

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE
DU 7 FEVRIER 2005**

Madame le Maire constatant que le quorum est atteint, ouvre la séance à 18h45.

Elle propose Madame Lise FONS VINCENT comme secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal adopte la proposition de Madame le Maire à l'unanimité.

Madame Lise FONS VINCENT procède à l'appel :

PRÉSENTS : Mme SANTONJA, M. COMBE, Mmes LABORDE, ROMERO, M.M. OUSSET, ALLOUCHE, Mme DE HULLESSEN, M.M. SAUVAN, CHARRIERE, BOUISSEREN, LE NGUYEN, MUNOZ, ALBARIT, Mmes FONS VINCENT, BOUQUET, M. MORENO, Mmes POUZOULET, HARO, M.M. FEVRIER, BOUSQUEL, Mmes PETARD, AZEMAR.

PROCURATIONS : M. ELLUL en faveur de M. CHARRIERE
M. CONTE en faveur de M. MUNOZ
Mme GARCIA en faveur de Mme LABORDE
M. ROUANET en faveur de M. BOUISSEREN
Mme CARRETIER en faveur de Mme ROMERO
Mme PETIT en faveur de M. MORENO
Mme RAMON BOTONNET en faveur de LE NGUYEN

**I - ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17
JANVIER 2005**

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 17 janvier 2005 est adopté à la majorité (5 contre).

**II - COMMUNICATION AU CONSEIL MUNICIPAL DES DÉCISIONS DU MAIRE PRISES
DEPUIS LE DERNIER CONSEIL MUNICIPAL EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 2122-
22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES.**

- D'ouvrir un compte titre au Trésor Public au nom de la commune de Juvignac afin de procéder à la régularisation du placement en valeurs BFT, suite à une mauvaise interprétation des procédures.

III - INSTALLATION D'UNE NOUVELLE CONSEILLERE MUNICIPALE

Rapporteur : Madame le Maire

Comme je vous l'ai indiqué lors de la réunion du Conseil Municipal, Madame CARRILLO m'a fait parvenir un courrier m'annonçant sa décision de démissionner, pour des raisons personnelles du poste de conseillère municipale.

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai transmis ce courrier à Monsieur le Préfet et j'ai appelé Madame POUZOULET pour siéger dorénavant avec nous.

Je déclare officiellement Madame POUZOULET, installée dans ses fonctions de Conseillère Municipale.

IV - BILAN DE LA POLITIQUE FONCIERE 2004

Rapporteur : Monsieur COMBE

Conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 qui prévoit que les collectivités territoriales doivent délibérer tous les ans sur le bilan de leurs acquisitions et cessions immobilières, la commune doit se prononcer sur son bilan 2004.

ACQUISITIONS

Acquisition de la parcelle BN 564 d'une superficie de 808 m², cédée par M. JOLLANT, au prix de 44.400 € pour la réalisation du nouveau centre administratif.

Acquisitions des parcelles cadastrées BX 52 et BX 54 d'une superficie respectivement de 612 m² et 4416 m², cédées par l'Etat, au prix de 2,50 € du m², pour la réalisation de la zone d'activités Marco Polo.

Acquisition de la parcelle BN 565 d'une superficie de 6160 m², cédée par BETON CHANTIER, au prix de 360.800 € pour la réalisation du nouveau centre administratif.

CESSIONS

Cession de la parcelle BM 518, d'une superficie de 53 m², à M. CHAMPEYRACHE, au prix de 15,24 €/m².

Cession de la parcelle BM 519, d'une superficie de 3 m², à M. et Mme JEAY, au prix de 15,24 € du m².

Cession de la parcelle BN 612, d'une superficie de 67 m², à M. FERAI, au prix de 15,24 € du m².

Cession de la parcelle BN 613, d'une superficie de 95 m², à M. DE HULLESSEN, au prix de 15,24 € le m².

Cession de la parcelle BN 614, d'une superficie de 82 m², à M. JEUNE, au prix de 15,24 € du m².

Cession de la parcelle BX 87, d'une superficie de 1956 m², à LANGUEDOC TERRAIN, au prix de 10 € du m².

Cession des parcelles BX 28, BX 51, BX 53, d'une superficie respectivement de 7899 m², 8756 m², 14205 m², à HELIOS PROMOTION, au prix de 820.116 €

Cession des parcelles CE 77, CE 81, CE 82, CE 84, d'une superficie totale de 149 235 m², à la SCI MARTINET, au prix de 7.408.072,50 €

Cession à titre gratuit au Conseil Général de l'Hérault de la parcelle BK 203, d'une superficie de 24 m².

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur COMBE à l'unanimité des suffrages exprimés (5 abstentions).

V - COMMISSIONS MUNICIPALES – COMPOSITION-MODIFICATION

Rapporteur : Madame le Maire

Il est rappelé au Conseil Municipal que Madame CARRILLO Magali, conseillère municipale démissionnaire, était membre des commissions communales suivantes :

- URBANISME et GRANDS TRAVAUX
- ENVIRONNEMENT ET CONVIVIALITE

Il est proposé au Conseil Municipal de remplacer Madame CARRILLO, par Madame POUZOULET qui vient d'être installée comme conseillère municipale, comme membre des deux commissions sus-désignées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Madame le Maire à l'unanimité des suffrages.

VI - GOLF DE FONTCAUDE – CLOTURE ELECTRIQUE - DEMANDE DE SUBVENTION

Rapporteur : Madame le Maire

Le Golf de Juvignac est régulièrement ravagé par des hardes de sangliers. Plusieurs battues administratives ont été organisées, qui n'ont pas apporté les résultats escomptés.

Afin d'y remédier, il est proposé au Conseil Municipal de faire réaliser des travaux de pose de 5 Kms de clôture électrifiée.

Les travaux d'un montant d'environ 16 500 € pourront être subventionnés par le Ministre de l'Intérieur au titre du crédit réparti par la Commission des Finances de l'Assemblée Nationale.

Aussi est-il proposé au Conseil Municipal :

- de solliciter l'aide la plus élevée possible du Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité Intérieure et des Collectivités locales, au titre des crédits répartis par la Commission des Finances de l'Assemblée Nationale.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Madame le Maire à la majorité (5 contre).

VII - MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Rapporteur : Madame le Maire

Pour répondre aux besoins des services, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'ouvrir un poste d'attaché principal de 1^{ère} classe
- De fermer un poste d'attaché

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Madame le Maire à l'unanimité des suffrages.

VIII - AVENANT AU REGLEMENT INTERIEUR DE LA HALTE GARDERIE « LES TISTOUS » MODIFICATION DES HEURES D'OUVERTURE

Rapporteur : Madame LABORDE

Afin de répondre à la demande des familles, il est proposé au Conseil municipal de modifier les plages d'ouverture de la halte garderie « Les Tistous » en supprimant la fermeture entre 12h30 et 13h30, les lundi , mardi, jeudi et vendredi.

Cette modification fera l'objet d'un avenant au règlement intérieur qui prévoira la fourniture des repas par les familles selon le protocole du « panier repas », dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité prévues par la réglementation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Madame LABORDE à l'unanimité des suffrages.

IX - SUBVENTIONS 2005

Rapporteur : Monsieur OUSSET

Il est proposé au Conseil Municipal

- d'adopter les propositions de subventions reprises ci-dessous, qui ont été examinées par les commissions concernées :

| | SUBV 2005 | observ | | SUBV 2005 | observ |
|----------------------------------|----------------------|---------------|--|----------------------|---------------|
| Tennis Club Municipal | 3 811 € | | | | |
| Avenir sportif de Juvignac | 15 250 € | | Juvignac Occitan | 305 € | |
| Association Sportive du Golf | 700 € | | Plaisir de lire | 1 000 € | |
| Juvignac Karaté Club | 2 000 € | | Juvignac Bridge | 200 € | |
| Ecole de danse classique | 1 200 € | | Atelier les arts décoratifs | 280 € | |
| Juvigym | 1 000 € | | OGEEC | 85 750 € | |
| Association "Les Félines" | 4 000 € | | Plaisir auto-rétro | 500 € | |
| Juvignac Hand-Ball | 5 000 € | | Quintessence | 8 373 € | |
| Association culture vietnamienne | 1 000 € | | Coop. scolaire élém. garrigues | 12 775 € | |
| Juvignac Badminton | 500 € | | Coop. scolaire mat. garrigues | 3 800 € | |
| Juvignac Basket Association | 2 000 € | | Coop. scolaire élém. Fontcaude | 6 820 € | |
| Autosports | 500 € | | Coop. scolaire mat. Fontcaude | 1 836 € | |
| Lou Cantou des Aînés | 6 600 € | | Association des Anciens Combattants de Juvignac | 800 € | |
| Fondation Maréchal de Lattre | 100 € | | Prévention Routière | 690€ | |

| | | | | | |
|--|-------|--|---|-------|--|
| Groupement des intellectuels aveugles et amblyopes | 100 € | | Comité de défense du Cru Saint Georges | 400 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers |
| Association du Personnel Communal de Juvignac | 925 € | | Association départementale des infirmes moteurs cérébraux | 400 € | |
| Pupilles Orphelins des Sapeurs Pompiers | 100 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers | Espoir pour un enfant | 200 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers |
| Secours Catholique | 100 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers | Sclérosés en plaques | 100 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers |
| Diabétiques de l'Hérault | 100 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers | Secours Populaire | 100 € | Sous réserve de la fourniture des dossiers |
| TOTAL | | | 169 315 € | | |

- de dire que les crédits sont inscrits au BP 2005 - ARTICLE 6574

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur OUSSET à l'unanimité des suffrages à l'exception de :

- de l'association « les Félines » (4 contre),
- de l'association « O.G.E.E.C. » (5 abstentions)
- des associations « Comité de défense du Cru Saint Georges, Association départementale des infirmes moteurs cérébraux, Pupilles Orphelins des Sapeurs Pompiers, Secours Catholique, Diabétiques de l'Hérault, Espoir pour un enfant, Sclérosés en plaques, Secours Populaire » (5 refus de vote).

X - GROUPE SCOLAIRE des GARRIGUES RESTAURANT SCOLAIRE AUTORISATION de PROGRAMME/CREDITS de PAIEMENT - ANNULLATION

Rapporteur : Monsieur OUSSET

Par délibération du 29 septembre 2003, le Conseil Municipal avait décidé de recourir à la procédure de gestion des investissements en autorisation de programme/crédits de paiement, pour l'opération 62 « RESTAURANT SCOLAIRE – GROUPE SCOLAIRE DES GARRIGUES ».

Des crédits avaient ainsi été inscrits aux budgets 2003 et 2004.

Les travaux de construction du restaurant scolaire étant entièrement terminés, il est proposé au Conseil Municipal d'annuler le reliquat de crédits ayant fait l'objet de cette autorisation de programme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur OUSSET à l'unanimité des suffrages.

XI - MONTPELLIER AGGLOMÉRATION ATTRIBUTION DE COMPENSATION PROVISOIRE (ANNÉE 2005)

Rapporteur : Monsieur OUSSET

L'attribution de compensation a pour objectif de garantir la neutralité des transferts de produits et de charges entre la Communauté d'Agglomération et ses 31 communes membres.

Conformément à l'article 1609 nonies C du Code Général des Impôts le montant prévisionnel de cette attribution doit être notifié aux communes avant le 15 février 2005.

Afin de procéder à son versement par douzième, le conseil d'agglomération a délibéré le 31 janvier 2005.

Il est rappelé que ce chiffrage est prévisionnel et qu'il sera recalculé lorsque les charges transférées auront été valorisées par la commission locale des transferts de charges.

Les montants prévus pour 2005 prennent en compte une première évaluation des charges transférées en 2004 ainsi que les ajustements du rapport 2004 qui seront soumises à la commission locale d'évaluation des transferts de charges 2005 pour validation.

En tout état de cause l'attribution de compensation devra être établie avant le 31 décembre 2005.

Les montants prévisionnels pour 2005 sont les suivants (les montants négatifs correspondent à des attributions de compensation prévues par la communauté d'agglomération)

JUVIGNAC : - 111 559€

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir

- approuver le montant prévisionnel de l'attribution de compensation de la commune de Juvignac à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (111 559 €)

- autoriser Madame le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur OUSSET à l'unanimité des suffrages.

XII - BILAN DES MARCHES PUBLICS 2004

Rapporteur : Monsieur COMBE

Conformément à la réglementation en vigueur, le Conseil Municipal est invité à prendre connaissance du récapitulatif des marchés passés en 2004.

XIII - MARCHE RESTRUCTURATION DU GROUPE SCOLAIRE DES GARRIGUES

Rapporteur : Monsieur COMBE

Il est rappelé au Conseil Municipal que par délibération n°132 du 13/12/2004, il a autorisé Madame le Maire à lancer un marché négocié suite à appel d'offres infructueux (conformément à l'article 35 du code des marchés publics) pour le marché « Restructuration du groupe scolaire des Garrigues ».

La commission d'appel d'offres s'est réunie le 20 janvier 2005, et a décidé compte tenu des résultats d'attribuer les lots :

- Lot 1 attribué à l'Ets TREBUCHON pour un montant de 24 792,50 €H.T.
- Lot 2 attribué à l'Ets DARVER pour un montant de 276 605,00 €H.T.
- Lot 3 attribué à l'Ets CIEBAT pour un montant de 49 635,58 €H.T.
- Lot 4 attribué à SAS J'ALUMINE pour un montant de 61793,00 €H.T.
- Lot 6 attribué à l'Ets SOPOBAT pour un montant de 77 747,26 €H.T.
- Lot 7 attribué à l'Ets SUP CARO pour un montant de 51 442,45 €H.T.
- Lot 10 attribué à l'Ets TECHNIFER pour un montant de 88 402,98 €H.T.
- Lot 11 attribué à l'Ets BEC pour un montant de 58 000 €H.T.
- Lot 12 attribué à l'Ets LANGUEDOC ELECTRICITE pour un montant de 49 390,05 €H.T.
- Lot 13 attribué à l'Ets THYSSENKRUPP pour un montant de 20 000 €H.T.

De déclarer infructueux 3 lots et de relancer un marché négocié :

- Lot 5 Menuiseries intérieures
- Lot 8 Peinture
- Lot 9 Enduit de façades

Le Conseil Municipal

- prend acte de la décision de la commission d'appel d'offres
- autorise Madame Le Maire à signer le marché des lots ainsi que toutes les pièces s'y rapportant

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur COMBE à l'unanimité des suffrages.

XIV - MARCHE A BONS DE COMMANDE LOCATION DE LA FLOTTE AUTOMOBILE

Rapporteur : Monsieur COMBE

Dans le cadre du marché de fournitures et de services « LOCATION DE LA FLOTTE AUTOMOBILE » il a été procédé à un appel d'offres ouvert selon les articles du code des marchés publics 33, 57 à 59 et 71 comprenant la location de la flotte automobile avec entretien et services, pour une durée totale de 48 mois.

Les crédits correspondant sont prévus au budget chapitre 6135

Trois offres ont été reçues :

- La société TEMsys
- La société Ford
- La société Renault DIAC

La commission d'appel d'offres s'est réunie le 20 janvier et le 1^{er} février 2005.
Suite à l'analyse des offres, la CAO a attribué le marché à :

Il est proposé au Conseil Municipal de :

- engager la procédure de déclassement des dites parcelles
- autoriser Madame le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités s'y rapportant.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur COMBE à l'unanimité des suffrages.

XVII - LE DOME - CESSION DE LA PARCELLE CE 71

Rapporteur : Monsieur COMBE

Le Conseil Municipal est informé que M. et Mme HUGONNET, propriétaire mitoyen de la parcelle cadastrée CE 71, propriété privée de la commune ont fait savoir qu'ils souhaitaient acquérir ce terrain.

Le service des domaines a estimé ce terrain à 4,00 €/m².

M. et Mme HUGONNET se sont engagé à prendre en charge les frais de géomètre.

M. Combe propose de :

- céder la parcelle cadastrée CE 71, d'une superficie de 322 m², à M. et Mme HUGONNET, au prix de 4,00 €/m².
- dire que les frais de géomètre relatifs à cette cession seront à la charge des acquéreurs.
- autoriser Mme le Maire à signer tout acte ou tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur COMBE à l'unanimité des suffrages.

XVIII - SERVICE DE DISTRIBUTION PUBLIQUE D'EAU POTABLE - Rapport annuel 2003

Rapporteur: Monsieur COMBE

Le rapport annuel 2003 sur la qualité du service de distribution d'eau potable annexé à la présente, est présenté au Conseil Municipal, conformément à l'article D 2224-3 du Code Général des Collectivités Locales.

Le Conseil Municipal prend acte de cette présentation.

XIX - LE BERGER – CESSIONS GRATUITES

Rapporteur : Monsieur COMBE

Dans le cadre de la création de la voie de la PVR du « Berger » les propriétaires riverains ont accepté de céder gratuitement à la commune, les emprises nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour compenser cette diminution de superficie de leurs parcelles, il est proposé de céder gratuitement en compensation à ces propriétaires, le chemin rural mitoyen qui a fait l'objet d'un déclassement du domaine public au domaine privé de la commune par délibération en date du 22 novembre 2004.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de céder gratuitement :

- les parcelles mitoyennes de la parcelle BS 118, d'une superficie de 59 m² et 38 m² à Monsieur COURRET

- la parcelle mitoyenne de la parcelle BS 120, d'une superficie de 53 m² à Monsieur FABRE ZERBIB

- la parcelle mitoyenne de la parcelle BS 122, d'une superficie de 69 m² à Monsieur SINIC

- les parcelles mitoyennes des parcelles BS 124 et BS 125, d'une superficie de 201 m² et de 41 m² à Monsieur OLIVIER

- de dire que les frais de géomètre relatifs à cette cession seront à la charge de la commune

- d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte ou tout document se rapportant à cette affaire

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur COMBE à l'unanimité des suffrages.

XX - THERMES DE FONTCAUDE

Rapporteur : Monsieur ALLOUCHE

Le Conseil Municipal est informé de l'état du dossier des thermes de Fontcaude.

Ce conseil a, par délibération en date du 15 décembre 2003, attribué à la société « SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT » la délégation de service public des thermes et centre de remise en forme de Fontcaude, à charge pour le délégataire de réaliser ce centre thermal et de l'exploiter. La société a été avisée, dès le 19 décembre 2003, de l'attribution de cette délégation et informée que, conformément aux textes en vigueur, son représentant légal devait signer dans les meilleurs délais le bail emphytéotique et le contrat d'exploitation.

Cette société, par convention signée le 1^o avril 2004, s'était engagée à signer les actes définitifs au 30 avril 2004 et à fournir préalablement, pour le 15 avril 2004 au plus tard, la caution bancaire prévue. Ce délai était justifié par la réalisation d'actes administratifs d'enregistrement de la société.

Une première date de signature des actes était fixée au 7 mai 2004, mais annulée par le gérant de la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT.

A partir de cette époque, il est devenu difficile de joindre le gérant et la commune a de nouveau exigé le versement de la caution et la signature des actes, mais la société a manifesté la volonté de renégocier certains points des bail et contrat, qui avaient fait pourtant l'objet de libres négociations avant d'être présentés au Conseil Municipal.

La SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT a eu ainsi la prétention de faire cautionner par la commune un emprunt hypothécaire sur les thermes et centre de remise en forme avec remboursement in fine : cette condition était inacceptable car la commune se serait vue dans l'obligation en cas de dépôt de bilan de rembourser la totalité du capital et des intérêts au prêteur pour retrouver la pleine propriété des installations. Autrement dit, la SCI aurait pris les bénéfices et la commune les risques financiers. Devant de telles modifications des conditions initiales de réalisation, le maire, soucieux des intérêts de la commune, ne pouvait que signifier son désaccord à la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT.

Le maire, considérant ces manœuvres et demandes comme inadmissibles et défavorables à la commune, s'en est tenue aux conditions votées par le Conseil.

De plus, des dissensions, que la mairie a su détecter, sont apparues entre les associés de la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT.

Ces dissensions se sont conclues par la modification substantielle de la composition capitalistique de la SCI : M. Büscher, l'un des actionnaires, s'est retiré et a renoncé à faire partie du groupe, cherchant à vendre ses parts. Le retrait de M. Büscher faisait dès lors peser une lourde hypothèque sur le remplissage des thermes à partir de la clientèle allemande, donc sur le fonctionnement.

Le gérant lui-même, M. Lapujade a cherché un repreneur, tout en gagnant du temps.

Le maire a, de nouveau, mis en demeure, avec signification par voie d'huissier, le gérant de respecter ses engagements avant le 30 septembre 2004.

Le gérant s'est alors retiré du capital de la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT et a démissionné de ses fonctions. L'ensemble des parts s'est retrouvé dans les mains d'un seul actionnaire. De plus, celui-ci a déclaré ne pas vouloir rester seul dans l'affaire et rechercher d'autres participations, qu'il n'a pas su trouver.

Devant cette situation, afin de préserver les intérêts fondamentaux de la commune, le maire a suspendu toutes relations avec la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT, mesure qui a été signifiée au gérant par voie d'huissier.

Dans ces conditions, il devient en outre impossible de donner une suite quelconque à la proposition d'achat de terrains pour la construction d'hôtels par la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT sur le site des thermes.

Divers contacts ont été pris pour rechercher de nouveaux investisseurs. Plusieurs se sont déclarés intéressés par ce projet, mais demandent, pour assurer la rentabilité de leur investissement, à être propriétaires des terrains et des thermes, ce qui exclu la forme juridique de la délégation de service public.

Une réflexion a été menée en interne, confortée par consultation d'un avocat spécialisé, pour étudier la faisabilité d'un tel projet. Il est apparu effectivement possible de vendre les terrains à des investisseurs privés aux fins de construction et d'exploitation des thermes, la commune restant propriétaire de la source thermale et vendant l'eau à la société des thermes.

Sur ces bases, les propositions suivantes ont été faites à la commune :

1) Par les sociétés BREMOND (SARL) et VALVITAL (SA) dont les activités respectives sont, pour BREMOND les opérations immobilières et la maîtrise d'ouvrage, et pour VALVITAL, la gestion de centres thermaux et de remise en forme : le montage global du projet thermes, centre de remise en forme, hébergement.

La proposition porte sur l'achat de l'ensemble de la zone VNAA, sauf les parcelles CD 20 et 83, et hors les terrains nécessaires à l'emprise de la voie publique, soit une surface globale d'environ 37900 m².

Le prix proposé est de 1 200 000 €HT avec caution bancaire de 5% du prix, soit un prix moyen au m² de 31.66 €/m².

Le projet comporte des thermes, un centre de remise en forme et de l'hôtellerie (hôtel 3 étoiles +, résidence de tourisme et résidence services affaires et thermes, une résidence senior.

Outre les conditions suspensives d'usage (préemption, pollution, archéologie préventive, permis de construire purgés des droits des tiers) la société exige des conditions suspensives spécifiques (régularisation des promesses de vente à des tiers, régularisation d'accord de cession et/ ou exploitation des thermes par un opérateur reconnu, obtention d'autorisation d'exploitation des eaux thermales (inscription à la Nomenclature Générale des Actes Professionnels et remboursement Sécurité Sociale). La livraison de l'ensemble s'étalerait d'octobre 2007 à mai 2008.

Il faut remarquer que la combinaison des conditions suspensives d'usage et des conditions spécifiques fait que de nombreux risques subsistent pour la commune. Le prix offert est faible.

2) Par les sociétés MALESHERBES PROMOTION (SA) et le GROUPE CARRERE (SARL) dont les activités principales sont la promotion immobilière et la maîtrise d'ouvrage : montage global du projet thermes, centre de remise en forme, et hébergement. La proposition porte sur une partie des parcelles constituant la zone VNAa, pour une surface d'environ 34000 m². Le prix proposé s'élève à 2 500 000 €HT avec caution bancaire de 5% du prix, soit un prix moyen au m² de 73.09 €/m²

Le projet comporte thermes, centre de remise en forme et hôtellerie.

Seules les conditions suspensives d'usage (préemption, pollution, archéologie préventive, permis de construire purgés des recours des tiers) sont demandées. Compte tenu des délais administratifs (études, permis de construire, recours des tiers) les travaux débiteront en septembre 2006, la livraison intervenant dans les deux ans.

3) la société PRAGMA s'est intéressé au dossier mais proposait de l'accompagner d'un ensemble immobilier d'habitation non prévu sur ce site.

Aussi, est-il proposé au Conseil de :

- Renoncer à poursuivre le projet des thermes de Fontcaude sous la forme de délégation de service public
- Annuler la délibération n° 152 du 15 décembre 2003, attribuant à la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT la délégation de service public relative aux thermes de Fontcaude
- Annuler la délibération n° 13 du 9 février 2004, autorisant la vente à la SCI JUVIGNAC EPANOUISSEMENT de terrains destinés à la construction d'hôtels sur le site de Fontcaude
- Autoriser Madame le Maire à signer un compromis de vente des terrains destinés à la construction des thermes, centre de remise en forme, hôtels et résidence de tourisme, pour une surface d'environ 34000 m², à prélever sur la zone VNAa définie au plan local d'urbanisme, pour un prix unitaire de 73.09 €/du m², soit un montant global de 2500000 €pour l'ensemble, avec la société ayant fait la meilleure offre, à savoir MALESHERBES PROMOTION (SA) et le GROUPE CARRERE (SARL), ou une société ad hoc créée par MALESHERBES PROMOTION et le GROUPE CARRERE.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur ALLOUCHE l'unanimité des suffrages exprimés (5 refus de vote).

Madame le Maire lève la séance à 21h00.

La Secrétaire de Séance

Lise FONS VINCENT

Le Maire

Danièle SANTONJA

Affiché en mairie le