

COMPTE RENDU
DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DU

Mercredi 08 Février 2012

Salle du Conseil Municipal

Saint Gervais

Présents : 23

Mr AUGENDRE Jean Paul (Saint Antoine), **Mr BASTIDE Jacques** (Saint Laurent d'Arce), **Mr BIROLEAU Benjamin** (Saint André de Cubzac), **Mme CONTE Francine** (Suppléante de Mme BOURSEAU Christiane Virsac), **Mr BRUN Jean Paul** (Saint Antoine), **Mr CLAVEREAU Jean Pierre** (Cubzac Les Ponts), **M CRANBEDOU Dominique** (Saint Gervais), **Mme LARRIEU Josette** (suppléante de Mr DUMAS Alain) (Saint Gervais), **Mr GUILLAUD Florion** (Saint André de Cubzac), **Mme BILLIARD Françoise** (suppléante de Mr GUINAUDIE Sylvain) (Aubie Espessas), **Mr JEANNET Serge** (Gauriaguet), **Mr LAGABARRE José** (Peujard), **Mr MABILLE Christian** (Peujard), **Mr MERCADIER Armand** (Salignac), **Mr MICHAUX Alain** (Saint André de Cubzac), **Mme MORAGUES Danièle** (Saint André de Cubzac), **Mr MORISSET Laurent** (Saint Gervais), **Mr PASTUREAU Alain** (Saint André de Cubzac), **Mr POULAIN Alex** (Aubie Espessas), **Mme AYMAT Pascale** (suppléante de Mme PRUD'HOMME Florence) (Saint André de Cubzac), **Mr RAYNAL Vincent** (Cubzac Les Ponts), **Mme SAGASTI Sylvie** (Peujard), **Mr TABONE Alain** (Cubzac Les Ponts),

Absents : 9

Mr FAURE Jean Georges (Salignac) **Mme GAUTHIER Françoise** (Saint Laurent d'Arce), **Mr LAMEZAGUE Jean Guy** (Virzac), **Mr MANSUY Ludovic** (Saint André de Cubzac), **Mr MONTANGON Alain** (Gauriaguet), **Mr PILARD Christophe** (Saint André de Cubzac), **Mr POIRIER Jean Paul** (Salignac), **Mr POUX Vincent** (Saint André de Cubzac), **Mr VIGNES Lionel** (Saint Laurent d'Arce)

Secrétaire de séance : M.MORISSET Laurent

Monsieur Alain DUMAS (Maire de Saint Gervais) souhaite la bienvenue au Conseil Communautaire en souhaitant une bonne soirée de travail. Il présente les

excuses de Jacques MAUGEIN, et s'excuse lui-même de ne pas pouvoir rester à cette séance.

Monsieur le Président présente les membres de Bergerac Outlets : Giles MEMBREY, Andrew PERCIVAL (Société ADP) et Robbie WILLIAM (Bergerac Outlet).

Ils ne pourront pas rester pour l'ensemble des débats, car ils doivent participer à d'autres réunions de travail, après avoir passé la journée dans le Bordelais avec notamment une intervention au Comité de Suivi.

Monsieur Le Président ouvre la séance à 18H15. Il procède à l'appel. Le Conseil Communautaire compte 23 membres à l'ouverture de la séance le quorum est atteint.

Monsieur MORISSET Laurent est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Le compte rendu de la séance précédente est approuvé à l'unanimité.

En préambule de la séance, Monsieur Le Président présente Madame Julie SANCHEZ qui est la nouvelle responsable du service développement économique et aménagement du territoire. Monsieur le Président au nom du Conseil Communautaire lui souhaite la bienvenue dans cette grande famille du Cubzaguais.

I. Rapport n°12-2012 / Délibération n°2012-12 Modification Promesse de vente à Bergerac Outlets

Monsieur Le Président expose,

Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005 en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006 en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006 en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007 en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération en date du 21 avril 2011, par laquelle le Conseil Communautaire a délibéré afin de retenir la société BERGERAC Outlet afin de préparer la rédaction d'un compromis de vente,

Vu la délibération n°77-2011 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le protocole d'accord entre la Communauté de Communes du Cubzaguais et la société BERGERAC Outlet,

Vu la délibération n°2012-11 en date du 25 janvier 2011 par laquelle le Conseil communautaire a décidé :

D'approuver le projet de promesse de vente par la Communauté de Communes du Cubzaguais au bénéfice de la Société Bergerac OUTLET dans les conditions prévues au prix de Neuf millions d'euros hors taxe (9 000 000€ HT) pour une superficie d'environ 180 000 m²,

D'approuver les annexes de la promesse de vente,

D'autoriser Monsieur Le Président à signer l'ensemble des documents susmentionnés,

De désigner l'Office Notarial VIOSSANGE/LATOIR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération,

De dire que le Conseil Communautaire sera à nouveau amené à se prononcer sur le projet d'actes authentiques de transferts de propriété, afin notamment de tenir compte des contenances réelles des terrains cédés.

Depuis le 25 janvier 2012 la Société BERGERAC Outlets a finalisé la création de la société porteuse du projet de Village des Marques sur la ZAC Parc d'Aquitaine, dénommée BERGERAC Outlets Bordeaux. Cette société déposera en son nom l'ensemble des demandes d'autorisation administrative, et en particulier la demande d'autorisation commerciale dans les meilleurs délais, autour de la date du 15 février. Par ailleurs, dans le cadre de la création de cette nouvelle société, et de la finalisation des accords financiers de la Société BERGERAC Outlets, il s'est avéré nécessaire de procéder à des ajustements à la promesse de vente adoptée précédemment. L'ensemble de ces adaptations figurent en marge dans le projet de promesse joint au présent rapport.

Compte tenu des circonstances, il a été décidé de ne pas procéder à la signature de la promesse de vente initiale, qui aurait dû de toutes les manières faire l'objet d'un avenant, mais de conclure dès à présent une nouvelle promesse de vente modifiée tenant compte notamment de la création de la nouvelle société.

Ainsi sur avis favorable du comité de suivi et du bureau de la Communauté de Communes réunis le 01 février 2012,

Discussions :

Monsieur Le Président présente le contexte général et la nécessité de procéder à certains ajustements de la promesse de vente comme indiqué lors du dernier Conseil. Ces adaptations sont dues à l'arrivée d'un nouveau groupe d'investisseurs dans l'opération qui souhaite actualiser un certain nombre de points, et en particulier la création d'une société ad-hoc pour le suivi de l'opération. Cette société dénommée Bergerac Outlet Bordeaux aura son siège en Dordogne.

Monsieur Le Président donne la parole à Maître BOISSY et à Maître PRISSE qui présentent les modifications apportées à la promesse (Ces modifications ont été communiquées de manière exhaustive aux membres du Conseil Communautaires avec la note de synthèse accompagnant la convocation).

Monsieur Le Président insiste pour rappeler que contrairement à ce qui avait été indiqué dans la première promesse par erreur, la société CFA est bien assistant à Maîtrise d'Ouvrage, non pas Maître d'Ouvrage délégué.

Monsieur Alex POULAIN indique que Maître BOISSY a expliqué que s'il y avait une pollution cela ne serait pas suspensif. Il souhaite des explications supplémentaires.

Maître BOISSY explique qu'effectivement une petite pollution ne ferait pas obstacle au développement de l'opération, mais que naturellement en cas de pollution majeure, ce qui ne semble pas être le cas compte tenu de ce que l'on connaît, il en serait différent. En revanche, d'un point de vue juridique, et c'est ce qui intéresse la Communauté de Communes, cette dernière est protégée.

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

- D'approuver le projet de promesse de vente ci-joint des terrains d'emprise du Village des Marques par la Communauté de Communes du Cubzaguais au bénéfice de la Société Bergerac OUTLET au prix de 50€ HT le m² soit neuf millions d'euros hors taxe (9 000 000€ HT) pour une superficie d'environ 180 000 m²,
- De dire que ce projet de promesse remplace celui approuvé par délibération n°2012-11 du 25 janvier 2012,

- De dire que les autres dispositions de la délibération n°2012-11 demeurent inchangées et continuent de s'appliquer notamment concernant les annexes à la promesse de vente,
- D'autoriser Monsieur Le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier, et en particulier le projet de promesse de vente ci-joint.

Pour : 23

Contre : 0

Abstention : 0

Monsieur Le Président lève la séance à 19H00.