

L'an deux mille vingt et un, le 18 mars à 18h00, le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans l'auditorium de l'école de musique de l'Agglo Pays d'Issoire à Issoire (63500), sous la présidence de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président.

**Objet : Présentation du projet écoresponsable bords de Couze – site Mondoury à Issoire**

Annexes : note de présentation (plan de situation et photos) / projet de bail emphytéotique / avis de la Direction Immobilière de l'Etat.

Date de convocation : 12 mars 2021

Date d'affichage du compte-rendu : 24 mars 2021

Secrétaire de séance : POJOLAT Marie

Rapporteur : BRUNETTI Graziella

**Nombre de conseillers**

En exercice : 120

Présents : 95

- Titulaires : 90

- Suppléants : 5

Absents ayant donné pouvoir : 12

Absents excusés : 13

**Votants : 107**

**PRESENTS AVEC VOIX DELIBERATIVE : (95)**

AIGOUY Thierry	DUBESSY Florence	MONTMORY Dominique
	DUBOST Philippe	NICOLLET Michel
	DUTHEIL Nathalie	
PELISSIER Didier (S)	FANJUL José	PAGESSE Pierre
ARCHIMBAUD Guy	FERRARIS Nathalie	
ARNAULT Lionel	FERREIRA Fernando	
	FOUCAULT Marie-Françoise	PEREIRA-MAURIAT Christine
	MAISONNEUVE Alain (S)	PETELH Sandra
BARRAUD Bertrand	GARNAVAULT Philippe	PILLON Stéphane
BARTHOMEUF Serge	GAUDRIALT Damien	POJOLAT Marie
BASTIEN Gérard		
BERNARD Jean-Paul	GONTHIER Emmanuel	PRUNIER Jean-Pierre
BERTHELOT Pascal	GOUSSARD Bérengère	PUECH David
BESSEYRE Fabien	GOYON Guy	BERNARD Maurice (S)
BESSON Jean-Louis		
BŒUF Nicole		
BOISTARD Philippe	HERBST Nadine	
BOURG François	HOSMALIN Marc	ROUX Bernard
		RYCKEBOER Christian
BRUN Pascale	JAFFEUX Sébastien	SABATIER Gilles
BRUNEL Séverine	JAMON Marc (voix consultative)	SALVINI Luc
BRUNETTI Graziella		SAUVANT Jean-Pierre
		SAUX Marie-Pierre
CHABRILLAT Frédéric	KINDT Patrick	SCHUMACHER Emilie
CHALLET Vincent	LABUSSIÈRE Jean-Marc	SERRA Pierre
	LAGARDE Maguy	
	LAMOUREUX Jean-François	
CHASSANG Jean-Pierre	LAVILLE Philippe	SUTY Lionel
COLLET Jean-Pierre	LE MARREC Laurys	TEZENAS Olivier
CORRE Jean-Marie	LEGENDRE Denis	THALAUD François
		THERME Jacques
		THEVENET Emilie
COSTON David	LEROY Véronique	TINET Georges
COSTON Marie	LIGNIERE Frédéric	TOURLONIAS Vincent
COUDUN Valérie	LIVET Bertrand	TREHIN Anne-Marie
CREGUT François		TRILLEAUD Eric
CROZE Yves-Serge	MAHINC Didier	VARISCHETTI Martine
DABERT Jean-Claude	MALORON Annie	VEZON Christophe
DENAIVES Catherine	MARIANY Marie-Line	WALTER Christian
	MASSARDIER Marie-Laure	PINTE Emmanuel (S)
DESVIGNES Jean	MERLEN Bernard	
DRUELLE Jean-Claude	METEIGNIER Stéphane	

**ABSENTS REPRESENTES (SUPPLEANTS) : (5)** ANGLARET Sylviane (PELISSIER Didier) ; FRADIN Guy (MAISONNEUVE Alain) ; GILBERT Odile (CAPITAINE Mathieu) ; RAVEL Pierre (BERNARD Maurice) ; ZANIN Nathalie (PINTE Emmanuel) ;

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : (12)** ALBARET Christophe à PILLON Stéphane ; BRONNER Ulrich à PETEILH Sandra ; CHABAUD Christelle à VARISCHETTI Martine ; CORREIA Emmanuel à MASSARDIER Marie-Laure ; COSTE Yves à MAHINC Didier ; DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette à VARISCHETTI Martine ; GUILLAUME Julien à CHALLET Vincent ; JAFFEUX Ophélie à CHALLET Vincent ; JEANMOUGIN Isabelle à DESVIGNES Jean ; PELISSIER Patrick à MASSARDIER Marie-Laure ; PELLEGRINELLI Christophe à LEGENDRE Denis ; SUIDUREAU Carine à SERRA Pierre ;

**ABSENTS EXCUSES : (13)** ADMIRAT Nadine ; BARBET Laurent ; BARDY André ; CHANIMBAUD Lionel ; GREGOIRE Nathalie ; LENEGRE Jean-Louis ; LLONG Lucie ; MEALLET Roger-Jean ; NUÑEZ-ORTIN Aurélie ; PRADIER Laurent ; RKINA Mohammed ; ROCHE Roger ; ROCHETTE Christophe ;

\*

## LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

L'Agglo Pays d'Issoire dispose d'une emprise foncière d'environ 5 hectares située sur la commune d'Issoire à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de l'A75 sortie 13. Cette emprise foncière relève du domaine privé de la collectivité. Un plan de situation du terrain et des photographies figurent en annexe.

Elle comprend les parcelles cadastrées section ZM numéros 0002, 0004 à 0006, 0191 à 0198 représentant une superficie totale de 48 871 m<sup>2</sup> répartie de la façon suivante :

Parcelle	Surface	Parcelle	Surface
ZM 0002	30 240 m <sup>2</sup>	ZM 0193	5 335 m <sup>2</sup>
ZM 0004	8 940 m <sup>2</sup>	ZM 0194	47 m <sup>2</sup>
ZM 0005	1 150 m <sup>2</sup>	ZM 0195	220 m <sup>2</sup>
ZM 0006	2 650 m <sup>2</sup>	ZM 0196	46 m <sup>2</sup>
ZM 0191	119 m <sup>2</sup>	ZM 0197	69 m <sup>2</sup>
ZM 0192	43 m <sup>2</sup>	ZM 0198	12 m <sup>2</sup>

Les parcelles sont inscrites en zones NL, NLi, N et UF du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Issoire. La zone UF représente une superficie de plus de 9 500 m<sup>2</sup>.

L'Agglo Pays d'Issoire a été sollicitée par un porteur de projet souhaitant aménager ce site pour y réaliser un projet écoresponsable.

Ce projet proposé à la collectivité est porté par Landestini, organisme représenté par Madame Fanny Agostini et Monsieur Henri Landes. Les grandes orientations de cette opération d'initiative privée, participant également à la satisfaction de l'intérêt général, sont retracées dans la note de présentation ci-annexée.

Aussi, suite à la présentation de ce projet par les représentants de Landestini sur une partie dépendant du domaine privé de la collectivité, cette dernière a réfléchi à la mise à disposition de ce patrimoine en s'inspirant des procédures prévues pour la gestion du domaine public dans le code général des propriétés des personnes publiques (CGPPP). Elle s'est donc attachée à mettre en œuvre une procédure présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. Il est précisé que lorsque le titre délivré fait suite à la manifestation d'intérêt spontanée d'un opérateur, une procédure allégée de publicité préalable est mise en œuvre (article L. L. 2122-1-4 du CGPPP). Dans ce cas, le gestionnaire doit s'assurer "par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente". A ce titre, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé depuis le profil acheteur de la collectivité, dont le référencement est très large, permettant aux potentiels porteurs de projets intéressés par l'AMI de faire part de leur volonté de développer un projet sur cette emprise foncière. Les potentiels

candidats ont bénéficié de la période du 21 décembre 2020 au 18 janvier 2021 pour faire part de leur intérêt. A l'issue du délai instauré dans cet avis de publicité, aucun opérateur n'a fait part de son intérêt pour l'occupation de cette dépendance du domaine privé de la collectivité.

Ceci exposé, il est donc désormais proposé que les porteurs de projet, Madame Fanny Agostini et Monsieur Henri Landes, procèdent à la présentation de leur projet à l'ensemble des conseillers communautaires lors de la séance en date du 18 mars 2021.

A l'issue de cette présentation et après échange avec les membres du conseil, il conviendra de se prononcer sur la contractualisation à mettre en œuvre entre l'Agglo Pays d'Issoire et Landestini en vue de la réalisation de ce projet.

Il est plus précisément proposé la mise à disposition du foncier ci-dessus désigné, pour la réalisation de cette opération d'intérêt général, par voie de bail emphytéotique. Pour mémoire, le bail emphytéotique est un contrat de louage par lequel le propriétaire du sol « bailleur » confère au porteur de projet « preneur » (appelé « emphytéote »), pendant une durée comprise entre plus de 18 ans et jusqu'à 99 ans, un droit réel immobilier de jouissance sur l'immeuble loué, et une propriété sur les plantations, améliorations et constructions qu'il réalise, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition. A l'issue du bail, le propriétaire du sol recouvre la libre disposition de son terrain, avec les améliorations et constructions édifiées par le preneur, sans indemnités à verser au preneur. Il est à noter que, au-delà de permettre la réalisation d'un projet d'envergure et d'intérêt général, cette contractualisation participe également à la valorisation du patrimoine immobilier de la collectivité.

En ce qui concerne les principales caractéristiques de cette mise à disposition, il est tout d'abord proposé de prévoir une clause spéciale imposant au preneur l'obligation d'investir sur le fonds loué, et donc de procéder à l'aménagement du site pour y développer un projet écoresponsable. A ce titre, il est précisé que le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention du permis de construire. De plus, et conformément aux mentions portées dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt, il est proposé que la durée du bail emphytéotique soit de 25 ans.

Ensuite, et en ce qui concerne la redevance annuelle, l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (ex service France Domaines) relatif à l'estimation du montant de la redevance annuelle a été transmis le 12 mars 2021. Le montant de la redevance est estimé à 0 €. Il est joint en annexe. Toutefois, il est proposé de fixer la redevance à 12 000 € hors taxe au regard des travaux portés par la collectivité pour l'aménagement de voiries des abords de la parcelle et améliorant sa desserte, son accessibilité et sa viabilisation. Le coût est estimé à environ 300 000 € et comprend les études, les travaux et frais divers.

Il est rappelé à cette occasion que le coût de l'acquisition de cette emprise foncière par l'ex communauté de communes Issoire Communauté s'élevait à 433 228.01 € TTC, auquel s'ajoutent les frais divers (indemnisation résiliation bail du fermier, taxe etc.) d'un montant de 9 198.80 €, soit un montant total de 442 426,81 € TTC. Il est également souligné que l'estimation de la redevance annuelle prend en compte l'engagement des porteurs de projet à la réalisation d'un projet d'aménagement dont le montant d'investissement est estimé à 2 millions d'euros.

Il est enfin précisé que cette opération sera assujettie à la TVA sur toute la durée du bail emphytéotique.

Enfin, et afin de sécuriser les engagements et investissements du porteur de projet, il est proposé de prévoir un pacte de préférence au bénéfice du preneur, aux termes duquel le bailleur s'oblige, au cas où il se déciderait à vendre les biens objet du bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner au preneur, la préférence sur tout autre acquéreur pour l'acquisition des biens et ce à égalité de prix et conditions de vente.

L'ensemble des conditions et caractéristiques du bail emphytéotique est défini dans le projet de bail ci-annexé.

En vue de permettre la réalisation du projet, il conviendra de mettre en œuvre les opérations de viabilisation de la parcelle et l'aménagement de son accès. A ce titre, une fois le tracé des viabilisations et de l'accès de la parcelle définis, il sera procédé à la réalisation par le géomètre du document d'arpentage définitif arrêtant la contenance exacte et la nouvelle désignation cadastrale de l'emprise mise à disposition.

**ENTENDU** le rapport de présentation ;

\*

#### CADRE REGLEMENTAIRE

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code rural et de la pêche maritime;

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016 relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 19-02358 en date du 31 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;

**VU** la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

**VU** la délibération n° 2020/06/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2020, relative au projet de modification des statuts de la communauté d'agglomération ;

**VU** la manifestation d'intérêt spontanée de l'association et fonds de dotation Landestini et la SAS Nature Immersion, trois organismes co-présidés par Fanny AGOSTINI et Henri LANDES pour la réalisation d'un projet écoresponsable sur les parcelles du site de Mondoury, cadastrées section ZM numéros 2, 4 à 6 et 191 à 198, sur la commune d'Issoire ;

**VU** la délibération n° 2020/06/23-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2020, relative à la validation du projet écoresponsable bords de Couze – site Mondoury ;

**VU** l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Occupation du domaine privé de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en vue de la création d'une activité écoresponsable alliant pédagogie, tourisme et économie au coeur d'un parc d'environ 4,9 hectares (dont 9 500 m<sup>2</sup> constructibles) » publié par l'Agglo Pays d'Issoire sur son profil acheteur <https://www.marches-publics.info/> du 21 décembre 2020 au 18 janvier 2021 (référence S-PF-858751) ;

**VU** l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente à l'issue du délai de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt clôturée le 18 janvier 2021 ;

**VU** la présentation du projet ci-annexée ;

**VU** le projet de bail emphytéotique ci-annexé ;

**VU** l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 12 mars ci-annexé ;

**CONSIDÉRANT** qu'aucune candidature n'a été remise dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt à l'issue du délai requis ;

**CONSIDÉRANT** que, conformément à la délibération n° 2020/06/23-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2020, si l'appel à manifestation d'intérêt n'entraîne le dépôt d'aucune candidature, l'Agglo Pays d'Issoire peut mettre en œuvre les formalités nécessaires à la mise à disposition du foncier ci-dessus désigné ;

**CONSIDÉRANT** que l'emprise foncière du projet relève du domaine privé de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

**CONSIDÉRANT** que, dans ces conditions, l'Agglo Pays d'Issoire peut mettre à disposition l'emprise foncière sollicitée par le porteur de projet initial souhaitant réaliser un projet d'intérêt général écoresponsable alliant pédagogie, tourisme et économie ;



# Délibération n° 2021/02/01

Extrait du registre des délibérations  
du conseil communautaire 2021/02 du jeudi 18 mars 2021

**CONSIDÉRANT** que pour la commune de Dautat-sur-Vodable une délégation spéciale a été mise en place par le sous-préfet suite à la démission du maire, du premier adjoint et de quatre élus du conseil municipal de la commune ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de la délégation spéciale mise en place pour la commune de Dautat-sur-Vodable, le Président de cette délégation ne peut avoir voix délibérative et qu'à ce titre le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire comprend 120 délégués au lieu de 121 initialement ;

\*

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

Votants : 107

- Pour : 91
- Contre : 2 (DABERT Jean-Claude ; PAGESSE Pierre)
- Abstentions : 13 (ARCHIMBAUD Guy ; CHALLET Vincent ; COSTE Yves ; CAPITAINE Mathieu (S) ; GONTHIER Emmanuel ; GUILLAUME Julien ; JAFFEUX Ophélie ; LAMOUREUX Jean-François ; LAVILLE Philippe ; LEROY Véronique ; MAHINC Didier ; MASSARDIER Marie-Laure ; BERNARD Maurice (S))
- N'ayant pas pris part au vote : 1 (FERRARIS Nathalie)

- D'approuver le projet présenté par Landestini, organisme représenté par Madame Fanny AGOSTINI et Monsieur Henri LANDES, tel qu'il figure en annexe ;
- De valider la conclusion du bail emphytéotique, incluant un pacte de préférence, avec toute personne morale « LANDESTINI » représentée par Madame Fanny AGOSTINI et Monsieur Henri LANDES, domiciliée BOISSET (43500), Chaumont, ou toute autre personne morale s'y substituant après accord exprès de la Communauté, des parcelles actuellement cadastrées section ZM numéros 2, 4 à 6 et 191 à 198 d'une superficie totale de 48 871 m<sup>2</sup>, pour une durée de 25 ans, moyennant une redevance annuelle de 12 000 € hors taxes, aux conditions ci-dessus définies, précision faite que la désignation cadastrale et la contenance exacte du tènement foncier seront arrêtées après réalisation par le géomètre du document d'arpentage ;
- De demander à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) l'assujettissement sur option à la TVA de la location du terrain objet du bail emphytéotique ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou Madame la Vice-Présidente déléguée aux affaires juridiques de signer le bail emphytéotique, tel que le projet figure en annexe ;
- De désigner Maîtres CHEVALIER-BRION-BOUGON, notaires à ISSOIRE, pour rédiger le bail emphytéotique, étant entendu que tous les frais, droits, taxes et honoraires resteront à la charge du preneur ;
- D'une manière générale, autoriser Monsieur le Président, à réaliser toutes les démarches et signer tout document ou acte permettant la mise en œuvre du projet et de son exécution.

\*

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,  
Bertrand BARRAUD



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 19/03/2021

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 19/03/2021

Envoyé en préfecture le 19/03/2021

Reçu en préfecture le 19/03/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210319-DEL20210201-DE