

Procès-verbal du Conseil Municipal du 06 mai 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le six mai à vingt heures, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur Manuel MARTINEZ, Maire, à la salle des fêtes. En effet, en cette période exceptionnelle de crise sanitaire (COVID19), le lieu d'accueil de la réunion devant permettre d'appliquer les gestes barrières, le conseil municipal s'est exceptionnellement réuni à la salle des fêtes afin d'assurer le plein respect des mesures barrières.

Monsieur le Maire explique que les débats auront lieu à huis clos en raison de la crise sanitaire.

Monsieur le Maire précise que les débats sont filmés et retransmis sur la page Facebook de la Ville.

Monsieur le Maire procède ensuite à l'appel des conseillers municipaux.

Présents : M. MARTINEZ, Mme BATS, M. FLEURY, Mme GAILLET, M. LORRIOT, Mme BRETTE, M. BARGACH, Mme RUIZ, M. RECAPET, Mme FALCOZ-VIGNE, M. ROYER, Mme JAULARD, Mme BARQ SAAVEDRA, M. VANIGLIA, Mme ASSIBAT-TRILLE, M. CAISSA, Mme FARGE, Mme BERTOSSI, M. CARDOSO, Mme MARTIN, M. GUICHENEY.

Absents :

Mme PIRES a donné procuration à Mme BATS

M. CHEVALIER a donné procuration à Mme GAILLET.

M. COURTIN a donné procuration à M. MARTINEZ.

M. GRATADOUR a donné procuration à Mme MARTIN.

Secrétaire de séance : Mme Delphine JAULARD.

Monsieur le Maire ouvre la séance.

Monsieur le Maire présente ensuite l'ordre du jour :

- 1. Acquisition de terrains pour l'aménagement du cœur de Ville**
- 2. Prêt relais pour acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée AE 2.**
- 3. Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de ses délégations**

Questions et informations diverses

1. Acquisition de terrains pour l'aménagement du Cœur de Ville.

Monsieur le Maire expose : « Si c'est un moment où il faut être fier de présider cette assemblée municipale, c'est une réunion, et c'est ce soir où je peux exprimer une certaine fierté. Je tiens à vous dire à chacun d'entre vous de mon équipe, que vous pouvez être fiers de la décision que vous prendrez ce soir par cette première délibération. Nous sommes à 11 mois et 8 jours du jour de l'investiture, 343 jours qui se sont écoulés durant lesquels nous avons, au travers du programme pour lequel nous avons été élus. Nous avons commencé à faire le constat d'une situation et je le disais lors d'une dernière réunion du conseil municipal, d'une situation qui était plus une voie abordée par l'ancienne équipe lors de l'ancienne mandature précédente qui était une véritable impasse. D'avoir rencontré les différents propriétaires de ce qu'on appelle caricaturalement la friche industrielle à savoir la famille VAYSSIERE,

Monsieur DIAS mais aussi de l'autre côté de la voie ferrée toute l'indivision DELEST / PARDES / NADAL. De les avoir rencontré et d'écouter quels étaient leurs désirs, leurs volontés. D'avoir également pris rendez-vous avec la mission qui avait été donnée auprès de l'EPF Nouvelle Aquitaine, dont je vous rappelle que nous avons par délibération du dernier conseil municipal résilié cette convention. Mais force est de constater que la situation était figée, était cristallisée, était nouée parce qu'elle était une situation fruit de conflits de personnes, fruit également de procédures. Une procédure en cours auprès de Monsieur DIAS qui avait mis son terrain en vente, une procédure en cours d'un terrain également de 9 hectares et demi parce que Monsieur VAYSSIERE avait mis une partie de ce terrain en vente et je vous assure que l'indivision DELEST ne bougeait pas parce qu'ils savaient qu'ils allaient se faire croquer et avoir une mainmise de l'EPF qui était missionné pour cela. Donc c'était une situation totalement bloquée qui nécessitait d'être dénouée parce que quand on fait le constat, quand on rencontre les propriétaires et quand on désire avancer sur, je vous rappelle une assiette de terrain de 21 hectares, il y a lieu de prendre des solutions. D'autres solutions, et la solution est la voie que nous avons prise, c'est celle du débat, celle de la négociation, celle de la discussion, pas toujours facile je vous le concède, mais celle qui a permis d'acquérir près de 5 000 m², la propriété de Monsieur DIAS, ça c'était fin de l'année dernière et de dire, abordons un sujet plus lourd, plus délicat qui était cette parcelle de 9 hectares et demi appartenant à la famille VAYSSIERE. Il a fallu des échanges et de dire très simplement que notre idée ce n'était surtout pas de bloquer une situation mais de trouver un dénouement commun dans l'intérêt d'abord de la commune, mais aussi parce que la situation géographique était ainsi. Cette parcelle, qui au demeurant se situe géographiquement aux abords du Cœur de Ville, devait être traitée comme une future urbanisation. D'autant plus que le PLU approuvé le 8 septembre 2016, définissait comme une urbanisation indispensable parce que l'on est à proximité du centre de ville. Donc, négociations après négociations, discussions après discussions, nous avons eu, à la fin de l'année dernière, en décembre, un accord de principe, un accord oral, entre le propriétaire et moi en tant que représentant de la commune de Marcheprime pour nous vendre 2 hectares et demi qui se trouvent à la partie la plus au Nord, la plus proche du carrefour de la Possession. Pourquoi ? Parce que la volonté première quand on écrit en page 6 de notre programme qu'au-delà d'apporter autant d'attention aux différents quartiers de la commune, on veut créer un Cœur de Ville. Ce Cœur de Ville en préambule, passe par une délocalisation d'un magasin qui est celui d'Intermarché qui occupe ce cœur de Ville, ce centre-ville. Et donc notre idée était de dire si deux privés ne s'entendent pas parce qu'il y a eu une somme de conflits et une situation qui ne pouvait pas se dénouer autrement que d'être un facilitateur dans cette entente, nous sommes allés plus loin, nous nous sommes dit, plutôt que d'attendre, portons le projet d'acquérir une parcelle de 2 hectares et demi et de faciliter cette délocalisation d'Intermarché pour après aborder vraiment le Cœur de Ville et le centre-ville futur de Marcheprime. Et là bien sûr qu'il fallait comme toute acquisition, toute vente d'une collectivité passait par l'estimation des Domaines, France Domaine, qui au demeurant avait été tenu par une estimation faite depuis 2017 par l'EPF Nouvelle Aquitaine. Cet EPF, qui est un établissement foncier et qui partait sur un prix de 37 euros, l'estimation de l'EPF pour une parcelle qui n'étant ni en vente par Monsieur VAYSSIERE, je n'ai pas été surpris d'avoir un retour de France Domaines qui proposait du 35 euro du m². Et là, c'était oublier le contexte géographique, l'importance géographique. Vous savez, il y a trois paramètres qui définissent un commerce pour qu'il soit viable et qu'il se développe, c'est : son emplacement, son emplacement et son emplacement. Et donc cet endroit-là, il est automatiquement défini par des critères d'un passage d'une départementale, par des critères de proximité et nous avons fait nous aussi un constat auprès d'autres parcelles identiques, similaires dans d'autres communes à proximité et d'avoir demandé le conseil et confirmation par écrit de la COBAN dont je suis vice-président. Nous avons eu une estimation qui gravitait et qui fleurait plutôt vers le 70-75 ou 80-85 euros du m². Donc comme pour DIAS, nous avons fait faire une estimation d'un cabinet d'expert totalement indépendant qui avait fait la même estimation chez DIAS, qui ce cabinet d'expert se déplace, va sur place, fait le tour, rentre, regarde exactement l'état de la situation du terrain avec les immeubles, avec toute la bâtisse et qui prend en considération la nouvelle destinée. De là, nous sommes arrivés à un prix qui était sans doute un peu plus logique, à savoir 86 euros au m² et en l'état, une fois démolie et dépolluée, 77 euros du m². Donc voilà, ce qui était une estimation beaucoup plus fiable et qui se rapproche davantage de la réalité. Ce souhait certain de dire, nous allons acquérir ce terrain-là et de rencontrer une nouvelle fois les propriétaires, la famille VAYSSIERE et de dire, faites un effort supplémentaire parce que j'avais donné une parole et réciproquement celle donnée par Monsieur VAYSSIERE qui était à hauteur de 85 euros du m², je lui ai dit de faire un effort supplémentaire et de mettre en avant aussi cette ardoise de plus de 162 000 euros qui est dû à cet engagement de l'EPF et toutes les expertises et les procédures d'huissiers, d'avocats et autres. Et donc de là, un effort supplémentaire. Il a baissé son prix de 62 000 euros. On est descendu sur un prix de 82,52 euros du m² et une décision par cette délibération ce soir que je vais vous détailler officiellement c'est de dire enfin on est arrivé à une entente où ce soir nous prendrons la décision par cette délibération d'acquérir ces 2 hectares et demi et de faire en sorte qu'en respectant le PLU sur ces 2 hectares et demi il y a 2,2 hectares, à vocation commerciale, ce n'est pas

pour faire autre chose. C'est déjà défini dans l'OAP n°5 des orientations d'aménagements de programmes n°5 qui disent que 2,2 hectares, ont une destination de commerce et rien d'autre. Donc de rencontrer aussi le patron d'Intermarché et de lui dire « est ce que vous êtes toujours d'accord ? » et je vous assure que sa réponse était déjà dans son attitude de nous rencontrer à maintes reprises parce que dans ces 11 mois et 8 jours, il y a eu aussi des rencontres avec le gérant d'Intermarché et de nous dire qu'il avait vraiment envie de se délocaliser parce que un besoin d'amplifier, un besoin de diversifier, un besoin de moderniser et de faire en sorte que les marcheprimais aient un commerce de proximité, toujours de proximité mais de qualité, apporté par une structure neuve. Celle-ci est vieillissante, elle nécessitait de faire peau neuve et Monsieur PEREZ avait le choix, soit de réhabiliter, rénover cette structure, soit, et c'était son désir fort depuis pas mal d'années, de se délocaliser et d'avoir enfin un commerce de proximité et nous d'avoir un site pour pouvoir parler enfin de centralité et de Cœur de Ville. Je vous ai synthétisé la situation, je vais vous lire la délibération et on ouvrira le débat si vous le voulez bien.

Dans le cadre de la révision allégée du PLU, l'équipe municipale mène actuellement une réflexion globale d'aménagement du centre bourg en lien avec les quartiers riverains, laquelle inclut la restructuration de l'ancienne friche industrielle.

Dans cette optique, des négociations ont été menées avec les propriétaires des terrains pour l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée AE 2, notamment pour l'aménagement d'une zone commerciale, d'une surface de 25 085 m².

Cette acquisition est indispensable pour permettre le déplacement de la surface commerciale du centre-ville et l'aménagement de la centralité et des espaces publics en Cœur de Ville.

En premier lieu, après négociation, le vendeur acceptait de céder le terrain à 85 € par m².

Par un avis en date du 13 avril 2021, France Domaine estime le prix du terrain à 35 € par m², en se fondant sur le prix de terrains vendus, notamment sur la zone Maeva de Marcheprime ou de terrains à vocation commerciale non aménagés, ni viabilisés.

A cet égard, il est précisé que, par un courrier du 15 avril 2021, la COBAN a confirmé à la Commune que le prix de vente des terrains commerciaux sur Marcheprime et sur Biganos s'établit entre 72 et 80 € HT le m².

Une expertise immobilière indépendante établit la valeur des biens, après visite des lieux, en tenant compte de l'état du terrain, des ventes de terrains commerciaux à proximité et de l'emplacement du terrain, à un montant de 1 935 000 €.

De nouvelles négociations avec l'indivision VAYSSIERE conduisent à convenir finalement d'un prix de 82,52 € par m², soit un montant global de 2 070 000 €.

Il est rappelé que l'avis du service France Domaine est consultatif. La collectivité peut tout à fait s'en écarter dans certaines conditions.

Ainsi, découlant de la jurisprudence du Conseil d'État, il est possible de déduire que le prix de la Collectivité pouvait être différent si elle poursuivait un objectif d'intérêt général (CE, 3 novembre 1997, n° 169473) ou si elle justifiait d'un intérêt public local (28 février 2008, n°279948).

Le Conseil d'Etat (14 octobre 2015 n°375577) a rappelé le principe selon lequel un prix différent peut être fixé et en définit les conditions qui sont les suivantes :

- Motifs d'intérêt général.
- Contreparties que comporte l'opération, c'est-à-dire les avantages pour la collectivité, eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont elle a la charge.

- Le Juge doit, par une appréciation souveraine, estimer si ces contreparties sont suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente ou d'achat et la valeur du bien.

Ainsi, l'estimation retenue par la Commune ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur vénale réelle du bien. Le montant de l'acquisition du bien doit être déterminé en fonction, d'une part, de sa valeur foncière et, d'autre part, de l'intérêt public local que revêt son acquisition pour la collectivité.

Monsieur le Maire précise donc à ce titre que :

- Outre l'intérêt que représente la maîtrise foncière sur ces parcelles pour engager l'aménagement d'ensemble cohérent du secteur de la Source, en interface directe avec le centre-ville, il y va également de la restructuration urbaine du cœur de ville sur lequel nous travaillons.
- Et il est essentiel de considérer l'énorme intérêt pour les Marcheprimais de voir disparaître une friche industrielle en pleine ville.
- Tout cela justifie d'un intérêt communal certain, mais chacun de ses éléments indépendamment les uns des autres le justifierait à lui seul. Par exemple, la disparition d'une friche industrielle est un enjeu majeur pour le cadre de vie de Marcheprimais et un enjeu national décliné dans le plan de relance de l'État (« opération de recyclage des friches » doté de 300 M€) et du projet de loi « climat et résilience » qui prévoit diverses mesures en faveur de la réutilisation des friches, telles que la lutte contre l'étalement urbain, le réemploi de terrain bien placé en ville, la reprise d'activité économique, la lutte contre les pollutions, etc.
- Au vu de tout ce qui précède, le prix du terrain a été renégocié avec les propriétaires qui ont accepté une baisse de 62 000 €.
- L'acquisition est la première étape de l'opération. Ainsi, une partie de la parcelle fera l'objet d'une cession dans les meilleurs délais, de sorte que le portage foncier de la Commune soit allégé.
- L'opération de cession se déroulera en 2 temps : cession d'un terrain issu de la parcelle AE 2 (actuellement zoné AUS 3), d'une surface de 20 000 m², cédée à un prix de 75 € par m², soit 1 500 000 €, pour l'installation d'un commerce, puis valorisation et cession du terrain restant, soit environ 5 000 m² au prix de 120 à 130 € le m².
- Ces opérations foncières doivent permettre à la Commune de réaliser une opération blanche, tout en impulsant un réel élan pour l'aménagement de cette zone à fort enjeu communal.
- Pour les travaux de démolition et de dépollution, la Commune en tant que collectivité publique doit être vigilante et porter l'intérêt général des habitants à la sécurisation du site et à sa nouvelle destination.
- En tout état de cause, la Commune fera toutes les demandes de subventions nécessaires auprès des services de l'État dans le cadre du plan de relance et de la restructuration des friches industrielles et auprès de l'ADEME, afin que l'autofinancement de la Commune reste en lien avec l'intérêt local.

La maîtrise foncière par la Commune de la parcelle AE 2, partiellement sectorisé en zone AUS 3, est le moyen de permettre à l'opération globale de se réaliser.

Aussi, et pour l'ensemble de ces raisons, l'acquisition amiable de la parcelle précitée au prix négocié avec le vendeur apparaît être la solution plus pertinente pour la sauvegarde des intérêts de la Commune d'autant que le prix reste dans la marge de négociation par rapport à la valeur vénale réelle du bien.

Les frais de bornage sont pris en charge par le vendeur.

Dans le cadre de cette opération, il est précisé que la Commune s'engage à régler les frais d'acquisition (honoraires de notaire, etc.) comme il est d'usage.

Si je dois rajouter quelque chose à cette délibération, c'est de dire que nous avons déjà engagé des demandes de subventions à la fois pour l'étude du sol et de dépollution, étude qui génèreront automatiquement cette dépollution et là on a fait également une demande de subvention pour la démolition. Ces deux demandes ont été faites auprès de l'ADEME et auprès de la DREAL. C'est dans le cadre du plan relance de l'Etat, c'est cette aide qui est faite aux communes de France pour acquérir des friches industrielles, donc trois demandes de subventions qui sont là également pour soulager et faire en sorte que cette opération ne coûte pas à la commune.

Madame Karine MARTIN, conseillère municipale de l'opposition demande : « Concernant les chiffres, je voulais savoir justement quels étaient les coûts des études pour les sols, le coût de dépollution, le coût de démolition, s'il vous plaît »

Monsieur le Maire répond : « Pour avoir le coût il faut faire l'étude »

Madame Karine MARTIN répond : « L'étude, c'est celle qu'on a déjà payée ? »

Monsieur le Maire répond : « Non, ce qu'on doit payer dans les 162 000 euros, c'est l'étude d'expertise judiciaire qui a fait une analyse de dépollution et de déconstruction sur une emprise de 5,7 hectares dont on effleure à peine une partie de cette parcelle ».

Madame Karine MARTIN répond : « Il n'y a pas sous la cuve c'est ça ? »

Monsieur le Maire répond : « Non »

Madame Karine MARTIN répond : « Mais je pense que vous avez les estimations de coûts à peu près ? »

Monsieur le Maire répond : « Non, on ne peut pas le savoir, c'est-à-dire qu'en fait il faut commencer d'abord par une étude tout simplement, d'où l'intérêt de faire une demande de subvention sur cette étude. Cette étude qui considèrera d'abord d'identifier, de diagnostiquer s'il y a pollution, et une étude sur la déconstruction, la démolition. Bien sûr que nous avons eu par le propriétaire Monsieur VAYSSIERE un rapport sur la dépollution qu'il a faite il y a plusieurs années, sur cette assiette-là. Donc une grande partie de la dépollution a été faite sauf que les normes ont évolué depuis et donc il faudra être aux normes de cela, mais sincèrement la plus grande pollution au-delà de la surface que nous décidons, que l'assemblée décide d'acheter. La pollution se trouve davantage dans l'usine proprement dite et dans ses abords. Donc l'acquisition, elle se fait sur une parcelle qui vient là, depuis le carrefour de la possession, le rond-point provisoire, on a ici une parcelle, un rectangle qui fait les 2,5 hectares et la pollution la plus forte, celle qui est le fruit de l'expertise judiciaire était davantage sur l'usine proprement dite et le bâtiment où il y a écrit « Renault marine » qui est ce bâtiment-là, alors que ce bâtiment était l'ancienne cantine et donc le reste, les trois bâtiments des ateliers et donc certainement il y aura de la pollution, faut pas le nier, mais rien à voir avec l'expertise qui a été faite sur les autres parcelles. Donc ça c'est une vue aérienne. C'est bien de voir l'autre vue. Cette vue-là, elle exprime ce que le PLU a écrit et a approuvé le 8 septembre 2016, à savoir que cette partie-là, à vocation commerciale et donc ça concerne 2,2 hectares et le reste c'est pour de l'hébergement, du logement collectif ou individuel. Donc ce petit rectangle là c'est 2,2 hectares des 2,5 hectares, ce qu'on appelle l'AUS 3 techniquement. Troisième vue, c'est pour vraiment identifier la parcelle. Donc on a les 10 hectares qui sont ici, nous avons acheté l'été dernier à Monsieur DIAS par délibération et acté en décembre, un peu moins de 5 000 m² et là ce soir, c'est cette parcelle-là qui est définie en jaune de 2,5 hectares, et on identifie en pointillé les trois bâtiments donc sur ces 2,5 hectares, il y a 2,2 hectares qui sont limités ici et à droite, donc sur le coin qui donne sur le carrefour de la Possession. Ça serait même bien de voir une vue en dynamique pour situer précisément ce qu'il en est. Donc voilà le visuel de ces trois bâtiments puis celui-ci et on arrive vraiment à la limite ici avant l'usine dont on voit la cheminée ici. La parcelle qui appartient encore à la commune ici et qui n'est pas identifiée l'AUS 3, sera peut-être un cheminement. Après il y a du travail à faire auprès de nos sociétés conseils que sont l'AMO et architecte urbaniste

pour aménager toute cette zone-là. Donc on s'arrête là et la partie qui a été analysée dans l'expertise se trouve vraiment plus au sud. Est-ce qu'il y a d'autres questions ?

Monsieur Xavier GUICHENEY, conseiller municipal de l'opposition demande : « Je dirais plus une remarque qu'une question. Je constate que l'acquisition est faite à un prix supérieur au prix de revente pour les 20 000 m² qui concernent la surface commerciale. Ça aurait été bien qu'on soit à l'équilibre sachant qu'à cette différence de prix déjà sur le prix net du m² vont s'ajouter les frais de notaire et les éventuels coûts qui resteront à la charge de la mairie de la démolition et de la dépollution même si les subventions vont compenser sans doute ces coûts. Donc vous accordez un avantage, une surface commerciale est ce que vous ne pensez pas que les autres commerçants qui sont en concurrence avec cette surface, je pense principalement aux commerces de bouche de la commune, les boulangeries, les primeurs, le boucher ne sont pas en droit de vous demander des compensations équivalentes »

Monsieur le Maire répond : « Monsieur GUICHENEY, vous aviez dit, et votre collègue Karine MARTIN, il y a quelques réunions, comment allez-vous faire là où deux privés, un propriétaire, le vendeur Monsieur VAYSSIERE exigeaient un montant qu'il n'était pas possible d'imaginer comme étant à vocation commerciale et un patron d'Intermarché qui était volontaire. Et depuis des années pour se délocaliser qui avait son prix, parce que lui aussi il a un équilibre dans son opération et dans ce prix-là il a dit moi je ne peux pas aller au-delà de 75 euros du m² et j'ai une enveloppe d'1 million et demi comme on vous le dit. Donc soit on laisse faire soit on est facilitateur, et je l'ai dit à plusieurs reprises on va être facilitateur donc comment on fait pour réaliser cela »

Monsieur GUICHENEY répond : « Ce n'est pas ma question » .

Monsieur le Maire répond : « Mais je vais y venir. C'est d'abord faire comprendre que rien n'évoluerait s'il n'y a pas un effort de la part du propriétaire là où il était pratiquement au double du prix proposé par l'acheteur, c'était de dire et d'entendre raison parce que sinon on était bloqué pendant au moins une décennie voire davantage. Ce n'est pas la volonté de la commune d'être bloquée dans certaines situations et vous avez opté, vous, pour mettre au travers de l'EPF une pression qui générerait quoi, au bout du bout, on enlève le bien de la vente et on bloque encore la situation pour une décennie voire davantage. Donc, mon but a été de faire comprendre au propriétaire que le dénouement passé par la raison et la raison elle était dans une proposition de prix beaucoup plus convenable. Même si le prix peut être élevé, beaucoup plus convenable. Jusqu'au bout du bout du bout 85 et la 82,52 et à côté on a quelqu'un qui est prêt à se délocaliser et qui fait une délocalisation, là on est en train de parler de millions d'euros, et qui va dans le même sens que la volonté de cette nouvelle équipe, de dire : on va créer enfin un Cœur de Ville. Mais il y a toujours un déséquilibre entre 75 et 82,52 donc l'analyse a été faite très simplement, c'est que la bascule peut se faire sur les 5 000 mètres qui restent et comment elle va se faire. Elle se fait à l'équilibre si on revend à 120 ou à 130. Mais vous me connaissez mal Monsieur GUICHENEY, on incorporera davantage que ce prix-là le restant, pourquoi ? parce qu'il ne faut pas prendre dans l'urbanisation les parcelles les unes après les autres, il va falloir auprès du futur aménageur, celui qui va acheter le reste, se mettre autour de la table et lui faire comprendre que la commune est non seulement propriétaire de 5 000 mètres chez DIAS, de 2 hectares et demi si l'assemblée en décide ce soir, ce qui fait 3 hectares sur 10 hectares et si on vend à peu près, environ, 2 hectares 2 hectares 100 à un futur commerce, il nous restera toujours un hectare et cet hectare-là va s'intégrer dans le projet d'aménagement d'ensemble et je vous assure que le prix sera au-delà des 120 à 130 euros. Donc pourquoi cette délibération ne peut pas aller jusqu'à quelque chose d'improbable, il faut dire que pour avoir un équilibre, pour faire une opération blanche là où on vend à 75 il faudra revendre le reste à 120 ou 130. Pour ce qui reste de la démolition et de la dépollution qui est à la charge de la commune, qui sera subventionnée, vous avez oublié la troisième demande de subvention, celle des revalorisations des friches industrielles la DREAL, c'est celle qui, par le plan de relance faite par l'Etat, on peut espérer avoir une subvention et pas une subvention de 10 ou 15 ou 20 000 euros, une subvention qui ira au-delà de cela parce qu'on valorise une friche industrielle. Ce n'était pas le cas il y a 10 ans, c'est le cas aujourd'hui, regardez le plan de relance d'Etat sur les friches industrielles, elles permettent aux communes d'acquiescer des aides à démolir et dépolluer et à valoriser cette friche industrielle quand elle se retrouve en centre-ville. Donc je n'ai pas envie de vous dire vous verrez mais quelque part oui, étape après étape, je connais et je sais votre impatience, la mienne et toute aussi forte mais commençons par la première étape, on sait qu'on a au moins un équilibre budgétaire sur l'acquisition et la revente et faisons en sorte que le reste intervienne, j'expliquerai comment les recettes supplémentaires pourront se faire et feront en sorte que la commune soit gagnante. Je l'expliquerai mais ce sera dans un autre domaine, quand on abordera l'urbanisation des 21 hectares.

Monsieur GUICHENEY répond : « J'ai très bien compris, mais vous n'avez pas répondu à ma question »

Monsieur le Maire répond : « Parce que je ne vais pas vous dévoiler ce soir les outils qui vont faire que l'équilibre et au-delà de l'équilibre, cette opération sera d'intérêt communal et je le démontrerai réunion après réunion, vous le verrez. Ça, c'est une première étape, ne soyez pas trop impatient. »

Monsieur GUICHENEY répond : « Sans aucun doute un intérêt communal, mais vous accordez un avantage concurrentiel à une enseigne commerciale ».

Monsieur le Maire répond : « pas du tout ! pas du tout ! parce que premièrement, que vous me disiez que je donne un privilège au commerce de proximité, Intermarché, plutôt qu'une autre enseigne qui viendrait de l'extérieur y'a pas photo, là on est tous d'accord qu'entre choisir quelqu'un qui vient de l'extérieur et qui viendrait d'une part prendre la place de, faire de l'ombre, mettre à mal un commerce de proximité c'est non, donc privilège à celui qui existe. Jusqu'à preuve du contraire je ne pense pas qu'il y ait d'autres commerces que celui-ci de cette taille, de cette ampleur. Pour ce qui est des commerces de proximité, cette galerie marchande qui jouxte aujourd'hui Intermarché, on l'a dit en page 7 du programme électoral : « faciliter la pérennisation des commerces existants ». Et nous rencontrerons dans les prochaines semaines ces 5 commerces, pour leur dire là où on n'est pas en train de dire la locomotive s'en va et se délocalise on est en train de dire elle s'en va parce qu'on va créer quelque chose, créer un Cœur de Ville. Et ils seront invités et j'ai commencé à le dire à certains, ceux qui voulaient bien aborder ce sujet, mais on l'abordera le même jour avec les 5 s'ils le souhaitent de venir, qu'il pourrait aussi être intéressant pour eux on en reparlera de telle manière, ça c'est un sujet qui concerne les commerces qui jouxtent la galerie marchande. Pour le reste, il n'y a pas de concurrence, le 75 euros, ça il va falloir le dire au patron d'Intermarché, le 75 euros si vous dites que vous faites, qu'on donne nous cette assemblée, par cette décision là d'une revente à ce prix-là est un privilège pour Monsieur PEREZ il va vous dire le reste, je pense.

Madame MARTIN demande : « Je pense que vous n'allez peut-être pas me répondre parce que justement ça rentre dans le cadre d'un programme plus vaste, donc qui va être la suite, puisque là finalement quand on regarde par rapport au prêt les délais, il y a 4 ans on va dire de délais pour pouvoir débiter votre projet, c'est ce que j'ai noté, ce qui veut dire qu'à un moment il va y avoir aussi un projet on va dire plus travaillé sur la parcelle où il y a Intermarché actuellement, puisque quand on parle de délocalisation ça veut dire qu'il va y avoir autre chose donc j'anticipe forcément, je verrai plus tard, mais c'est simplement pour savoir si vous avez des négociations en cours avec le propriétaire actuel tout simplement ? »

Monsieur le Maire répond : « Je suis de ceux Karine MARTIN, de ceux qui avancent mais ne précipitent pas les choses. Il y a aujourd'hui un gérant, le patron d'Intermarché, qui est locataire d'un bien immobilier, et qui n'allait pas attendre non plus de regarder les trains passer sur la commune de Marcheprime. Par son impatience et par son constat de voir les marcheprimais lui dire directement « votre magasin commence à vieillir », les critiques sur le contenant, voir plus que le contenu, et sur aussi un commerce qui évolue pas assez car il est étrié et son choix devait être fait rapidement, initialement dans la discussion sa décision devait être prise à la fin de l'année dernière et force est de constater que les choses avançaient, et il s'est accordé 6 mois de plus et il disait que si rien n'avancait et rien n'est fait avant le 30 juin 2021 je resterai à demeure, je resterai sur place et j'y mettrai l'argent qu'il faudra pour l'heure, certes ça reste un bâtiment qui a ses avantages et surtout ses inconvénients, qui ne peut pas se développer, qui ne peut pas se diversifier, et donc c'était faire le deuil pendant peut être une décennie du développement d'un commerce de proximité, qui je le rappelle est unique, et de dire qu'avant qu'arrive un deuxième commerce là où on a à proximité dans la zone commerciale de Biganos pas mal de commerces, il était difficile d'imaginer une autre structure donc il avait cette intention soit de rester sur place, au 31 décembre il prenait une première décision et il s'est donné un laps de temps supplémentaire. Et de dire qu'à partir du moment où la chose se débloque comme une délibération comme celle-ci, il part et il désire partir et il concrétise cette volonté qu'il l'a depuis des années. Donc quand on a un commerce qui veut se délocaliser, automatiquement, parce qu'il est parti sur une première hypothèse de rester, il a négocié en interne avec le propriétaire. Et il a figé, parce que vous imaginez très bien qu'il n'est pas né de la dernière pluie ce patron d'Intermarché, quand il désire se délocaliser il peut très bien imaginer qu'un concurrent va occuper la place qu'il quitte. Donc, il a figé la situation, il a sécurisé la situation, et à nous de prendre la relève et de lui dire, première étape délocalisation et on travaille pour faire en sorte qu'au-delà de ce qu'on connaît aujourd'hui, il y aura demain une centralité en centre-ville. Donc situation sécurisée, sécurisée pour qu'il n'y ait pas de doublon, de concurrence inutile mais sécurisée pour dire nous aussi on a une OAP (orientation

d'aménagement de PLU) qui dit cette OAP n°2 dit très simplement qu'aujourd'hui avec beaucoup plus de légèreté que l'OAP n°5, vocation centre de ville. On va affiner cela dans la révision allégée du PLU pour y mettre au travers d'un cahier des charges une définition de ce que désirent les marcheprimais et ce n'est pas pour rien que ma collègue première adjointe a sollicité un Comité Citoyen marcheprimais pour leur dire comment imaginez-vous le centre-ville de demain, comment imaginez-vous l'entrée de ville. C'est ça le travail qui va mettre du temps, le temps suffisant et le temps nécessaire pour une délocalisation d'Intermarché dans cette nouvelle parcelle ou une partie de cette nouvelle parcelle que nous achetons ce soir.

Madame MARTIN répond : « c'était tout à fait le sens de ma question. C'était justement pour savoir s'il n'y avait pas de risque à la place d'Intermarché de se retrouver avec. »

Monsieur le Maire répond : « Non ».

Madame Karine MARTIN répond : « On a les mêmes intérêts ».

Monsieur le Maire répond : « Je suis content d'entendre ce soir qu'on a les mêmes intérêts. On a verrouillé la situation mais à l'amiable, je n'ai pas mis d'EPF sur l'Intermarché actuel, c'est de dire, je rencontrerai d'abord les 5 commerçants de la galerie marchande pour leur dire quel va être le devenir, mais ça va nécessiter quelques années. Nous rencontrerons prochainement les propriétaires qui aujourd'hui occupent un peu moins d'1 hectare de l'Intermarché actuel et qui aura une vocation de centralité demain. D'autres questions ?

Avant de passer au vote, je voudrai vous parler de ceci, une fiche qui va vous appuyer un peu sur votre décision, et qui mieux que la personne qui a rempli ce dossier, cette après-midi, et qui l'a signé à 14h05 pour en parler, donc si vous voulez bien, je suspends la séance, et je donne la parole à Monsieur PEREZ ».

Monsieur le Maire reprend : « Je réouvre la séance, et si vous voulez bien on passe au vote de cette délibération que je vous ai détaillée.

Madame Karine MARTIN s'exprime : « Excusez-moi, avant de voter, vous expliquer juste mon vote moi je dis un grand oui à la délocalisation d'Intermarché et ça vous le savez tous, nous avons le même objectif, par contre la délibération concerne l'acquisition des terrains et là je m'abstiendrai concernant le prix ».

Le Conseil Municipal de Marcheprime, à l'unanimité des membres présents, **DECIDE** :

- **D'autoriser** l'acquisition des parcelles cadastrées AE 2p, d'une surface de 25 085 m², auprès de l'indivision VAYSSIERE, au prix de 2 070 000 €.
- **De dire** que la somme correspondante est inscrite au Budget,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes notariés nécessaires et tous les documents afférents à ce dossier.

Monsieur le Maire informe : "Merci merci beaucoup pour Marcheprime et les marcheprimais. Merci de la confiance, vous pouvez être fiers d'avoir délibéré ce soir après moins d'un an de mandature. Je pense que le rythme était bon même s'il y a des impatients qui considèrent qu'il fallait aller plus vite. Chaque chose en son temps et je vous assure on y a passé des heures et des heures pour faire en sorte d'aboutir à cette délibération mais ce n'est pas une fin en soi.

2. Prêt relais pour acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée AE 2.

Monsieur Christophe LORRIOT, adjoint aux Finances, à l'Economie et au travail expose : « le prêt relais est la solution appropriée pour préfinancer un portage foncier ou immobilier dans la perspective d'une revente.

Il est fréquent que les budgets locaux doivent assurer le portage financier transitoire d'un projet d'investissement. C'est le cas lorsqu'une collectivité territoriale est dans l'attente de recettes générées par un investissement : la vente de terrains dans le cadre d'une opération d'aménagement de friche industrielle, comme ici pour la commune de Marcheprime.

Le prêt relais présente alors l'avantage de rendre disponibles les fonds à avancer, cela sans attendre la recette prévue à terme.

Le prêt relais : comment cela fonctionne ?

Le prêt relais est un crédit dans lequel le capital est dû en totalité avec la dernière échéance. Le remboursement du capital intervient donc en une seule fois. On parle d'un amortissement in fine. Lors des échéances précédentes, la collectivité emprunteuse paie uniquement des intérêts.

Il est proposé donc d'utiliser un prêt relais pour la somme de 2 070 000 euros pour l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée AE 2.

Ce prêt relais sera remboursé dans un délai de 4 ans pour dans un premier temps cession d'une surface d'environ 20000 m², cédée à un prix de 75 € par m², pour l'installation d'un commerce, puis dans un deuxième temps valorisation et cession du terrain restant, soit environ 5 000 m² au prix de 120 à 130 € le m².

Les caractéristiques de ce prêt sont les suivantes :

Amortissement in fine

Durée : 4 ans

Taux maximum fixe ce jour : **0.30%** maximum (sera topé la veille du déblocage des fonds)

Aucun frais de dossier

Aucun frais de commission d'engagement

Il est proposé au conseil municipal :

- **DE REALISER** auprès de l'AFL et aux conditions de cet établissement, un emprunt de la somme de 2 070 000 euros sur 48 mois, dans l'attente de la cession des terrains.
- Ce prêt portera intérêt au **taux maximum de 0,30 %**. Base de calcul : exact/360.
- La commission d'engagement est de zéro euros et aucun frais ne sera décompté. Le paiement des échéances d'intérêts est annuel. Remboursement du capital se réalise in fine. L'Emprunteur aura la possibilité d'effectuer à son gré, pour tout ou partie, le remboursement des fonds mis à disposition sans pénalité ni indemnité ».

Monsieur le Maire informe : « Avant de passer au vote, deux précisions :

- La première : le taux d'intérêt à 0.30 c'est un maximum. On aura le montant précis d'ici l'acquisition donc on vous le dira précisément, aujourd'hui c'est un taux maximum.

- La deuxième remarque : les frais notariés d'acquisition sont inférieurs à 1% ».

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, DECIDE :

- **D'AUTORISER** l'acquisition des parcelles cadastrées AE 2p, d'une surface de 25 085 m², auprès de l'indivision VAYSSIERE, au prix de 2 070 000 €.
- **DE DIRE** que la somme correspondante sera inscrite au Budget,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes notariés nécessaires et tous les documents afférents à ce dossier.

3. Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de ses délégations.

VU l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les délégations accordées à Monsieur le Maire par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2020,

Considérant l'obligation de présenter au conseil Municipal les décisions prises par le Maire en vertu de ses délégations,

Le conseil Municipal prend note des décisions suivantes :

- **Conclusion** d'un acte modificatif que la société THEMA ENVIRONNEMENT procède à des investigations complémentaires sur site pour prendre en compte la rectification des secteurs à étudier, pour un montant de 720 € TTC.

Questions et Informations diverses

Monsieur Abderrazzack BARGACH, adjoint à l'Aménagement du territoire et du cadre de vie informe : « Ce matin a eu lieu la première réunion du giratoire. Le début des travaux va commencer le 17 mai et aujourd'hui était la première réunion de chantier. On voit sur le plan la réalisation de ce rond point à l'entrée de Marcheprime qui va par ce rond-point pouvoir desservir l'extension de la zone, sachant qu'aujourd'hui, il n'y a qu'une seule entrée et sortie. Demain ça serait d'avoir la possibilité d'avoir 2 entrées et 2 sorties sur cette zone industrielle. Mettre aussi l'accent, bien entendu, sur l'entrée, quand on arrive de Biganos, l'entrée de Marcheprime. C'est une opération qui est menée par la COBAN et bien sûr avec toutes les aides du Département ».

Monsieur le Maire précise : « Juste une précision, c'est un rond-point qui a pris du retard parce qu'il y avait ici l'arc de cercle qui se trouve en face de la zone REGANEAU dont la surface est de 102 m² qui était propriété de GROUPAMA IMMOBILIER et il fallait que le Département acquière ces 102 m² avant de réaliser les travaux, dont vous imaginez que c'est très long de faire bouger un peu ces institutions, c'est une des raisons de ce retard. Maintenant les travaux de ce rond-point vont débiter le 17 mai et pour se finir avant le 14 juillet ».

Madame Maylis BATS, 1^{ère} adjointe à la Citoyenneté active, à la Culture, à la Communication et aux Ressources Humaines informe : « Il y a quelques semaines je vous annonçais le départ de notre Directrice de communication Amandine REYNAUD vers un domaine qu'elle affectionne un peu plus, la culture, donc la personne qui va la remplacer est arrivée il y a quelques jours pour un mois de tuilage et je souhaite vous la présenter. Elle est là, donc je vous présente Clara REYNAUD qui en fait est la sœur d'Amandine REYNAUD. Bienvenue dans la commune de Marcheprime ».

Monsieur le Maire rajoute : « Très bien, s'il y a les mêmes gènes on aura les mêmes résultats. Merci beaucoup. Merci pour votre attention. Je lève la séance. La prochaine réunion du conseil municipal aura lieu le 28 mai dans un peu plus de 3 semaines pour un sujet encore intéressant et je souhaite l'attention tout aussi importante que ce soir et de vous dire à ceux qui nous suivent et qui nous suivront ce sera encore une réunion filmée suivie par Facebook mais en même temps peut être si les conditions le permettent ouverte au public. Nous vous donnerons l'information à ce sujet sur le lieu, sans doute à la salle des fêtes, vendredi 28 mai. Merci M. PEREZ, merci d'être venu. Je lève la séance. Bonne soirée ».

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h11.