



BOUGEY SUD

Compte-rendu du conseil communautaire

Séance du mercredi 20 août 2014 – 18h.30

SAINT-BOIS – Salle du Prey Boisé

Membres en exercice : 65

Date de convocation : Lundi 11 août 2014

Membres présents : 47

Secrétaire de séance : Mme Sandrine LACHIZE

Votants : 56

M. ABRY Marcel	Mme DA SILVA Isabel – Excusée Pouvoir à M. BERTHET J.-Michel	M. PETIT Thierry
M. ANDRE-MASSE Franck – Excusé	M. DELARUELLE Yves	M. PHILIPPE Alain
M. BAL Serge	Mme DESCHAMPS Marie-Hélène	M. PLANTIN Guy M. JACOB Pierre - Suppléant
Mme BELLEMAIN Michelle - Absente	M. DESCHAMPS Roland	M. PUTHOD Bernard
M. BERARDI Christophe – Excusé Pouvoir à Mme GUILLON	M. FOGNINI Jean-Marc – Excusé Pouvoir à M. RODRIGUEZ	M. QUINARD Julien
M. BERGER Charles	M. GAMBERINI Paul M. VELLETT Robert - Suppléant	M. RAMON Michel
M. BERTHET Jean-Michel	M. GENS Marcel	M. REUTER Bernard
M. BERTHET Pierre	M. GERIN Georges	M. RODRIGUEZ Philippe
M. BIJOT Jean-François M. CHIGNOLI Michel - Suppléant	M. GIREL Jean	Mme ROLLINSON Caroline – Excusée – Pouvoir à M. BAL
Mme BIONDA Annie	M. GUERIN Cyrille - Absent	M. ROPELE Jean-Pierre
M. BLANC Jean-Paul Mme WICKE Claudine - Suppléante	Mme GUILLON Pascale	M. ROUX Pierre
M. BONNARD Didier	M. HEDON Jean-Yves – Excusé Pouvoir à M. LAHUERTA	M. SAUREL Alain
M. BOUVIER Georges	M. JACQUIER Laurent - Absent	Mme SILLAUME Dominique
M. BUET Marc - Excusé	M. JANET Guy	Mme THEVENOT Nadine
Mme CAMINET Régine - Absente	M. JIMENEZ Christian – Excusé Pouvoir à M. BERTHET Pierre	Mme TREILLÉ Odile
M. CASTIN Régis	Mme LACHIZE Sandrine	M. TURELLO René – Excusé Pouvoir à Mme SILLAUME
Mme CHARMONT-MUNET Mireille	M. LAHUERTA Dimitri	Mme VICTOR Joëlle - Absente
Mme COMET Claude	Mme LONGE Anne-Laure	M. VINCENT Xavier
M. CONAND Jean-Paul	M. MARIÉ Patrick - Absent	M. VUILLEROD René
Mme COUTTET Nathalie – Excusée Pouvoir à M. ABRY	M. MARTIN-BARBAZ Denis	Mme VUILLOUD Véronique
M. CUEILLE Gérald	Mme MASNADA Liliane	M. WAELPUT Daniel
Mme DA COSTA Angelica – Excusée Pouvoir à Mme TREILLÉ	M. PERTICOZ Bernard - Absent	

1.- Approbation du compte-rendu de la séance du 25 juin 2014

M. le Président présente au conseil communautaire les observations formulées par Mme Guillon concernant le compte-rendu du conseil communautaire du 25 juin 2014 à savoir :

- Au point 3.- « Modification de la composition de la commission d'appel d'offres et du jury de concours » la nouvelle formulation serait la suivante :

Résultats du 2^{ème} tour :

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - Votants : 64 | - Ont obtenu : |
| - Blanc ou nul : 0 | Mme Sillaume : 32 voix |
| - Exprimés : 64 | Mme Guillon : 32 voix |
| - Majorité absolue : 33 voix | |

Aucune des deux candidates n'ayant obtenu la majorité absolue, en raison de l'égalité des suffrages, Mme Sillaume est élue au bénéfice de l'âge et est déclarée membre titulaire de la commission d'appel d'offres et du jury de concours.

- Concernant la partie tourisme : dissocier le compte-rendu de la discussion concernant l'Office de Tourisme de celle relative à l'aménagement aux abords de ViaRhôna.

Le conseil communautaire adopte cette proposition à l'unanimité. Le compte-rendu sera modifié en ce sens et diffusé à nouveau.

ECONOMIE

2.- Retrait de la délibération du 25 juin 2014 relative à la vente de terrains de la ZAC de la Picardière au groupe ELLIPSE

M. le Président rappelle au conseil communautaire que suivant deux compromis de vente sous conditions suspensives en date du 2 octobre 2013, la Communauté de communes de BELLEY BAS-BUGEY (à laquelle s'est substituée la Communauté de communes BUGEY SUD dans tous ses droits et obligations) a vendu à la SAS ICE (filiale du Groupe ELLIPSE) deux parcelles de terrains sur le territoire de la commune de VIRIGNIN et faisant partie de la ZAC de la PICARDIERE :

- une parcelle d'environ 6 600 m², à prendre dans un tènement plus grand cadastré Section B 1478, B 1479, B 599, B 600, B 601, B 602, B 1455, B 1465, B 1467, B 603, B 562, B 563, B 1481, B 1482 et B 752 pour un prix de 198 930,00 € plus 29 879,29 € de TVA soit un total de 228 809,29 € TTC.
- une parcelle d'environ 2 600 m², à prendre dans un tènement plus grand tel que cadastré ci-dessus pour un prix de 78 000,00 € HT.

Les parcelles vendues sont destinées à la construction d'un bâtiment d'activités (d'une superficie de plancher de 978 m²) et d'un bâtiment de bureaux (d'une superficie de plancher de 540 m²) pour la première, et à la construction d'un bâtiment (d'une superficie de plancher de 1 400 m² environ) pour la seconde.

Cette opération est réalisée dans le cadre d'un montage contractuel complexe entre la Communauté de communes BUGEY SUD et la SAS ICE, afin de favoriser l'installation d'entreprises.

A cet effet, un bail commercial sous conditions suspensives a été conclu le 2 octobre 2013 entre les parties, la SAS ICE donnant à bail à la Communauté de communes BUGEY SUD le bâtiment d'activités et le bâtiment de bureaux devant être édifiés sur les parcelles vendues par la Communauté de communes, pour une durée de neuf ans incompressible.

S'agissant de la parcelle de 6 600 m², la réitération du compromis par acte authentique de la vente devant intervenir au plus tard le 15 mai 2014, sans que cette date ne soit extinctive des droits des parties.

Cette date de réitération a dû être repoussée une première fois par le Groupe ELLIPSE qui a fait savoir à la Communauté de communes BUGEY SUD qu'il souhaitait une modification des conditions de la vente des terrains, portant sur :

- le paiement du prix de vente : la TVA et les frais de notaires seraient payés comptant le jour de la signature de l'acte de vente mais le prix de vente (soit 198 930,00 €) serait payé quant à lui au plus tard le 1^{er} décembre 2014, ce qui modifie les stipulations du compromis de vente, qui précise que le prix est payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique. Le fait de stipuler que le versement du prix de vente se fera à l'issue d'un délai fixé postérieurement à la conclusion de l'acte de vente constitue une nouvelle clause résolutoire.

- la substitution de l'acquéreur : lors de la réitération de l'acte de vente, l'acquéreur ne serait plus la SAS ICE (tel que stipulé dans les compromis de vente) mais la SCI LES REYNARDS 07, autre filiale déclarée du Groupe ELLIPSE.

Par délibération en date du 25 juin 2014, la Communauté de communes acceptait ces modifications et une réunion était prévue chez le notaire le 24 juillet 2014 pour réitération de la vente.

Toutefois, le notaire du Groupe ELLIPSE a fait connaître le 18 juillet 2014 que le Groupe ELLIPSE souhaitait une nouvelle fois modifier les conditions de la vente, soit l'abandon de la clause d'agrément profitant à la Communauté de communes en application de l'article 6.1 du Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC. Cette clause oblige l'acquéreur, en l'espèce la SAS ICE, à solliciter l'autorisation de la Communauté de communes avant toute cession des terrains et ce, pendant une durée de dix ans, la Communauté de communes se réservant le droit de racheter les terrains ou de choisir un autre acquéreur. Aujourd'hui, la SAS ICE envisage de céder le projet dans les meilleurs délais à un investisseur non connu de la Communauté de communes avant même d'avoir achevé les constructions et payé le prix de vente du terrain, compte tenu du paiement différé accepté le 25 juin 2014.

Compte tenu des modifications successives demandées par le Groupe ELLIPSE (à chaque fois quelques jours avant la réitération), il apparaît que l'économie générale du compromis du 2 octobre 2013 est trop substantiellement modifiée et qu'il est nécessaire d'établir un nouveau compromis qui intégrera toutes les demandes nouvelles du groupe ELLIPSE et qui sera soumis à l'examen du conseil communautaire de la Communauté de communes.

Il apparaît en effet nécessaire pour la clarté de ce dossier vis-à-vis de la Communauté de communes que : soit la collectivité s'en tienne aux termes stricts du premier protocole, soit qu'un nouveau protocole récapitulatif soit approuvé.

M. le Président demande donc au conseil communautaire de retirer la délibération du 25 juin 2014 et de dire qu'elle cesse de produire tout effet et de l'autoriser à reprendre les négociations avec le Groupe ELLIPSE pour connaître ses intentions et finaliser ses propositions dans un protocole récapitulatif qui sera soumis au conseil communautaire.

Mme Comet souhaite savoir pourquoi la Communauté de communes BELLEY BAS-BUGEY a souhaité mettre en place un partenariat avec le Groupe ELLIPSE et si la Communauté de communes BUGEY SUD est en capacité de porter ce projet seule.

M. le Président répond qu'initialement la Communauté de communes BELLEY BAS-BUGEY a préféré s'entourer d'un partenaire ayant un savoir-faire dans ce domaine et permettant de développer ce projet dans les meilleurs délais. De plus, cela permettait à la Communauté de communes BELLEY BAS-BUGEY de ne pas arriver avec des investissements trop lourds au moment de la fusion des intercommunalités.

M. Rodriguez souligne que le choix du thème de cet espace répond également à des études conduites localement qui montrent l'intérêt de s'appuyer sur la nature des autres équipements mis en place par la Communauté de communes BELLEY BAS-BUGEY (ViaRhôna, port de Virignin, base aviron des Ecassaz...).

Il considère également que le compromis de vente initial ne doit pas être si mauvais pour la Communauté de communes puisque c'est le Groupe ELLIPSE qui cherche systématiquement à l'amender.

M. Deschamps demande si la faculté de substitution au profit de la SCI LES REYNARDS 07 sera également retirée. Mme Charmont-Munet répond par l'affirmative.

M. Cueille considère que le Groupe ELLIPSE souhaite avant tout faire une opération financière. Il pense qu'il est difficile de travailler en confiance avec un partenaire dont le souhait est de fausser compagnie à la Communauté de communes.

Pour MM. Bonnard et Deschamps, il convient aujourd'hui de revenir aux termes du compromis initial.

M. Rodriguez souligne que si la collectivité porte le projet seule elle devra nécessairement se doter des moyens pour prospecter et attirer des entreprises ; ce qui n'est pas facile dans le contexte économique actuel. Si elle agit dans le cadre d'un partenariat avec le Groupe ELLIPSE, la Communauté de communes prend un risque partagé puisque le Groupe ELLIPSE doit aussi remplir la partie des bâtiments qui restera de sa responsabilité.

M. le Président explique pour sa part, que si la collectivité porte le projet seul, elle n'aura pas la concurrence du Groupe ELLIPSE qui, dans le projet actuel, garde une responsabilité pour le remplissage de 30% de la surface des bâtiments.

En réponse à l'observation de M. Rodriguez, M. Lahuerta précise que l'activité du Groupe ELLIPSE est avant tout de faire de l'immobilier d'entreprise et pas de la prospection. Il indique que les récents contacts avec le Groupe semblent le montrer.

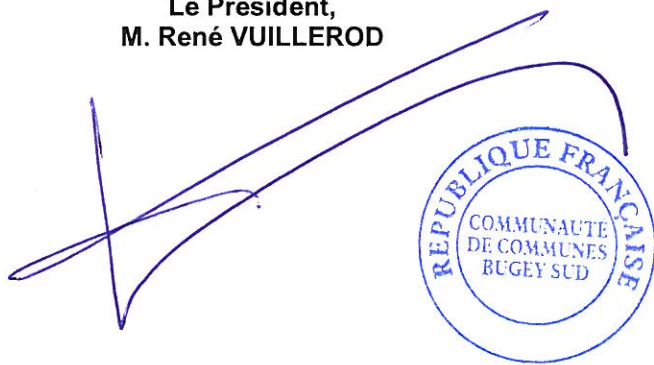
M. Deschamps pense qu'il faut également élargir la thématique et ne pas se focaliser uniquement sur le thème de l'eau. M. Vuillerod répond que c'est déjà le cas puisqu'il s'agit de l'eau et des éco-activités.

Après discussion, le conseil communautaire accepte à l'unanimité la proposition formulée par M. le Président

QUESTIONS DIVERSES

Néant

**Le Président,
M. René VUILLEROD**



A handwritten signature in blue ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text: "REPUBLIQUE FRANÇAISE" at the top, "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES" in the middle, and "BUGEY SUD" at the bottom.

**Le Secrétaire de séance,
Mme Sandrine LACHIZE**



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final flourish.