes de montée, les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et installations des remontées mécaniques.

J'informe immédiatement monsieur le Préfet par l'intermédiaire de madame la Sous-Préfète d'Argelès de cette décision d'ajournement de la question de la signature du bail avec la CSVSS et demande l'arbitrage de monsieur le Préfet.

Mr M. AUBRY : démocratiquement le bail doit être présenté au conseil municipal pour vote. Il y a un risque de fermeture de la station au 1^{er} janvier. Le conseil municipal a mandaté le maire pour négocier un nouveau bail. A quelques jours de l'échéance, vous dites que les travaux ne sont pas satisfaisants. Quel choix a-t-on à ce jour ?

Mr le Maire : des éléments ont été changés entre le bail et l'acte notarié. L'acte a été reçu en fin d'après-midi pour un vote le soir (11/12/25). Il était trop tard pour avoir une analyse juridique et le sujet a été ajourné. L'acte a été transmis à l'avocate. Une réunion de travail est prévue le 16 pour présentation de l'analyse juridique. Un acte « dur » est évoqué par l'avocate, elle aborde la possibilité de servitude d'utilité publique par la commune avec indemnisation. Si l'acte est signé à ce jour la situation est figée pendant 12 ans.

Mr D. LARDAT : pas forcément s'il est dénoncé.

Mmes MB. LARDAT, et V. TEXIER rappellent que le conseil municipal est là pour voter le bail comme mis à l'ordre du jour.

Mr le Maire s'interroge du pourquoi se presser, et figer la situation pour un futur conseil.

Mr M. AUBRY : on est le 18, on risque de ne pas ouvrir le 01/01/26 car il n'y aura pas de bail.

Mr le Maire souhaite demander l'arbitrage du préfet.

Mme MB. LARDAT s'interroge du pourquoi demander l'arbitrage du Préfet alors qu'une majorité d'élus souhaite la mise au vote.

Mr le Maire informe qu'il peut ajourner la question.

Mr D. LARDAT : la Commission Syndicale ne peut pas gérer une station, elle le laissera à la commune.

Mme V. TEXIER : une servitude ne serait pas légale sur le Lys.

Mmes MB. LARDAT, V. TEXIER et Mr D. LARDAT précisent qu'ils souhaitent voter ce soir.

Pour Mme V. TEXIER ne pas proposer le vote, ce serait un abus de pouvoir. Nous sommes 8 conseillers municipaux à vouloir voter, nous avons eu le temps d'étudier l'acte.

Mr A. LAYRE CASSOU : si nous ne signons pas nous serons dans l'illégalité au 1^{er} janvier. C'est une situation précaire.

Mr P. FLURIN fait remarquer à Mr le Maire qu'il pourrait faciliter la démocratie municipale, ne pas voter serait y mettre une entrave.

Pour Mr le Maire, le conseil municipal n'a pas eu tous les éléments pour faire ce choix. Il n'y a pas eu assez de travail avec la Commission syndicale.

Mr M. AUBRY : si le travail n'avancait pas il fallait solliciter le préfet avant.

Mme V. TEXIER : lecture d'un texte

« Monsieur le maire,

Suite aux projets de délibérations de la séance du conseil municipal du jeudi 18 décembre 2025 (envoyé à 13h41)

Les conseillers municipaux ont été surpris de ne pas être conviés à la réunion avec le président de la CSVSS et en aucun cas monsieur le Maire n'a été mandaté par le conseil municipal.

L'acte notarié reçu tardivement par les élus la semaine dernière a été la raison du report du vote. Tous les conseillers en ont pris connaissance et le point 1 de l'ordre du jour (reçu le 11/12/2025) doit impérativement être voté, dans son intégralité, en ce jeudi 18 décembre 2025.

Une décision d'ajourner pour la troisième fois le vote du bail peut entraîner une fermeture de la station au 31 décembre et de ce fait sera dans l'illégalité d'exploitation.

VOTE PRIMORDIAL POUR NOTRE VILLAGE ET VALLÉE.

Nous vous demandons instamment de faire procéder ce soir au vote du bail notarié du Lys.

Cordialement,

D. Lardat, M.B Lardat, A. Layre Cassou, P. Flurin, L. Ortega, E. Bolle, V. Texier, M. Aubry ».

Mr le Maire précise que c'est le rôle du maire et des adjoints de représenter le conseil municipal auprès des instances.

Mr le Maire suspend la séance à 20h42.

Reprise de la séance à 20h49

Mr le Maire lit la délibération ci-dessous et met aux voix

Délibération n° 1 – Bail civil du domaine du Lys

Monsieur le maire présente l'acte de mise à disposition du domaine du Lys par la Commission Syndicale de la Vallée de Saint-Savin à la commune de Cauterets.

Cet acte est issu d'un projet de bail qui a fait l'objet d'une phase de négociations entre les délégués et maires des communes de la commission syndicale qui s'est formalisée par plusieurs réunions depuis la dénonciation des conventions de 1994 par la Commission syndicale le 24 avril 2023.

Ces négociations ont été accompagnées juridiquement par le cabinet Seban pour la Commission syndicale et le cabinet Fidal pour la commune de Cauterets.

Cet acte notarié doit être validé par le conseil municipal avant sa signature.

Le conseil municipal invité à se prononcer,

Où l'exposé du maire,

Après en avoir délibéré, et par 8 voix pour, 4 contre (Mme J.BALES, MM. JP.FLORENCE, JJ.FERRER, S.YKEN),

Décide :

- D'approuver l'acte notarié du bail civil de mise à disposition du domaine du Lys à la commune de Cauterets joint à la présente délibération ;
- D'autoriser le maire ou son représentant à signer l'acte notarié du bail civil de mise à disposition du domaine du Lys à la commune de Cauterets.

Mr le Maire : J'irai signer l'acte le 23 décembre. C'est le vote démocratique. J'espère que nous ne le regretterons pas.

Mr L. ORTEGA aimerait qu'on travaille main dans la main avec la commission syndicale.

Mr JJ. FERRER : Espaces Cauterets est un EPIC et ce statut devra peut-être évoluer, il relit le paragraphe indiquant que le changement de statut de l'exploitant peut entraîner la rupture du bail.

Mr S. YKEN : Personnellement, ce bail civil n'est pas acceptable par son article sur le congé exceptionnel qui met en danger la pérennité de l'exploitation du Lys par Cauterets. Il offre la possibilité à la CSVSS de dénoncer le bail à tout moment sans raison. S'il n'y avait pas de défiance de la part de la CSVSS comme le dit Laurent, alors ils auraient accepté de supprimer cet article et j'aurais voté favorablement. Là, c'est plutôt moi qui éprouve de la défiance.

Mr D. LARDAT précise que le bail peut évoluer à tout moment.

Mr P. FLURIN remercie Mr le Maire d'avoir permis ce vote démocratique.

Délibération n° 2 - Avenant de prorogation pour la convention de mise à disposition des terrains indivis pour l'exploitation des équipements existants du Pont d'Espagne

Monsieur le Maire rappelle que la Commission syndicale assure la gestion des biens indivis situés sur le territoire administratif de la commune de Cauterets sur lesquels sont implantés des bâtiments et des infrastructures affectés aux activités de sports d'hiver, d'accueil touristique, de parking et activités annexes sur les domaines du Lys et du Pont d'Espagne.

Il expose au conseil que, dans le cadre de ces activités, deux conventions ont été signées entre la commission syndicale et la commune de Cauterets en date du 6 mai 1994 :

- Convention de mise à disposition de terrains indivis pour l'exploitation du domaine du Lys
- Convention de mise à disposition de terrains indivis pour l'exploitation des équipements existants au Pont d'Espagne

–

Il expose également que trois actes ont été signés entre la commission syndicale et la SEM du Pont d'Espagne en date du 2 septembre 1994 :

- Convention de mise à disposition de terrains indivis pour l'aménagement et l'exploitation du site Pont d'Espagne
- Aménagement et gestion site du Pont d'Espagne, concession de travaux en vue de la réalisation et l'exploitation de divers bâtiments et équipements
- Aménagement et exploitation du parking des Puntas, convention de concession, cahier des charges

Ces conventions d'une durée de 30 ans ont été dénoncées par courrier du président de la Commission syndicale de la vallée de Saint-Savin en date du 24 avril 2023 pour éviter un renouvellement tacite à leur échéance afin d'y appliquer une mise à jour juridique et d'en renégocier les clauses.

Par délibération en date du 19 mars 2024, de premiers avenants de prolongation jusqu'au 5 mai 2025 ont été établis pour ces cinq conventions. Puis, par délibérations successives, ces conventions ont été prorogées par avenants jusqu'au 31 décembre 2025.

Les parties souhaitent se donner davantage de temps pour rédiger de nouvelles conventions en bonne et due forme pour le site du pont d'Espagne. C'est pourquoi, les actes arrivant à leurs termes le 31 décembre 2025, il est souhaitable de procéder à une prolongation jusqu'au 15 avril 2026, afin de permettre la poursuite des activités dans les conditions actuelles jusqu'à ce terme.

Le maire expose au conseil les clauses de l'avenant à la convention entre la Commission syndicale et la Commune pour la mise à disposition de terrains indivis pour l'exploitation des équipements existants au Pont d'Espagne.

Le conseil municipal, invité à se prononcer,

Où l'exposé du maire,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents et représentés,

Décide :

- D'approuver l'établissement et la signature de l'avenant n°3 à l'acte entre la Commission Syndicale de Saint-Savin et la Commune de Cauterets « convention de mise à disposition de terrains indivis pour l'exploitation des équipements existants au Pont d'Espagne » permettant sa prolongation jusqu'au 15 avril 2026 dans les mêmes conditions.
- D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer cet avenant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Mr le Maire : Un gros travail attend les prochains conseillers municipaux notamment avec les conventions concernant la SEM du Pont d'Espagne avec une position illégale de la CSVSS en son sein qui sera peut-être résolu avec un nouveau statut de la CSVSS, tout comme à la SPL des thermes d'ailleurs.

Délibération n° 3 - Attribution des marchés de travaux pour la réhabilitation de l'immeuble Place Jarré

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'une consultation des entreprises a été lancée pour la réalisation des différents lots de travaux pour la réhabilitation de l'immeuble Place Jarré.

Suite à l'analyse des offres par le maître d'œuvre PERETTO & PERETTO ARCHITECTES, Monsieur le maire propose à l'assemblée de retenir les offres économiquement les plus avantageuses suivantes :

Lot	Désignation	Entreprises	Montant HT
01	Démolition – Gros Œuvre	VIGNES&FILS	134 378,40 €
02	Charpente – Plancher bois	PRATDESSUS	32 344,49 €
03	Menuiseries extérieures bois	LES MENUISIERS BAGNERAIS	35 975,00 €
04	Plâtrerie – Isolation – Faux plafonds – Revêtements céramiques	OLIVEIRA ROGEL	52 232,94 €
05	Menuiseries intérieures – Cuisine	LES MENUISIERS BAGNERAIS	38 626,00 €
06	Plomberie – Sanitaires – Ventilation	BEGARIES	33 611,00 €
07	Electricité générale – Chauffage	RIBEIRO	30 791,32 €
08	Revêtement sols souples	BOYRIE	16 985,00 €
09	Peinture intérieure et extérieure	BOYRIE	31 782,00 €

Soit un montant total des prestations de 406 726,15 € HT.

Le conseil municipal, invité à se prononcer,

Où l'exposé du maire,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents et représentés,

Décide :

- D'attribuer les marchés aux entreprises ayant présentées les offres économiquement les plus avantageuses pour un montant total de 406 726,15 € HT.
- D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Questions diverses

Mr le Maire informe l'assemblée que les terrasses sur le haut de la rue Richelieu sont affectées. Compte tenu des travaux, il pense préférable d'attendre le début de l'année afin de délibérer pour en fixer la tarification.

Concernant le snack Pause Nature, les sœurs COUDERT, choisies pour en assurer l'exploitation, nous ont transmis une lettre de rétractation.

Mme V. TEXIER suggère de demander à Mme STOCKER, qui est arrivée en 2^{ème} position, si elle serait intéressée par la reprise. Si refus, il faut relancer un appel à candidature.

L'ordre du jour étant épuisé à la séance est levée à 21h25
