

**PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 12 FÉVRIER 2013**

L'an deux mille treize, le 12 février, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses délibérations, Salle Georges Waquet, après convocations légales adressées le 5 février, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ALBERTINI, Maire.

Étaient présents : 21

M. ALBERTINI, M. SAUVAGET, Mme DURAND, M. RUZÉ, Mme CHENEL, Mme MARTIN, M. SOMMIER, Adjoints au maire, Mme BRETTEL, M. DURAND, M. LAFOSSE, M. DUPUY, M. GUILLON, Mme CARATY, M. PLANSON, Mme LESOURD, M. BILLOT, Mme MICHOUX, Mme BRAS, M. DOUADY, Mme LANGLOIS, M. CORBINUS, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs : 2

Mme LAMY à M. DURAND
Mme LANCERY à Mme CHENEL

Absents sans pouvoir : 7

M. CORBINUS jusqu'à 18h15
Mme CHOLLET
M. MICHOUX
M. ESCUDERO
Mme SIMON
M. FERRUS
M. BARBELLION

Monsieur REISSER, Directeur Général des Services, Mesdames LUNEAU, et GASSELIN, fonctionnaires municipaux, assistent à la séance.

Monsieur le Maire ouvre les travaux à 18h05.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Monsieur le Maire demande ensuite à l'assemblée délibérante d'approuver le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 31 janvier 2013.

Monsieur DOUADY, représentant de la Minorité municipale, précise que le problème de porte signalé par sa collègue Madame BRAS, lors de l'examen des demandes de subvention au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), rapporté en page 4 du procès verbal, concerne en fait une porte de la cantine Louis BOICHOT qui n'entre pas dans les travaux bénéficiant encore d'une garantie décennale.

Monsieur REISSER, directeur général des services (DGS), explique que les demandes d'aides au titre de la DETR portent sur des projets de

30 000€ HT minimum. La réparation de cette porte entre plutôt dans les travaux d'entretien courant.

Le procès-verbal du 31 janvier 2013 est adopté à l'UNANIMITÉ des membres présents et représentés.

Madame Sandrine CHENEL est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire donne ensuite lecture de l'ordre du jour et demande si des conseillers ont des questions diverses : aucune question n'est formulée.

**Délibération n°13-07
PROJET PRIVE D'IMPLANTATION D'UN CENTRE DE LOISIRS ET DE
TOURISME TOURNANT AUTOUR DU CHEVAL. CESSION DE
DIVERS TERRAINS COMMUNAUX SUR « COURCELLES » ET «
RIVAUDE » A M. SANABRA-SADURNI FREDERIC, PORTEUR DU
PROJET. OCTROI D'UN RABAIS SUR LE PRIX DE VENTE.**

Rapporteur : Monsieur le Maire

M. SANABRA-SADURNI Frédéric, domicilié Les Carabias à SAINT-JULIEN-SUR-CHER (41320), a déposé en mairie, le 31/01/2013, une offre ferme portant sur l'acquisition à la commune d'une emprise foncière de 86 300 m² environ à prélever sur diverses parcelles qui se répartissent de la manière suivante :

- parcelles AD 602p, 603p et 604p « La Ferme de Courcelles » représentant 5 897 m² (il s'agit des terrains extraits du lotissement suite à l'opération initialisée en 2012 de subdivision de certains lots) ;
- parcelles AD 270, 531, 528, 314 : à prélever 31 475 m² environ ;
- parcelles AD 623p et 263p : à prélever 48 928 m² environ.

Un plan schématique est joint à la présente note de synthèse.

Le porteur de projet, spécialisé dans le dressage des chevaux, est très connu notamment dans les milieux du cinéma et de la télévision, et détient, en partenariat avec d'autres associés, une société immatriculée à PARIS, « PEGASE PROD », qui est souvent sollicitée par des réalisateurs pour le tournage de scènes impliquant des chevaux (cascades,...).

M. SANABRA-SADURNI envisage de construire sur les terrains susvisés un centre de loisirs et de tourisme tournant autour des activités équestres. Cette activité entraînerait le transfert sur la commune d'une dizaine de salariés. Elle s'accompagnerait également de la création progressive d'au moins 4 à 5 emplois (moniteur d'équitation, palefrenier, agents de nettoyage, barman,...). Elle serait exploitée par une entité juridique non encore créée. Quant aux terrains, ceux-ci pourraient être acquis dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI), elle aussi non encore créée.

M. SANABRA-SADURNI demande à la commune de Salbris de se prononcer avant le 15/02/2013 sur son offre d'achat et sollicite un rabais sur le prix de vente de 30%, ce taux correspondant au maximum prévu par la réglementation en vigueur en matière d'aides à l'investissement immobilier susceptibles d'être accordées aux entreprises (cf. notamment les articles R 1511-4 et suivants du code général des collectivités territoriales).

Les terrains susvisés ont fait l'objet de 2 évaluations des services du Domaine en janvier dernier. Le tableau ci-dessous décline les valeurs de référence de ces terrains ainsi que le montant du rabais de 30% :

Terrains	Valeur de référence	Rabais 30%	Prix de vente HT
AD 620p, 603p et 604p	98 000 €	29 400,00 €	68 600,00 €
AD 270, 531, 528 et 314	90 019 €	27 005,70 €	63 013,30 €
AD 623p et 263p	31 314 €	9 394,20 €	21 919,80 €
Total	219 333 €	65 799,90 €	153 533,10 €

Le conseil municipal est invité à :

- autoriser la vente des terrains décrits plus haut à raison d'une emprise de 86 300 m² environ à M. SANABRA-SADURNI ou à toute entité juridique à intervenir dans laquelle M. SANABRA-SADURNI serait associé ;
- accepter, eu égard à l'intérêt économique et financier du projet pour la commune, un rabais sur le prix de vente à hauteur de 30% de la valeur de référence des terrains, sous réserve que l'acquéreur remplisse les conditions prévues par la réglementation se rapportant aux aides à l'investissement immobilier accordées aux entreprises ; en conséquence le prix de vente est fixé à 153 533,10 € HT, considérant que les terrains cadastrés AD 620p, 603p et 604p supporteront de plein-droit une TVA à 19,60% et que les frais d'arpentage et de bornage seront à la charge de l'acquéreur ;
- dire que l'aide ainsi octroyée sous forme de rabais est conditionnée au respect des éléments suivants : l'achat des terrains devra intervenir au plus tard le 31/12/2013 ; le projet de construction devra être achevé au plus tard le 31/12/2014 ; l'activité devra se maintenir pendant quatre années au minimum sur Salbris à compter de son ouverture. A défaut, le rabais ne s'appliquera pas ou devra être remboursé. Une convention sera établie entre la commune et l'acquéreur qui rappellera notamment ces conditions.

Madame BRAS, élue de la Minorité Municipale, interroge sur les moyens dont dispose la commune pour se faire rembourser le rabais en cas de non respect des conditions indiquées.

Le DGS, Monsieur REISSER, répond que la convention sera inscrite aux hypothèques, et que la commune pourra user des moyens de la puissance publique.

Monsieur CORBINUS prend place à 18h15.

Monsieur DURAND, conseiller municipal délégué de la Majorité, exprime son adhésion totale à ce projet. Toutefois, il craint que la mise en œuvre de l'ensemble des procédures pour obtenir le remboursement du rabais n'aboutisse à une admission en non valeur (procédure par laquelle le conseil municipal constate l'irrecouvrabilité d'une créance). Monsieur REISSER explique qu'un privilège sera inscrit aux hypothèques.

Monsieur le Maire rappelle le contexte économique difficile ; les propositions ne se bousculent pas. Il faut savoir saisir et accompagner les opportunités. Monsieur le Maire estime que la commune ne perd pas beaucoup avec le rabais consenti sur des terrains qui ont peu de valeur. En outre, ce projet peut être un complément au centre équestre de Lamotte-Beuvron et répondre aux besoins en matière d'hébergement.

Monsieur DURAND se dit à 100% en faveur de l'installation de cette entreprise mais il trouve qu'il y a trop d'incertitudes : la société d'exploitation n'est pas créée, la SCI non plus.

Monsieur le Maire prend note des inquiétudes de Monsieur DURAND.

Monsieur LAFOSSE, conseiller municipal de la Majorité, demande s'il s'agit d'une activité existante. Monsieur le Maire explique que c'est en effet un transfert d'activité, le porteur de projet cédant la propriété de Saint Julien sur Cher où il était établi.

Madame BRAS, élue de la Minorité Municipale, interroge sur l'obligation d'appliquer 30% de rabais. Monsieur le Maire en justifie la nécessité car sans cela, le projet ne se réalisera pas.

Madame CARATY, conseillère municipale de la Majorité, trouve qu'une baisse de prix de près de 65 000€, c'est beaucoup. Monsieur le Maire réaffirme que c'est peu pour ces terrains sans grande valeur.

Monsieur DOUADY, représentant de la Minorité Municipale, demande si les riverains du lotissement sont avertis. Monsieur le Maire répond que non car c'est encore un peu prématuré au vu de l'avancement du projet.

Monsieur DOUADY estime qu'il faut instaurer des contraintes fortes en cas de non réalisation du projet tel qu'il est aujourd'hui envisagé. Monsieur le Maire réplique que c'est ce qui est prévu et exposé dans le projet de délibération ici soumis.

Monsieur le Maire considère qu'il faut savoir prendre des risques. Il prend pour exemple l'aide apportée par la collectivité à une entreprise locale de charpente afin que celle-ci acquière ses nouveaux locaux à Salbris. Aujourd'hui, cette société a développé son activité et la commune n'a pas à regretter son soutien.

S'agissant du projet actuellement examiné, Monsieur le Maire précise que la société Pégase Prod est reconnue dans son domaine d'activité.

Monsieur DOUADY ajoute qu'un centre équestre participerait à la bonne image de la ville, et que c'est toute une filière qui pourrait s'organiser autour de ce projet. Il se dit tout à fait d'accord avec ce projet à condition que celui-ci soit bien "bordé" et qu'il n'occasionne aucune gêne pour les résidents du lotissement à proximité.

Monsieur le Maire souligne le faible impact environnemental de cette activité et le fait que les caractéristiques particulières du terrain seront

conservées (dénivelés, arbres). Il ajoute que le parc bénéficiera d'un accès indépendant du lotissement.

Madame BRETTEL, élue de la Majorité Municipale, interroge sur le type d'habitat envisagé. Monsieur REISSER, DGS, indique qu'il s'agit d'habitat léger, genre mobil-home, que l'entreprise pourrait acquérir d'occasion auprès de Disneyland.

Monsieur CORBINUS, représentant de l'Opposition, demande si ce projet n'obère pas d'autres éventualités sur ce secteur.

Monsieur le Maire répond que ce n'est pas le cas à sa connaissance. En effet, cela ne remet pas en cause l'aménagement de la ferme de Courcelles, l'accès à la rivière est préservé, et un éventuel rassemblement d'ampleur sur le site pourrait encore être réalisé.

Monsieur DOUADY souligne les convergences en matière touristique, la possibilité de proposer des balades à cheval ... Monsieur le Maire le rejoint en rappelant que la nouvelle passerelle permet un circuit vers le chemin du B.A, route de Souesmes.

Monsieur CORBINUS revient sur l'information des riverains au projet. Le DGS, Monsieur REISSER, explique qu'ils peuvent d'ores et déjà s'exprimer au travers de l'enquête publique sur la révision du PLU. Monsieur le Maire est d'accord avec Monsieur CORBINUS et estime qu'il faudra informer les habitants du lotissement dès que la commune disposera d'un projet plus élaboré.

Monsieur CORBINUS espère qu'il n'y aura pas de construction défigurant le paysage. Monsieur le Maire dit que non, mais reconnaît que c'est un point de vue subjectif. Toutefois, le paysage étant composé de creux et de bosses, les installations s'y intégreront : les bungalows sont prévus sous les arbres, les écuries, en bardage bois, dans la plaine.

Madame MARTIN, adjointe au Maire déléguée aux affaires culturelles, observe que la commune n'a pas d'emprise sur l'esthétique du projet. Monsieur le Maire en convient car c'est un projet privé. Néanmoins, l'architecte des bâtiments de France est consulté.

Monsieur le Maire passe au vote.

Délibération adoptée à la MAJORITÉ des membres présents et représentés (3 votes contre de Mme CARATY, M. DURAND, et Mme LAMY par procuration, 3 abstentions de Mrs PLANSON, DUPUY, et CORBINUS).

COMPTE-RENDU	DU	CONSEIL	COMMUNAUTAIRE	DU
30 JANVIER 2013				

Rapporteur : Monsieur le Maire

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a pris fin à 18h40.

La secrétaire de séance,

Sandrine CHENEL