

COMPTE RENDU

DU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DU

Mercredi 25 Janvier 2012

Maison du Temps Libre

Peujard

Présents : 30

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), **M BORGELLA Jean Pierre** (Suppléant de Mr BRUN Jean Paul Saint Antoine), **Mr CLAVEREAU Jean Pierre** (Cubzac Les Ponts), **M CRANBEDOU Dominique** (Saint Gervais), **Mr FAURE Jean Georges** (Salignac), **Mme GAUTHIER Françoise** (Saint Laurent d'Arce), **Mr GUILLAUD Florion** (Saint André de Cubzac), **Mr GUINAUDIE Sylvain** (Aubie Espessas), **Mr JEANNET Serge** (Gauriaguet), **Mr LAGABARRE José** (Peujard), **Mr LAMEZAGUE Jean Guy** (Virzac), **Mr MABILLE Christian** (Peujard), **Mr MANSUY Ludovic** (Saint André de Cubzac), **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 PILARD Christophe** (Saint André de Cubzac), **Mr POIRIER Jean Paul** (Salignac), **Mr POULAIN Alex** (Aubie Espessas), **Mr POUX Vincent** (Saint André de Cubzac), **Mme PRUD'HOMME Florence** (Saint André de Cubzac), **Mr RAYNAL Vincent** (Cubzac Les Ponts), **M MICHEL Jean Claude** (Suppléant de Mme SAGASTI Sylvie Peujard), **Mr TABONE Alain** (Cubzac Les Ponts), **Mr VIGNES Lionel** (Saint Laurent d'Arce)

Absents : 2

Mr DUMAS Alain (Saint Gervais), **Mr MONTANGON Alain** (Gauriaguet)

Secrétaire de séance : M LAGABARRE José

Monsieur Christian Mabile accueille le Conseil Communautaire. Il présente Maître Xavier Boissy (Avocat) et Maître Bernard Prissé (Avocat), qui seront rejoints par Maître Viossange (Notaire) un peu plus tard pour la présentation des dossiers relatifs à la ZAC Parc d'Aquitaine.

Monsieur Le Président procède à l'appel. A l'ouverture de la séance le conseil communautaire comporte 29 élus présents. Le quorum est atteint.

Monsieur José LAGABARRE est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur Le Président soumet au vote le compte rendu de la séance précédente. Sylvain GUINAUDIE souhaite une rectification page 19 en remplaçant le terme de « politiques publiques » par le terme de « déficits publics ». Sous réserve de cette modification, le compte rendu est approuvé à l'unanimité.

I. Rapport n°01-2012 / Délibération n°2012-01 Plan de financement prévisionnel – ALSH Aubie et Espessas

Monsieur MERCADIER expose,

Vu la délibération n° 53-2011 du 12/07/2011 de la Communauté de Communes du Cubzaguais approuvant l'avant projet définitif pour la construction de l'ALSH d'Aubie et Espessas.

Vu la délibération n° 55-2011 du 12/07/2011 de la Communauté de Communes du Cubzaguais approuvant le plan de financement initial du projet.

Considérant que le plan de financement prévisionnel a évolué, suite au traitement du dossier, et qu'il convient de l'actualiser.

Discussions :

Armand Mercadier rappelle en préambule que le permis de construire est accordé et que la phase de consultation est en cours. Il indique qu'il avait été décidé de continuer le dossier sur la base des financements attendus, sans attendre l'attribution effective.

Armand MERCADIER explique en détail les modifications apportées qui sont toutes issues des changements des règles d'attribution de subvention décidés par le Conseil Régional et l'Etat. Ainsi, l'autofinancement est en augmentation, sachant toutefois que la MSA octroiera un prêt à taux 0 de 150 000€. Il précise enfin que suite à l'appel d'offre, le chiffrage sera plus clair.

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

- d'approuver le plan de financement suivant

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
Honoraires MO	90 586,51 €	Etat (DETR)	350 000,00 €
Etudes Techniques	14 021,56 €	Conseil Régional Aquitaine	100 000,00 €
Construction	1 078 869,98 €	Conseil Général Gironde	100 000,00 €
Mobilier	100 000,00 €	CAF Gironde	180 000,00 €
		Autofinancement	553 478,05 €
Total HT	1 283 478,05 €		
TVA	251 561,70 €	Préfinancement TVA	251 561,70 €
TOTAL TTC	1 535 039,75 €	TOTAL TTC	1 535 039,75 €

- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier, et notamment les demandes de subventions auprès des organismes sus mentionnés.

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 0

II. Rapport n°02-2012 / Délibération n°2012-02 Plan de financement prévisionnel – Micro crèche Aubie et Espessas

Monsieur Le Président expose,

Vu la délibération n° 53-2011 du 12/07/2011 de la Communauté de Communes du Cubzaguais approuvant l'avant projet définitif pour la construction de la micro crèche d'Aubie et Espessas.

Vu la délibération n° 54-2011 du 12/07/2011 de la Communauté de Communes du Cubzaguais approuvant le plan de financement initial du projet.

Considérant que le plan de financement prévisionnel a évolué, suite au traitement du dossier, et qu'il convient de l'actualiser.

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

- d'approuver le plan de financement suivant

Dépenses	Montant	Recettes	Montant
Honoraires MO	23 502,13 €	Etat (DETR)	62 673,65 €
Etudes Techniques	3 637,84 €	Conseil Régional Aquitaine	36 000,00 €
Construction	263 342,07 €	Conseil Général Gironde	36 000,00 €
Mobilier	30 000,00 €	CAF Gironde	100 000,00 €
		Autofinancement	85 808,39 €
Total HT	320 482,04 €		
TVA	62 814,48 €	Préfinancement TVA	62 814,48 €
TOTAL TTC	383 296,52 €	TOTAL TTC	383 296,52 €

- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier, et notamment les demandes de subventions auprès des organismes sus mentionnés.

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 0

III. Rapport n°03-2012 / Délibération n°2012-03 ALSH du Cubzaguais – Remboursement inscription

A 18h21 le Conseil Communautaire enregistre l'arrivée de Monsieur Lionel Vignes, ce qui porte le nombre de délégués présents à 30.

Monsieur BERTAUD expose,

Suite à l'inscription au Centre de Loisirs de St Gervais et au règlement de la période du 16 au 26 août 2011 pour leur enfant, Mr et Mme Grelon, résidant au 12 ter Aux Guillebeaux, à Peujard ont décidé d'annuler cette inscription, le centre étant fermé la dernière semaine du mois d'août, ce qui leur posait un problème de garde.

Le chèque du règlement ayant été encaissé, et le Règlement intérieur du Centre de Loisirs précisant que les journées d'absence justifiées feront l'objet d'un report sur une autre période sans possibilité de remboursement.

Leur enfant étant gardé le reste du temps par une assistante maternelle et n'ayant aucune chance de fréquenter le centre de loisirs dans les mois à venir, la famille a demandé par courrier en date du 12 juillet 2011 le remboursement de la somme payée (soit 81,20 Euros).

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

- d'autoriser de manière exceptionnelle le remboursement de la somme de 81,20 € à M et MME GRELON
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier
- de dire que les crédits budgétaires nécessaires seront inscrits au chapitre 67 au BP 2012.

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

IV. Rapport n°04-2012 / Délibération n°2012-04 Convention Passerelle pour les enfants en situation de pré scolarisation

Monsieur MERCADIER expose,

Dans le cadre des actions menées par le multi accueil « Maison de la Petite Enfance », il est proposé de mettre en place dans le cadre d'un partenariat école / structure petite enfance des actions de découverte de l'école maternelle pour une meilleure insertion scolaire des tout-petits.

Des contacts ont été pris avec Monsieur RICHEZ, Directeur de l'école maternelle de Salignac, qui est favorable à la mise en place de ce dispositif.

Les objectifs visés par cette action, sont :

- Etablir une relation partenariale entre deux structures accueillant des jeunes enfants.
- Pour les 2-3 ans : découvrir le milieu scolaire, ses rythmes, ses règles, son environnement
- Pour les 3-4 ans : découvrir et accueillir des plus petits, coopérer, partager, prendre des responsabilités, vivre ensemble

Les rencontres seront au nombre de trois (3), à partir de mai 2012. Un bilan sera effectué après chaque rencontre.

Discussions :

Monsieur le Président invite l'ensemble des communes à bénéficier de ce dispositif qui est très intéressant pour les familles et les enfants.

Jean Paul Brun demande à qui incombe l'initiative de la demande. Armand MERCADIER explique que toutes les écoles sont sollicitées par la Communauté de Communes (les Mairies sont informées en parallèle), et c'est aux directeurs des établissements de déterminer s'ils souhaitent participer au dispositif.

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

- d'approuver la convention passerelle ci jointe se rapportant à ce projet,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier.

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

V. Rapport n°05-2012 / Délibération n°2012-05 Convention Passerelle pour les enfants en situation de pré scolarisation

Monsieur MERCADIER expose,

Dans le cadre des actions menées par le multi accueil « Maison de la Petite Enfance », il est proposé de mettre en place dans le cadre d'un partenariat école / structure petite enfance des actions de découverte de l'école maternelle pour une meilleure insertion scolaire des tout-petits.

Des contacts ont été pris avec Madame FANUEL, Directeur de l'école maternelle de Cubzac les ponts, qui est favorable à la mise en place de ce dispositif.

Les objectifs visés par cette action, sont :

- Etablir une relation partenariale entre deux structures accueillant des jeunes enfants.
- Pour les 2-3 ans : découvrir le milieu scolaire, ses rythmes, ses règles, son environnement
- Pour les 3-4 ans : découvrir et accueillir des plus petits, coopérer, partager, prendre des responsabilités, vivre ensemble

Les rencontres seront au nombre de trois (3), à partir de mai 2012. Un bilan sera effectué après chaque rencontre.

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

- d'approuver la convention passerelle ci jointe se rapportant à ce projet,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier et notamment la dite convention

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

VI. Rapport n°06-2012 / Délibération n°2012-06 Convention Passerelle pour les enfants en situation de pré scolarisation

Monsieur MERCADIER expose,

Dans le cadre des actions menées par le multi accueil « Maison de la Petite Enfance », il est proposé de mettre en place dans le cadre d'un partenariat école / structure petite enfance des actions de découverte de l'école maternelle pour une meilleure insertion scolaire des tout-petits.

Des contacts ont été pris avec Madame Maréchal, Directrice de l'école maternelle de Virsac, qui est favorable à la mise en place de ce dispositif.

Les objectifs visés par cette action, sont :

- Etablir une relation partenariale entre deux structures accueillant des jeunes enfants.
- Pour les 2-3 ans : découvrir le milieu scolaire, ses rythmes, ses règles, son environnement
- Pour les 3-4 ans : découvrir et accueillir des plus petits, coopérer, partager, prendre des responsabilités, vivre ensemble

Les rencontres seront au nombre de trois (3), à partir de Juin 2012. Un bilan sera effectué après chaque rencontre.

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

- d'approuver la convention passerelle ci jointe se rapportant à ce projet,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier et notamment la dite convention

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

VII. Rapport n°07-2012 / Délibération n°2012-07 Convention Passerelle pour les enfants en situation de pré scolarisation

Monsieur MERCADIER expose,

Dans le cadre des actions menées par le multi accueil « Maison de la Petite Enfance », il est proposé de mettre en place dans le cadre d'un partenariat école / structure petite enfance des actions de découverte de l'école maternelle pour une meilleure insertion scolaire des tout-petits.

Des contacts ont été pris avec Monsieur Lambert , Directeur de l'école maternelle de Saint Gervais qui est favorable à la mise en place de ce dispositif.

Les objectifs visés par cette action, sont :

- Etablir une relation partenariale entre deux structures accueillant des jeunes enfants.
- Pour les 2-3 ans : découvrir le milieu scolaire, ses rythmes, ses règles, son environnement
- Pour les 3-4 ans : découvrir et accueillir des plus petits, coopérer, partager, prendre des responsabilités, vivre ensemble

Les rencontres seront au nombre de trois (3), à partir de Juin 2012. Un bilan sera effectué après chaque rencontre.

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

- d'approuver la convention passerelle ci jointe se rapportant à ce projet,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier et notamment la dite convention

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

VIII. Rapport n°08-2012 / Délibération n°2012-08 Mise à disposition D'un local pour la formation des Assistantes Maternelles

Monsieur MERCADIER expose,

Dans le cadre de ses activités, le Relais Assistantes Maternelles de la Communauté de Communes du Cubzaguais organise la formation continue des assistantes maternelles. A cet égard, il est prévu 6 séances qui se déroulent sous la responsabilité du GRETA de Bordeaux dans les locaux au Relais Assistantes Maternelles le samedi matin. Il convient donc de mettre en place une convention de mise à disposition de locaux dont le projet est joint au présent rapport.

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

- D'approuver le projet de convention de mise à disposition des locaux du Relais Assistantes Maternelles au bénéfice du GRETA de Bordeaux dans le but d'organiser la formation continue des assistantes maternelles du canton,
- D'autoriser Monsieur Le Président à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de ce dossier et notamment la convention de mise à disposition.

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

Rapport n°09-2012 / Délibération n°2012-09 Convention d'objectifs et de financement Prestation indemnité de garde crèche SNCF

Monsieur MERCADIER expose,

La Communauté de Communes du Cubzaguais dans le cadre de sa politique d'accueil de la petite enfance, accueille des enfants dont les parents résident sur le canton du Cubzaguais, et qui sont couverts par différents régimes de protection sociale (régime général et fonctionnaires, MSA et régimes particuliers, dont les agents SNCF)

Dans le cadre des bilans annuels du Contrat Enfance Jeunesse demandés par la CAF de la Gironde, une prestation de service (PSO/PSU) est versée chaque année aux gestionnaires en fonction des heures facturées aux familles par la CAF, la MSA et la SNCF.

Suite à l'inscription en septembre 2011 au multi accueil de St André de Cubzac d'un enfant dont le parent qui le couvre socialement est agent à la SNCF, il a été décidé de faire les démarches pour que la prestation de service unique relative aux heures facturées à la famille, puisse être versée à la Communauté de Communes du Cubzaguais.

Pour cela, une convention d'objectifs et de financement avec la SNCF a été adressée à la Communauté de Communes du Cubzaguais, valable 1 an et reconductible tacitement. Un état récapitulatif des heures facturées devra être envoyé chaque trimestre au service Prim'enfance de la SNCF, afin de permettre le versement de la prestation de service suivant la notification en vigueur (dépend du montant PSU fixé par la CNAF annuellement)

Considérant que la SNCF, pour permettre le versement des prestations de service au profit de la Communauté de Communes du Cubzaguais, doit valider cette convention d'objectifs et de financement.

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

- D'approuver la Convention d'objectifs et de financement relative la prestation indemnité de garde crèche SNCF.
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ce dossier, et notamment les conventions d'objectif et de financement cités précédemment.

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

IX. Rapport n°10-2012 / Délibération n°2012-10 Modification promesse de vente et d'achat à CFA

Monsieur Le Président expose,

Vu la délibération du conseil communautaire n°41-2010, en date du 02 juin 2010, par laquelle il a été consenti à la société CFA Atlantique une promesse de vente et une promesse d'achat pour la construction de trois villages de la manière suivante :

- îlot 1 de 27.287 m²
- îlot 2 de 26.713 m²
- îlot 3 de 60.000m²
- îlot 4 de 43.000m²
- îlot 5 de 171.000m²
- îlot 6 de 45.000m²

Total : 373 000 m²

Vu la délibération n°15-2011 en date du 16 mars 2011 par laquelle le Conseil Communautaire a autorisé un avenant à la promesse de vente susmentionnée, afin de proroger la date de dépôt du dossier de CDAC,

Considérant que dans le cadre du développement du projet de Village des Marques, certaines emprises foncières objet de la promesse de vente avec CFA sont nécessaires, il y a donc lieu de modifier les ilots prévus pour CFA, qui par ailleurs se porte acquéreur d'emprises foncières incluses dans le périmètre initial du Village des Marques.

Ainsi, le nouveau périmètre des trois villages de CFA serait celui-ci :

- îlot 1 de 44 491 m²
- îlot 2 de 23 598 m²
- îlot 3 de 41 929 m²
- îlot 4 de 21 930 m²
- îlot 5 de 44 366 m²
- îlot 6 de 178 467 m²

Total : 355 141 m²

Il y a donc lieu de formaliser un avenant à la promesse de vente et à la promesse d'achat tenant compte de ces modifications. Le nouveau prix global des promesses étant le suivant 11 559 480 € HT au lieu de 11 779 500€ HT

Discussions :

Monsieur le Président présente le rapport qui vise à régulariser l'emprise foncière initiale accordée à CFA, dans la mesure où le village de marques a un périmètre plus vaste qu'avant, ce qui conduit à amputer une petite partie du foncier dévolu à CFA. Il précise également que financièrement l'opération pour la CdC n'est pas négative dans la mesure où les terrains cédés à Bergerac Outlets le sont à un prix plus élevé.

Maitre Viossange explique qu'avant de pouvoir vendre ces assiettes foncières à Bergerac Outlets, il a dû être procédé à un découpage précis permettant dans un premier temps la conclusion d'avenants avec CFA qui visent à sortir certaines parcelles pour permettre de vendre à Bergerac Outlets, car naturellement on ne peut pas promettre de vendre deux fois le même parcellaire.

Il signale également que l'avenant portera sur un recalage des dates dans les diverses autorisations puisque la CDAC a été obtenue, et que le calendrier de l'opération a été ainsi revu.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- ✚ D'approuver les projets d'avenant (ci-joint) à la promesse de vente des terrains du 04 juin 2010 consentie par la Communauté de Communes du Cubzaguais au bénéfice de la Société CFA atlantique tenant compte des modifications susmentionnées,
- ✚ D'approuver le projet d'avenant ci-joint à la promesse d'achat des terrains du 04 juin 2010 entre la Communauté de Communes du Cubzaguais et la Société CFA Atlantique tenant compte des modifications susmentionnées en particulier concernant l'ilot 2.
- ✚ D'autoriser Monsieur Le Président à signer des documents nécessaires à l'exécution de la présente décision,
- ✚ De désigner l'Office Notarial VIOSSANGE/LATOIR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération,

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 1 (M PILARD)

X. Rapport n°11-2012 / Délibération n°2012-11 Promesse de vente à Bergerac Outlet

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,

Considérant les différentes réunions de la commission de suivi, et les rencontres avec BERGERAC Outlet en présence des conseils juridiques de la Communauté de Communes visant à mettre au point une promesse de vente, et les documents annexes qui s'y rapportent,

Considérant le projet d'aménagement présenté par Bergerac Outlet consistant en la création d'un village des marques,

Considérant que l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet représente une superficie d'environ 180 000 m²,

Considérant la complexité de l'opération, et la nécessité d'assurer un cadrage au fur et à mesure de l'avancée de l'opération il est prévu d'annexer à cette promesse une charte de développement durable, une convention emploi, formation, tourisme et artisanat, et un Cahier Charges de Cessions de Terrains.

Vu l'avis du service des Domaines en date du 28 novembre 2011, évaluant le prix du m² des parcelles susmentionnées à 50€ Hors taxe.

Discussions :

Monsieur le Président rappelle la procédure de recrutement de Bergerac Outlets, qui a été formalisée dans un premier temps par la conclusion d'un protocole lequel a été soumis il y a quelques semaines à l'assemblée ; et que l'étape suivante consiste en la conclusion d'une promesse de vente qui est soumise ce soir à l'avis du conseil. Monsieur Le Président précise qu'une société ad-hoc est en cours de constitution, ce qui est classique dans ce genre d'opération, et que le conseil aura à délibérer de nouveau sur quelques petits détails ultérieurement, notamment lors de la constitution officielle de la nouvelle société porteuse.

Maître Xavier Boissy présente la promesse unilatérale de vente. Elle est le fruit d'une négociation intense entre la CDC et Bergerac Outlets, sur la base du protocole d'accord qui avait cristallisé les éléments essentiels, toujours dans le but de protéger les intérêts de la CDC.

Il attire l'attention de l'assemblée délibérante sur les points essentiels de ce compromis notamment l'emprise et le prix, qui répercutent la quote-part du coût des équipements publics.

Monsieur le Président remercie Maître BOISSY de sa présentation. Il explique que le budget prévisionnel est régulièrement actualisé, et fait apparaître tout juste un équilibre du fait du portage financier et du coût des travaux à venir ; et rappelle que les bénéfices ne sont pas autorisés pour ce type d'opération.

Monsieur Le Président fait état du calendrier des autorisations administratives, et du fait que ce sera la société définitive qui va déposer le dossier de CDAC avant le 15 février 2012. Ceci nécessitera une adaptation de la promesse, avant cette date.

Maître BOISSY liste l'ensemble des annexes en détaillant, en particulier, la convention de partenariat emploi, formation, artisanat et tourisme.

Monsieur Florion GUILLAUD revient sur l'article 14.2 et plus particulièrement sur la somme consignée auprès du receveur, une somme de 1 200 000€, et le fait que la libération de celle-ci interviendra sur présentation des factures à hauteur de 300 000€, ce qui signifie que le solde est conservé par le trésorier. Aussi, il demande ce qui se passe s'il manque de l'argent et dans quelle caisse la CdC ira le chercher.

Monsieur le Président lui répond que la somme nécessaire aux travaux sera nécessairement supérieure puisque l'opération globale de la ZAC représente 21 millions d'euros dont une part importante pour les terrains du village des marques. Mais ce qui est intéressant dans le cas présent c'est d'aboutir à des conditions favorables qui ne sont pas évidente à négocier.

Monsieur Vincent Poux indique qu'il a plusieurs petites questions, en rappelant pour reprendre la formule de Maître VIOSSANGE que les seuls à qui il a été vendu deux fois le projet sont les citoyens du Cubzaguais. Il revient sur le prix de 50€ du m² qui n'allait peut être pas couvrir l'intégralité des frais entre les achats et les infrastructures, et évoque une discussion à Saint Gervais où il avait été annoncé que la prise du terrain se ferait en l'état, même le défrichage, et s'inquiète du coût terrible que peut induire le nettoyage et éventuellement la dépollution du site créant un solde à éponger, et qu'ainsi les 50€ ne seront pas suffisants. Il souhaite attirer l'attention de l'assemblée sur le principe de subsidiarité (page 79) qui est évoqué en termes de coûts de financement, mais pas en termes de réalisation. Il est dit que, quelques pages plus loin, ce protocole est indivisible quant à sa réalisation, il indique ne pas avoir très bien compris le fait que la subsidiarité ne soit pris en compte que sur l'aspect financier et pas sur l'obligation de réalisation dans les mêmes termes du contrat que la CdC a prévu par la suite et trouve bizarre que la subsidiarité ne soit pas développée dans les cinq points déployés page 79. Ensuite, la création d'une nouvelle société en moins de 15 jours pour signer le contrat paraît à Monsieur POUX un tour de force assez séduisant puisqu'on ne connaît même pas le nom et le statut, et demande si les délégués communautaires, en tant que signataire, verront un jour Bergerac Outlet ?

Ensuite, il demande, en se référant à la page 136, comme tout le monde est d'accord sur le fait que ce projet ne sera pas réalisé dans un délai record, et que de fait les prochaines élections municipales passeront dessus, et que les membres du conseil communautaire sont amenés potentiellement à être changés, à ce que ce soit plutôt les titres de Président, Vice-président et Maire en terme de poste et nom pas nominatif qui apparaissent dans le contrat de suivi. Il remercie l'assemblée.

Sur le dernier point Monsieur Le Président indique que ce sont les partenaires qui souhaitaient voir rajouter les noms alors que la CdC n'avait mis effectivement que les titres. Il ajoute pour aller dans le sens de Monsieur POUX, qu'il y a une solution très simple qui consiste en 2014 à reprendre les mêmes et à recommencer. Tout cela étant formulé avec une pointe d'humour.

Monsieur POUX Vincent indique que la réponse ne le satisfait pas, car soit on met l'annexe en page 136, soit on met la composition du comité de suivi.

Monsieur le Président dit que la délibération de la CdC du comité de suivi fait mention des fonctions et non pas des postes.

Monsieur le Président explique que les questions de défrichement du fait de la culture anglaise étaient un élément qui inquiétait beaucoup les anglais. Il a été découvert à un moment de la discussion, qu'il y a eu en Angleterre l'importation de végétaux provenant du Japon, et qu'il est très difficile à éradiquer. Mais l'autre problème c'est que quelqu'un qui ne connaît pas le secteur peut avoir des inquiétudes en le regardant de l'extérieur où il y a effectivement des débris (mais aucune pollution) qui seront nettoyés facilement sans grands frais. Par ailleurs l'état des lieux a été identifié lors des interventions archéologiques préventives, elles même précédées d'un déboisement général qui a fait apparaître un site relativement propre. Maître Xavier Boissy explique que le prix de 50€ a été fait sur la base d'un recalcul financier de la ZAC, qui tient compte des éventuels travaux de nettoyage à effectuer. Il est clair que dans les négociations, les avancées de la CdC ne sont pas faites à son détriment et à celui de l'équilibre financier de la ZAC, qui est toujours présent voir même légèrement en suréquilibre.

Pour ce qui concerne la substitution (et non la subsidiarité), elle ne peut pas se comprendre sans l'article 22.4 qui est le 4^o point de ce gros paragraphe qui dit que le bénéfice de la substitution ne saurait délier Bergerac Outlets. Et il a été ajouté un étage supplémentaire à la fusée qui est l'indivisibilité de la promesse. D'un point de vue juridique, il n'est pas possible d'aller plus loin.

Monsieur Le Président revient sur le bilan de la ZAC. Les frais que la CdC aurait à supporter. Ceux-ci ne sont pas plus élevés du fait de la promesse. Il indique que le bilan financier est ajusté régulièrement autant en dépenses qu'en recettes afin de maintenir les équilibres.

Monsieur le Président explique que concernant la rapidité de création de la nouvelle société, celle-ci est en cours de constitution aujourd'hui, si la société est créée rapidement, le conseil communautaire sera amené à se réunir à nouveau pour substituer le signataire avant le 15 février. Quant au dernier point, il est naturellement évident que Bergerac Outlets sera présenté aux délégués

communautaires, mais le comité de suivi et le bureau ont rencontré ses dirigeants à plusieurs reprises.

Armand Mercadier intervient pour indiquer à Vincent POUX que page 137 alinéa 2, il y a des dispositions qui prévoient les changements des membres du comité de suivi.

Vincent POUX revient sur ce que vient de dire l'avocat de la CdC, à savoir que juridiquement on ne peut pas aller plus loin, effectivement celui qui s'engage dans la promesse c'est Bergerac Outlets, ce n'est pas le nouveau signataire, et si on imagine un cas qui arrive tous les jours, à savoir que Bergerac Outlets dépose le bilan et qu'on ne puisse pas le poursuivre pour plusieurs raisons, il semble à Monsieur POUX que le nouveau signataire n'est pas engagé à mener jusqu'à son terme la réalisation de la ZAC. Monsieur POUX maintient donc sa précédente position.

Maitre Xavier Boissy, renvoie à l'article 22.3 où il est expressément marqué que la dite société substituée offrira les mêmes garanties que Bergerac outlets. Ainsi l'ensemble de la promesse pose un certain nombre de verrous à savoir d'abord les 1 050 000€ qui sont définitivement acquis en cas de défaillance du bénéficiaire qui peut prendre la forme d'une garantie à première demande, et avec une seconde garantie qui concerne la somme couvrant le solde de l'achat à savoir 3 000 000€ qui eux-mêmes sont indexés au titre de l'indemnité d'immobilisation. La société substituée est engagée irrévocablement à donner les mêmes garanties que Bergerac Outlets prévues à l'article 11.

Vincent POUX indique avoir bien compris au niveau des garanties financières, mais il indique qu'il souhaite avoir des garanties en terme de réalisation en faisant en sorte qu'il y ait des bâtiments de construit avec de la création d'emploi. Il craint que la CdC se retrouve avec un projet qui ne démarre pas, même s'il y a des garanties financières. Il ajoute que le Président a indiqué que ce projet était attendu depuis de nombreuses années, mais Monsieur POUX indique que cela va au-delà, c'est de l'espérance. Car c'est le seul projet du territoire qui apporte des opportunités d'emploi, si au-delà des finances, on est garanti et que nous avons bien géré l'argent, l'attente des citoyens est tout autre c'est la réalisation qui est primordiale au-delà des aspects financiers, et c'est là-dessus que le contrat n'apporte pas de garantie. Car en effet, on voit que celui qui est attaqué au travers de la clause de solidarité c'est seulement Bergerac Outlets.

Maître Arnaud Viossange explique qu'à partir du moment où on est subrogé, c'est-à-dire que nous transférons des droits et obligations et que la personne n'achète pas les terrains elle aura déjà perdu 1 050 000€, ce qui certes ne créera pas d'emploi, mais il est préférable de prendre un risque et d'être payé 1 050 000€ que de prendre un risque et être payé zéro comme la dernière fois. Ensuite, la substitution arrive avant l'acte définitif d'achat, mais effectivement on peut toujours envisager que quelqu'un

qui engage 6 000 000€ dans l'achat de terrain et 1 200 000€ de frais en amont, et qui est prêt à perdre 1 050 000€ ne construise pas. Mais juridiquement Maître VIOSSANGE ne voit pas comment on peut obliger la société à prendre une truelle et à poser des parpaings.

Monsieur Alain TABONE appuie ces propos en rappelant que tout projet qu'il soit commercial, industriel ou même particulier, à partir du moment où la CdC aura vendu les terrains, il n'y a aucune garantie sur la réalisation du projet, on ne peut pas exiger que le preneur mène le projet au bout, mais vu les sommes engagées ce serait surprenant.

Maitre Bernard Prissé fait remarquer qu'à l'article 19.2 il y a l'engagement à réaliser, par ailleurs au niveau de la substitution, il y a l'obligation pour les substitués de reprendre à leur compte les engagements du bénéficiaire, et enfin il y a la solidarité qui n'exonère pas le bénéficiaire de ses engagements. Donc si au mépris de toutes ces clauses il n'y a pas de réalisation concrète de la chose, et bien, il y a une clause pénale, et ensuite la CdC devra aller devant les tribunaux. Il n'est effectivement pas possible de forcer quelqu'un à prendre une truelle et construire.

Monsieur Le Président rappelle que c'est déjà très bien que toutes ces clauses aient été négociées. L'autre solution serait que quelqu'un parmi les élus, s'engage dans l'opération et la réalise à la place des preneurs actuels, ce qui semble bien sûr impossible.

Sylvain Guinaudie sans être un défenseur du libéralisme, considère lui que financièrement le dossier est consolidé. Il reprend les propos de Vincent Poux disant que ce projet était le seul créateur d'emplois. Au contraire, S.GUINAUDIE considère que ce projet n'est pas le seul à créer de l'emploi, et qu'il y a aussi des entreprises qui font travailler des gens tous les jours et qui créent de l'emploi sur notre territoire. En tout état de cause nous avons essayé de verrouiller administrativement le projet, mais que l'on ne voit pas comment les obliger à construire, on pourrait demander beaucoup plus, mais à un moment il faut être sérieux. Il considère que Bergerac Outlets va devoir poser beaucoup d'argent pour construire, mais qu'il y aura des choses que l'on ne pourra jamais imposer.

Monsieur Alain PASTUREAU estime que nous sommes dans de meilleures conditions. Cette affaire a été conduite de manière plus professionnelle que les précédentes fois. On a fait le choix, ensemble, d'un candidat, après consultation et analyse. Il rappelle que la CdC a été accompagnée d'un cabinet d'avocat qui a fait un excellent travail, avec un groupe de suivi qui a fonctionné de manière correcte et qui a fourni un travail important. C'est beaucoup de travail et pas seulement des incantations. Malgré le contexte qui est au moins aussi mauvais que celui de 2008, le nouveau projet présente de bonnes chances de réussite grâce au travail fourni en amont et notamment sur cette promesse de vente.

Christian Mabile précise que si le précédent projet n'a pas abouti c'est parce que les investisseurs ont été en dessous de tout. Il rappelle que toutes les autorisations étaient obtenues grâce notamment au travail en amont de la CdC. Aujourd'hui la différence, c'est que ce dossier qui concerne le même territoire et le même type de projet le rend favorable de par les analyses qui seront faites dans le cadre du dépôt de la CDAC. Il rappelle également que le précédent dossier était également suivi par un conseiller juridique, et que les choses avaient été faites sérieusement. C'est de fait le porteur du projet qui a failli en vendant ses parts à des traders de la finance et non à des investisseurs.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- ✚ D'approuver le projet de promesse de vente (ci-joint) des terrains sus indiqués 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.

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 1 (M PILARD)

Monsieur Le Président lève la séance à 19h27.