

Nombre de Membres :
En exercice : 104

L'an deux mille vingt, le sept octobre à 18 heures 00

Le Conseil de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle polyvalente de Biars-sur-Cère

Sous la présidence de M. Raphaël DAUBET

Secrétaire de séance : M. Elie AUTEMAYOUX

Date de convocation : 02 octobre 2020

Présents ou représentés en début de séance : 93

Raphaël DAUBET, Christophe PROENCA, Jean-Claude FOUCHE, Pierre MOLES, Christian DELRIEU, Monique MARTIGNAC, Dominique MALAVERGNE, Thierry CHARTRoux, Francis LACAYROUZE, Francis AYROLES, Guilhem CLEDEL, Alfred Mathieu TERLIZZI, Jean-Philippe GAVET, André ROUSSILHES, Caroline MEY, François MOINET, Marielle ALARY, André ANDRZEJEWSKI, Eliette ANGELIBERT, Nicolas ASFAUX, Jeannine AUBRUN, Elie AUTEMAYOUX, Jean-Luc BALADRE, Alexandre BARROUILHET, Antoine BECO, Didier BES, Dominique BIZAT, Sophie BOIN, Philippe BOISSAC, Murielle BOUCHEZ, Monique BOUTINAUD, Fabrice BROUSSE, Marion CALMEL, Serge CAMBON, Marie-Hélène CANTAREL, Françoise CHABERT, Stéphane CHAMBON, Patrick CHARBONNEAU, Hervé CHEYLAT, Jean-Christophe CID, Pascale CIEPLAK, Laurent CLAVEL, Geoffrey CROS, Marina DAVAL, François DAVID, Claire DELANDE, Christian DELEUZE, Jean DELVERT, Catherine DESCARGUES, Habib FENNI, Guy FLOIRAC, Pierre FOUCHE, Danielle GAMBA, Hervé GARNIER, Guy GIMEL, Jean-Pierre GUYOT, Marie-Claude JALLAIS, Alain JARDEL, Catherine JAUZAC, Gaeligie JOS, Jean-Claude KELSCH, Jean-Luc LABORIE, Christophe LACARRIERE, Laurence LACATON, Maurice LAMOUREUX, Michel LANDES, Christian LARRAUFIE, Roger LARRIBE, Eric LASCOMBES, Loïc LAVERGNE-AZARD, Bernard LE MEHAUTE, Dominique LEGRAND, Dominique LENFANT, Philippe LEONARD, Gilles LIEBUS, Claude MAS, Ernest MAURY, Martine MICHAUX, Guy MISPOULET, Michel MOULIN, François NADAUD, Alain NOUZIERES, Patrick PEIRANI, Jean-François PONCELET, Catherine POUJOL, Roland PUECH, Philippe RODRIGUE, Martine RODRIGUES, Stéphanie ROUSSIES, Nathalie VERGNE, Pierre VIDAL, Régis VILLEPONToux, Claudine VIVAREZ.

Absents en début de séance : 11

Roland ASTOUL, Hélène BACH, Jean-Luc BOUYE, Francis CHASTRUSSE, Michèle FOURNIER-BOURGEADE, Angèle PREVILLE, Maria de Fatima RUAUD, Didier SAINT-MAXENT, Michel SYLVESTRE, Jean-Pascal TESSEYRE, Alain VIDAL.

M. le Président ouvre la séance à 18 heures 13 en remerciant Mme Josette GOYETCHE, trésorière communautaire, de sa présence, ainsi que M. Christian DELEUZE, président de CAUVALDOR Expansion et siégeant à ses côtés, en raison des sujets abordés ce jour.

M. Elie AUTEMAYOUX, maire de Biars-sur-Cère, est désigné secrétaire de séance.

M. le Président précise le choix de la salle polyvalente de Biars-sur-Cère, une des seules salles qui, en période de Covid-19 et des mesures de prévention afférentes, est en capacité d'accueillir un conseil communautaire. La salle de Souillac n'a pas été retenue sur cette

réunion en raison de sa localisation, plus excentrée sur le territoire de la communauté de communes.

En préambule, M. Raphaël DAUBET rappelle ses engagements de campagne auprès des élus communautaires, et notamment de les informer régulièrement et de les consulter pour les décisions les plus importantes qu'il aurait à prendre au cours de son mandat. Egalement, il précise qu'il s'est engagé à laisser au débat la place qu'il mérite, une place centrale dans une assemblée d'élus. Il y a le temps de l'expertise des dossiers, réalisé par les services de la communauté de communes, les élus, les vice-présidents, le comité exécutif. Puis, il y a le temps du processus démocratique et du débat, qui lui semble important, celui accordé par cette séance. Il indique qu'il n'y aura pas de délibération à l'issue des discussions. Cependant il a besoin d'entendre l'ensemble des élus communautaires et de les consulter sur deux sujets prioritaires – dénommés les grands projets prioritaires, avec plus de 100 millions d'euros d'investissement :

- Viroulou ;
- la Cité de la Mode et des Arts Créatifs à Souillac et le projet de Bachelor.

M. Raphaël DAUBET fait part à l'assemblée de la réception de deux courriers dans les jours précédents, concernant ces deux grands projets et qui appellent des réponses. Il précise qu'il ne peut pas y répondre sans donner tous les éléments à l'assemblée ni l'avoir écoutée, entendue, consultée. Ces courriers sont la raison de la tenue de la séance.

De plus, M. Raphaël DAUBET exprime le fait qu'il n'est pas proposé, lors de cette séance précisément, de débattre de l'opportunité de ces projets. Le débat, à son sens, devra se tenir un jour ou l'autre. Ces projets sont plus ou moins bien connus par les élus, il ne lui semble donc pas opportun en l'état de débattre de l'opportunité et du bien-fondé pour le territoire de ces projets. Il estime que le temps de l'expertise et de la réflexion doivent se tenir auparavant. Cependant, M. Raphaël DAUBET exprime son besoin d'avoir l'avis de l'assemblée communautaire sur la méthode à employer pour conduire au mieux ces projets, plus ou moins engagés ce jour.

I – Viroulou

M. Raphaël DAUBET rappelle ce qu'est Viroulou, à savoir un ancien camp militaire situé sur l'ancienne route départementale entre Montvalent et Gramat. Celui-ci est actuellement une friche militaire. Auparavant, ce site était destiné au dépôt de munitions. Il se situe en partie sur les communes de Rocamadour et d'Alvignac. Certains bâtiments sont en état de délabrement avancé. Ce site intéresse la communauté de communes depuis plusieurs années en raison de son potentiel. En effet, il est composé de 200 hectares, qui pourraient être exploités. De plus, son aspect actuel est perçu comme une verrue sur le territoire, à proximité de Rocamadour et de Padirac. Ce site pourrait convenir à des projets de nature diverse. Il avait été évoqué un parc d'hébergement touristique, un parc photovoltaïque, ainsi que plusieurs autres possibilités.

Cependant, M. Raphaël DAUBET indique qu'il y a des freins et des incertitudes :

- le site pourrait être pollué en raison des dépôts de munitions ;
- il existe actuellement une activité résiduelle de l'unité du CNICG de Gramat ;

Si la collectivité parvient à faire l'acquisition foncière du site, il faudrait déplacer cette activité.

- la capacité des réseaux n'est pas tout à fait déterminée :

dans l'hypothèse de leur insuffisance, certains projets – selon leur nature – pourraient être contrindiqués ;

- le site est propriété de l'Etat, et non de CAUVALDOR.

Des démarches ont été entreprises, depuis 3 ou 4 ans, à l'initiative de la communauté de communes, avec l'appui du Préfet et du Sous-Préfet de Gourdon pour essayer de débloquer, de permettre la cession foncière de l'Etat vers CAUVALDOR.

CAUVALDOR est appuyée, dans cette démarche, par la Région Occitanie, puisqu'elle est lauréate d'un appel à projet de reconversion des friches industrielles et militaires.

M. Raphaël DAUBET précise que les démarches entreprises sont des démarches extrêmement complexes. Il a pu s'entretenir avec M. le Préfet récemment, ainsi que M. Jérôme FILIPPINI, ancien Préfet du département du Lot et qui avait suivi de près ces discussions. Il en ressort que ces négociations relèvent de leur prérogative puisque ce sont des discussions interministérielles. De fait, ce sont des discussions assez complexes à mener.

M. Raphaël DAUBET exprime son sentiment de stagnation, voire de régression à certains moments en raison des échanges entre ministères. Il resterait beaucoup de travail pour arriver à obtenir cette cession.

M. Raphaël DAUBET indique à l'assemblée qu'au mois de juin, des porteurs de projets sont venus visiter le site. Ces derniers se sont adressés à lui dans un courrier, se prévalant d'un protocole d'accord – protocole qui aurait été signé à l'issue de la visite. L'interlocuteur principal de ces porteurs de projet est Mme Marianela MIRPURI. Ces porteurs de projets ont été amenés par un intermédiaire, M. Christian CHARAZAC. Il y aurait aussi deux associés : M. Gil BAKHTIAR et M. Jean-Charles SOMMERAND.

M. Raphaël DAUBET fait état du projet qui est de permettre à l'association internationale *Hera* – qui serait plus une fondation, créée en 2019, de créer une ville nouvelle sur le site de Viroulou, dénommée *Hera city*. M. le Président fait lecture d'extraits de l'article du journal *La Dépêche*, paru le 2 juillet 2020. Celui-ci relate la composition du projet, avec notamment la présence de trois bâtiments principaux générateurs d'activités, d'une sphère en forme de corole accueillant un centre des congrès, d'un campus et d'un musée pour développer des formations, des échanges culturels internationaux, des activités artisanales et artistiques, travailler sur de la recherche avancée. Dans ce cadre des offres d'hôtellerie et d'hébergement se développeraient.

M. Raphaël DAUBET indique qu'il a découvert le projet au moment de la parution de cet article dans la presse locale, comme beaucoup d'élus, et n'y a pas accordé beaucoup de crédit. Ce projet lui paraissait quelque peu surnaturel. Il indique également que, depuis son élection en tant que président de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne, il n'a pas donné suite aux demandes de contacts formulées par les porteurs de projet.

Il est indiqué à l'assemblée l'insistance dont ont fait par ces porteurs de projets auprès de la collectivité afin d'obtenir une réponse. Dans leur courrier adressé au Président, ils demandent soit de dénoncer le protocole d'accord signé, soit de l'entériner et de reprendre leur attache afin d'avancer sur le projet.

M. Raphaël DAUBET rappelle que CAUVALDOR n'est pas propriétaire de Viroulou, et ne voit pas comment il pourrait – de nouveau – engager la collectivité en signant un protocole d'accord sur ce site dont elle ne dispose pas.

M. le Président fait état du lancement d'un marché public pour réaliser une étude de levée de doute sur la dépollution du site. Celui-ci a été maintenu à son élection, puisque déjà lancé. Simplement, il a été demandé à l'Etat une autorisation pour procéder à une telle étude.

Dans l'hypothèse d'un accord de l'Etat pour réaliser cette étude, M. Raphaël DAUBET proposera la poursuite des démarches dans le sens de sa réalisation, dans le but d'avancer sur l'acquisition des terrains.

Pour M. Raphaël DAUBET, il lui semble qu'en sa qualité de Président de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne il ne puisse pas s'engager sur la potentielle utilisation ultérieure de ces terrains, et ne pas pouvoir autoriser *Hera city* à s'engager à acheter ces terrains.

M. le Président demande son ressenti à l'assemblée, précisant que ces porteurs de projets sont assez insistants – y compris à l'égard des vice-présidents.

M. Pierre MOLES, maire de Bretenoux et vice-président en charge des finances, demande si l'on connaît le contenu de l'accord de principe qui aurait été signé entre *Hera* et CAUVALDOR.

M. Raphaël DAUBET confirme l'existence de cet accord de principe, signé. Cependant il indique qu'à son sens, celui-ci n'a aucune valeur juridique, suite à l'expertise effectuée par le conseil de la Communauté de communes.

Cet accord prévoit que lesdits terrains seront dépollués de toute pollution – y compris visuelles. Sur ce point, M. Raphaël DAUBET indique que cela ne sera peut-être pas le cas. En effet, si cela s'avère trop coûteux ou si la Communauté de communes n'est pas autorisée à faire ces actions, ces terrains ne seront pas dépollués.

Egalement, l'accord de principe prévoit de préciser les conditions d'acquisitions dans un proche avenir des terrains. M. Raphaël DAUBET exprime le fait qu'il ne lui est pas loisible, en tant que représentant de la Communauté de communes, de fixer le prix de vente d'un terrain – qui plus est qui n'appartient pas à CAUVALDOR.

De plus, il est inscrit que les collectivités s'engagent à apporter tous les fluides, énergies, épuration des eaux et moyens de télécommunication au standard les plus élevés. M. Raphaël DAUBET, sur ce point, indique que cela représente des coûts très élevés pour la collectivité – coûts qui ne peuvent être engagés.

En outre, il est prévu – dans cet accord de principe, que la collectivité doit aider les promoteurs du projet à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires. Pour M. Raphaël DAUBET, cette étape est ultérieure. Il faudrait d'abord commencer par savoir exactement ce que contient le projet, s'il paraît réellement pertinent, intéressant. A compter de cela, il pourrait être envisagé de se prononcer. Nonobstant, cette étape paraît prématurée.

La fourniture de tous les documents afférents au site n'est matériellement pas possible, puisque ces documents ne sont pas propriétés – et ne sont pas en possession – de CAUVALDOR. Ce sont des documents relevant de l'Etat, et notamment du ministère en charge des armées.

M. Jean-Pierre GUYOT, maire de Cornac, demande qu'elle est la surface de Viroulou.

M. Raphaël DAUBET indique que cela représente 204 hectares.

M. Philippe RODRIGUE, maire de Belmont-Bretenoux, indique que rien que sur le plan de la fourniture en eau, cela sera très compliqué, les réseaux ne sont pas adaptés.

M. Ernest MAURY, maire de Lachapelle-Auzac, indique qu'il est appréciable d'être interrogé, en tant qu'élu communautaire, sur ce projet qui semble grandiose. Cependant, il se questionne sur l'agence de développement – CAUVALDOR Expansion – qui serait certainement plus à même de défricher le projet et de le présenter un peu plus avancé.

M. Raphaël DAUBET indique que c'est pour cette raison que M. Christian DELEUZE, président de CAUVALDOR Expansion, siège à ses côtés. S'agissant des engagements concernant les réseaux, l'acquisition, etc., ce n'est pas le rôle de CAUVALDOR Expansion. M. Raphaël DAUBET rappelle à l'assemblée que ce sont des compétences relevant de la communauté de communes.

M. Christian DELEUZE indique que sur le sujet de Viroulou, deux domaines sont à prendre en compte.

- S'agissant des terrains, et particulièrement de leur propreté et capacités pour recevoir une activité – quelle qu'elle soit – sur 200 hectares

M. Christian DELEUZE indique que cet aspect appartient totalement à CAUVALDOR car il faut être propriétaire. Il faut s'interroger sur la qualité réelle de la propreté de ce site, non pas pour savoir s'il est pollué ou pas, mais si le travail réalisé en 2003 répond aux normes de 2020. En 2003, le terrain a été dépollué – selon les normes en vigueur à cette période. Cependant, il faut se questionner, au vu du sens des évolutions normatives intervenues depuis une quinzaine d'années, si ce terrain est toujours « propre », dépollué. En particulier, M. Christian DELEUZE attire l'attention sur le sujet des eaux souterraines et des puits creusés – d'une centaine de mètres de profondeur, dans l'hypothèse d'une acquisition pour revente.

De plus, il indique que, dans le mode d'utilisation futur, comme ce n'est pas un site que l'on peut qualifier d'industriel ou équivalent, il y aura toujours des personnes en permanence, pour de longues durées. *De facto*, à son sens, les aspects de pollutions sont particulièrement difficiles à traiter, surtout au vu de la taille du terrain. Ces difficultés ne relèvent pas de la technicité employée en elle-même, mais des garanties qu'il faudra apporter. Néanmoins, M. Christian DELEUZE affirme que cela s'est déjà fait ailleurs, que cela n'est pas irréalisable.

Sur la question du prix potentiel, M. Christian DELEUZE indique que cela ne serait pas des surfaces très coûteuses. Il indique une fourchette de plusieurs centaines de milliers d'euros en l'espèce. Cependant, il ajoute qu'en termes d'occupation sur deux cents hectares, les projets immobiliers sont beaucoup plus conséquents que le prix originel des terrains.

En conclusion sur cet aspect, M. Christian DELEUZE indique que ces questionnements appartiennent à CAUVALDOR, si la collectivité veut s'occuper – ou pas – du terrain de Viroulou, qu'elle que soit la suite à donner.

- S'agissant du projet proposé de la ville *Hera*

M. Christian DELEUZE expose à l'assemblée que les porteurs du projet *Hera* sont venus les voir, sur sollicitation, en juin 2020 afin de visiter le site et les alentours. Ce qui les intéresse est tout le patrimoine touristique autour du terrain. Ce dernier les intéresse car il représente une grande surface et est isolé de tout. Ce dernier point semble être un avantage à leurs yeux, allant dans le sens de leur souhait de créer quelque chose de neuf.

Sur l'analyse rapide, M. Christian DELEUZE indique, brièvement, qu'aujourd'hui il ne sait pas qui sont ces personnes. Ils existent, c'est une fondation que l'on retrouve sur Internet. Cependant, il n'est pas en possession d'informations sur leurs capacités financières et de mise en œuvre, d'organisation d'une ville nouvelle, qui partirait sur un centre des congrès, des musées, etc. susceptibles de recevoir plusieurs milliers de personnes, qu'il faudrait loger, qu'il faudrait faire visiter des sites tout au long de l'année – et pas seulement lors de la période estivale, etc. A son sens, cela pose des difficultés, d'autant que ce n'est pas une ville s'il n'y a pas d'habitants. Ce dernier point lui semble particulier, au vu des différentes villes à proximité. M. Christian DELEUZE fait part à l'assemblée que, de ce point de vue, il y a de grosses interrogations qui n'ont pas été poussés. Il indique qu'ils attendaient leur retour pour savoir si les porteurs du projet *Hera* confirmaient ou infirmaient leur intérêt pour ce site.

Concernant le contenu, M. Christian DELEUZE indique que rien n'est fait, et que donc CAUVALDOR Expansion ne s'est pas du tout approprié ce dossier. La question résultant de cela est de savoir s'il est opportun de dire aux porteurs de projets que l'on peut étudier leur dossier, ou pas car l'objectif et la réalisation du projet ne conviennent pas à la communauté de communes.

M. Raphaël DAUBET remercie M. Christian DELEUZE pour cet exposé des faits.

M. Habib FENNI, maire de Cressensac-Sarrazac, se questionne sur la valeur juridique du protocole – notamment au regard de la signature, du fait qu'il soit privé et confidentiel, qu'il n'a

pas été validé de quelle que façon que ce soit par le Conseil communautaire. Dans le cas où sa valeur juridique est quasi inexistante, il expose la volonté d'avancer comme la collectivité en a envie, faisant fi des demandes d'*Hera city*. En revanche, s'il s'avère que ce protocole a une véritable valeur juridique, il indique qu'il faudra s'interroger sur le souhait – ou pas – de casser ce protocole d'accord.

M. Raphaël DAUBET indique qu'une expertise juridique du protocole d'accord a été effectuée à sa demande, et qu'il en ressort que ce protocole d'accord n'a pas de valeur juridique. De plus, il ajoute que la démarche exposée par M. Habib FENNI est celle à suivre.

M. Alfred TERLIZZI indique qu'il a participé à la réunion qui s'est tenue au mois de juillet, en qualité de maire d'Alvignac – puisque trois quart du terrain d'assiette de l'ancienne base militaire de Viroulou se trouve sur la commune d'Alvignac. Il précise qu'en raisons d'impératifs, il n'a pu assister à la totalité de la réunion, l'amenant à ignorer jusqu'à la parution presse de la signature d'un protocole d'accord.

Concernant la présentation, à la lecture de l'article de presse paru dans *La Dépêche*, le projet semble farfelu. Cependant, il fait part de son ressenti lors de la présentation à laquelle il a assisté, présentation intéressante.

Il fait part à l'assemblée des appels réguliers de M. Christian CHARAZAC, qui lui expose leur volonté actuelle de rencontrer la nouvelle gouvernance de la Communauté de communes, afin de pouvoir présenter leur projet. M. Alfred TERLIZZI indique qu'il serait, à son sens, un minimum de les recevoir pour qu'ils puissent présenter leur projet – afin de ne pas simplement se fier à ce qui est écrit dans la presse.

Mme Dominique LENFANT, maire de Rocamadour, fait part de son embêtement à parler de revente, alors même que la collectivité n'est propriétaire de rien, rendant le débat faussé depuis la base. De son point de vue, demander l'avis à l'assemblée délibérante de la communauté de communes est donc très compliqué, notamment pour imaginer un projet. Elle indique que, tant que ce n'est pas fait, la place et le jugement des conseillers communautaires n'est pas nécessaire.

M. Pierre MOLES indique que la méthode n'est pas la bonne pour aborder de tels projets. Au vu de la complexité et des conséquences pour la collectivité que peut être et avoir ce projet de Viroulou, la méthode employée jusqu'alors – sans préparation, sans concertation – est très regrettable. Pour M. Pierre MOLES, la question désormais est de savoir comment faire pour trouver une méthode afin de mener à bien ce type de grand projet. A son sens, la collectivité n'était pas préparée. Cependant, il faut désormais s'y préparer. Il fait part de la difficulté de se prononcer.

M. Pierre MOLES, réagissant aux les propos de M. Alfred TERLIZZI, fait également part des nombreuses sollicitations de M. Christian CHARAZAC, jusqu'à trois ou quatre fois par semaine. Ce dernier lui a indiqué que le coût global du projet avoisinerait deux milliards cinq cents millions d'euros. Au vu de cette information, M. Pierre MOLES indique que l'achat des terrains représente peu par rapport au projet global.

Nonobstant, à la lecture du contenu du projet, M. Pierre MOLES s'est questionné sur sa genèse. Il lui paraît important d'exposer cela à l'assemblée, au vu des engagements qui pourraient être pris par la collectivité pour ce type de projet, pour lequel pour l'instant les conseillers communautaires manquent cruellement d'informations afin de pouvoir se prononcer. Il demande à ce que les éléments soient communiqués, afin que le conseil communautaire puisse se prononcer en tout état de cause, en toute connaissance sur un dossier qui lui paraît extrêmement difficile et dangereux à pouvoir maîtriser – compte tenu des besoins de la collectivité par ailleurs.

M. Gilles LIEBUS, maire de Souillac et ancien Président de la Communauté de communes apporte des compléments d'informations sur le projet de Viroulou. Il expose que Viroulou n'est pas l'objet que d'un seul projet. Cependant, le projet d'*Hera city* s'est démarqué.

Il indique que la problématique originelle de Viroulou, déjà exposée par M. le Président, est le logement du chenil de Gramat. Ce dernier occupe ces locaux et fait ses formations en ce lieu. M. Gilles LIEBUS expose le fait qu'à une période, le centre cynophile a été l'objet d'une possibilité de changement de lieu, de Gramat vers Dijon. Plusieurs élus, et pas qu'au niveau communautaire, ont démontré leur volonté de garder sur Gramat le chenil. En effet, cette activité représente environ soixante-dix familles et de nombreux emplois pour le territoire. La question de sa mutation se posait en raison des installations au sein du chenil, et notamment Viroulou – qui est aujourd'hui une friche. M. Gilles LIEBUS fait part du travail des militaires qui, aujourd'hui, exercent leurs fonctions dans des conditions inacceptables. Ceci faisait partie de la problématique pour conserver le chenil sur la commune de Gramat.

M. Gilles LIEBUS indique l'unité qui s'est faite des élus à ce moment-là. Et le premier projet qui leur a été apporté a été celui porté par Pierre et Vacances, basé sur le pastoralisme. Dans ce cadre, les élus trouvaient un intérêt à porter ce projet. Cependant, il indique les indécisions autour de celui-ci. Toutefois, il était certain pour lui de pérenniser la présence du chenil sur le territoire de Gramat. M. Gilles LIEBUS fait état d'une période où il a été discuté de trouver un autre terrain pour le chenil, qui a des besoins larges, grands, etc., à côté de Gramat. Cependant, cela est resté à l'état de discussions. De plus, il indique les moyens déployés par l'Etat, à travers la Préfecture et la sous-Préfecture, afin de trouver une solution pour le chenil. Il est alors venu l'idée d'échanger, à un moment, le terrain de Viroulou contre des bâtiments situés sur la commune de Gramat, propriété du ministère en charge des armées et un terrain situé à proximité du CEA. Cela aurait permis de mettre tout l'équipement du chenil et de travailler à proximité du CEA. Il fait état de cela car ce sont les dernières négociations qu'il a mené, notamment avec les ministères de l'Intérieur et des Armées. A sa connaissance, le projet est, aujourd'hui, toujours à cette étape.

Concernant le projet *Hera*, M. Gilles LIEBUS affirme que ce projet a été apporté par Mme Marianela MIRPURI, qui a pris contact avec CAUVALDOR Expansion. Dans l'ensemble des personnes autour de ce projet, il indique que certaines personnes lui semblaient très intéressantes, notamment des personnes qui pouvaient aider la collectivité à porter d'autres projets. C'était dans cet esprit-là qu'ils ont pris la décision de les rencontrer afin d'avoir leur vision, et au-delà du projet de Viroulou de voir s'il n'était pas possible d'avoir des investisseurs sur d'autres projets. M. Gilles LIEBUS fait état de son ressenti à la présentation du dossier, qui lui apparaît comme presque sectaire. Néanmoins, il affirme qu'il a signé le protocole d'accord proposé et reprend les propos de M. Raphaël DAUBET, sur la nullité de la valeur juridique de celui-ci. Il expose que, lors de sa signature, ce protocole a été présenté au service juridique qu'il y avait alors à CAUVALDOR, qui aurait affirmé qu'il pouvait signer, en sa qualité de Président de la Communauté de communes, ce protocole car il n'était doté d'aucune valeur juridique. M. Gilles LIEBUS fait état que la signature de ce document n'engageait en rien la collectivité qu'il présidait alors. Le souhait, derrière la signature de ce protocole, était de savoir s'il pouvait être attiré autour de ce projet quelques personnes qui pouvaient porter des investissements sur CAUVALDOR. Il fait état que les démarches s'étaient arrêtées là.

M. Gilles LIEBUS fait état, comme d'autres élus auparavant, qu'il a fait l'objet de pressions de la part de M. Christian CHARAZAC, qui l'a insulté et menacé.

Il fait état également de discussions avec M. Christian DELEUZE sur ce projet, qui, pour eux, doit être laissé de côté plutôt que de s'engager dedans.

M. Gilles LIEBUS termine son intervention en proposant à l'assemblée de donner tout complément d'informations.

Rebondissant sur les propos de M. Gilles LIEBUS, M. Pierre MOLES fait lecture à l'ensemble des conseillers communautaires de quelques échanges de messages avec M. Christian CHARAZAC lors de la période estivale de l'année 2020. Il qualifie ces échanges d'ubuesques. Il avance que tout le monde se rejoint quant à la fiabilité de ces personnes rencontrées.

M. Christophe PROENCA, maire de Gintrac et vice-président en charges des activités et équipements sportifs, indique qu'il a participé cet été à la visite du site avec les porteurs de projet Pierre et Vacances. A son sens, un projet bien calibré, qui remettrait en service une friche militaire, pourrait avoir du sens. Mais avant tout il faudrait revenir à des bases simples, du bons sens. Pour lui, la première des choses à faire est l'étude de sol. Une fois la réponse apportée suite à l'étude de sol, potentiellement la collectivité fait la démarche d'achat du terrain, si celui-ci est correct – sans charge trop importante pour le traiter. Une fois en la possession de la collectivité – ou en voie d'acquisition, si cela se passe, les projets de Pierre et Vacances ou d'autres projets pourront être réellement étudiés. Il indique que d'autres projets ont été évoqués, notamment autour du photovoltaïque.

M. Christophe PROENCA fait part à l'assemblée qu'il lui semble important de dire que ce projet sur un site militaire à restructurer à une importance. Lors de la visite qui a eu lieu avec les porteurs de projet de Pierre et Vacances, une discussion avec l'un d'eux a démontré l'intérêt pour leur image de remettre en état une friche, s'inscrivant dans une démarche écologique du groupe.

M. Geoffrey CROS, conseiller communautaire de la commune de Glanes, fait état de son accord avec tout ce qui a été dit. Il relate ce qui a été indiqué par la nouvelle gouvernance de CAUVALDOR, et notamment de se concentrer sur les projets de CAUVALDOR et d'analyser un peu plus en profondeur les dossiers. Pour lui, la première des choses à faire lorsqu'on a un porteur de projet est de regarder sa fiabilité. Il lui paraît difficile de s'engager avec une fondation obscure, dont on ne connaît ni les tenants, ni les aboutissants. Quand une entreprise dépose un dossier de subvention, on lui demande son k-bis, sa liasse fiscale. M. Geoffrey CROS fait part du besoin de la collectivité de se reconcentrer et de rechercher la crédibilité des porteurs de projets, qui plus est pour de tels projets. Cela est d'autant plus important pour l'image que peut dégager CAUVALDOR sur l'opinion publique.

Mme Caroline MEY, maire de Miers et vice-président en charge de l'enfance et de la jeunesse, fait état d'un projet de deux milliards cinq cents millions d'euros pour la Femme, qui lui apparaît être du grand n'importe quoi et qui la choque.

M. Christian DELRIEU, maire de Bétaille et vice-président en charge de l'agriculture, de l'agroalimentaire, des abattoirs, de la viticulture et de la trufficulture, ajoute que, lui aussi via ses anciennes attributions d'élus communautaires a visité le site. Il reprend les propos et ressentis de M. Christophe PROENCA, avec lesquels il est en accord. Pour lui, l'idée d'avoir un thème – le pastoralisme – sur le Causse, avec des brebis qui se promènent et des aménagements relatifs à cela aurait du sens. Cependant, il se pose la question de la dimension du projet réfléchi par Pierre et Vacances. M. Christian DELRIEU fait part de son ressenti lors de la rencontre qui s'est déroulé au mois de juillet, projet qui lui semble intéressant. Notamment, il indique que l'une des personnes rencontrées a de grandes capacités, puisqu'il avait dépollué le site d'AZF. Il fait état, qu'à son sens, ce dossier a quelques possibilités importantes et intéressantes pour CAUVALDOR.

M. Raphaël DAUBET revient sur le dossier *Hera*. Il indique à l'assemblée qu'il n'a pas été en contact avec M. Christian CHARAZAC. Cependant, il indique que le courrier reçu est signé par M. Gil BAKHTIAR, un des associés au projet. Il fait lecture à l'assemblée d'une partie du contenu de son courrier. Dans cette communication, il est fait état de la création nouvelle d'un fonds d'investissement dédié à la France.

M. Guilhem CLEDEL, maire de Montvalent et vice-président en charge de la politique patrimoniale et paysagère, cœur de village et requalification urbaine, indique que, au vu de l'attitude des porteurs de projet, il y a quelque chose qui le dérange. A son sens, la collectivité n'a pas à subir de pression. Reprenant les propos proférés par M. Christian CHARAZAC à l'encontre de M. Gilles LIEBUS, la tentative de pression sur la Communauté de communes, il indique que ce n'est pas le rôle de la collectivité de subir ce genre de pressions – et surtout d'y répondre.

M. Raphaël DAUBET exprime le fait que, pour lui, il n'est pas question de prendre la responsabilité seul – sans en informer les élus communautaires – de répondre à ce courrier et de prendre seul de telles décisions sur des projets aussi importants pour l'avenir de la collectivité.

M. Raphaël DAUBET indique que, quel que soit le projet, il y a une étape essentielle : la maîtrise foncière. En ce sens, un inventaire de la faune et de la flore a été réalisé en décembre 2018, pour un coût total de dix-huit mille euros. Egalement, la Communauté de communes est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Interêt « Reconquête des friches en Occitanie », permettant de bénéficier de l'expertise des partenaires (Région Occitanie, Bureau de Recherches Géologiques et Minières BRGM, Banque des territoires, etc.). L'idée est de les mettre « autour de la table » afin d'effectuer, le plus rapidement l'étude de levée de doutes. Parallèlement, il faudra que s'effectue un travail sur une solution pour déplacer les activités du CNICG.

Concernant l'incidence du protocole, celui-ci conduit à des engagements intenable pour CAUVALDOR. Cependant cela n'a pas grande importance si la collectivité arrive à le dénoncer.

S'agissant de l'absence d'étude de coûts et de modèle économique, ainsi que de concertation avec les élus, M. Raphaël DAUBET essaie de corriger cela.

M. Raphaël DAUBET propose à l'assemblée d'apporter une réponse écrite à ces porteurs de projet, relatant la consultation du jour des conseillers communautaires. Dans le courrier il sera indiqué que ce site est toujours la propriété de l'Etat et que, dans ces conditions, il n'y a pas d'engagement possible de la part de la collectivité. Cependant cette réponse ne traduit pas le rejet en bloc de ce projet. Pour M. Raphaël DAUBET, il faut sursoir à toute forme d'engagement, dans la mesure où pour l'instant il n'a pas suffisamment d'éléments qui permettent de penser que l'acquisition foncière est proche, pour continuer à travailler avec cette fondation.

M. Raphaël DAUBET demande à l'assemblée des élus s'ils ont des remarques à émettre sur le sujet.

M. Geoffrey CROS indique qu'il serait intéressant de savoir un peu plus en détail où en est le projet de Pierre et Vacances.

M. Raphaël DAUBET fait part que, dès qu'il aura des éléments consistants, permettant de penser que la collectivité est engagée réellement dans une démarche utile et qu'elle est en possession des expertises nécessaires, avec n'importe quel porteur de projets, il reviendra vers les élus communautaires. A son sens, sans l'aval de la Communauté de communes, il n'est pas question de s'engager.

Mme Marie-Hélène CANTAREL, maire de Saint-Michel-Loubéjou, se questionne sur la possibilité pour l'Etat de vendre le terrain à ces porteurs de projet sans en informer la Communauté de communes.

M. Raphaël DAUBET ne pense pas que l'Etat le fera. En effet, le Préfet connaît l'intérêt et la motivation de la communauté de communes pour acquérir Viroulou. Dans tous les cas, ce genre de vente, entre l'Etat et une personne privée s'inscrit dans un cadre légal, avec notamment une publication, et certainement une consultation des collectivités concernées.

M. Didier BES, maire de Lavergne, demande comment il se fait que l'Etat ne veuille pas vendre ce terrain, surtout depuis le temps que l'on entend parler d'un projet sur ce site.

M. Raphaël DAUBET fait état de rumeurs, auxquelles il faut faire attention, comme quoi il y aurait des pollutions plus sérieuses que ce que l'on imagine. Cependant, en l'état actuel des choses, nous ne sommes pas en possession de ces éléments. Il indique que ce qui est sûr, à son sens, c'est que le processus est long car très administratif, car des autorisations émanant d'une multitude de services de plusieurs ministères sont requises. Le labyrinthe administratif fait aujourd'hui obstacle à la démarche.

M. Didier BES indique que ce site est très intéressant, et l'intérêt que porte le groupe Pierre et Vacances entre autres le démontre. De plus économiquement, pour la région, ce serait un porteur très important.

M. Raphaël DAUBET attire l'attention des élus communautaires sur le fait que, certes le dossier de Pierre et Vacances paraît intéressant, mais qu'il faudra regarder ce projet avec beaucoup d'attention en raison de faits antérieurs du groupe, notamment en Isère. En effet, ces derniers ont beaucoup de mal à implanter leur projet en raison d'une contestation. La nature du terrain de Viroulou, à savoir une friche militaire, peut faciliter les choses et améliorer l'acceptabilité du projet, mais ce sera malgré tout des sujets auxquels il faudra porter grand intérêt et vigilance.

M. Jean-Claude FOUCHE, maire de Lanzac et vice-président en charge de l'économie, du tourisme, de l'artisanat et du commerce, précise que, pour une entreprise comme Pierre et Vacances il y a de véritables intérêts financiers et d'aides attribués par l'Etat à réhabiliter une friche militaire, ainsi que des intérêts fiscaux. Prenant les faits qui se sont déroulés en Isère en exemple, ils ont besoin d'une image de réhabilitation, qui leur donne une autre perception que celle d'une entreprise qui détruit les écosystèmes. Ils ont tout intérêt à réhabiliter un site comme Viroulou. Cependant, il attire l'attention de l'assemblée à ne pas faire n'importe quoi, il faudra faire attention sur les modalités d'achat et de mise à disposition du terrain, etc. Il ne faut pas oublier qu'ils sont là avant tout pour gagner de l'argent.

M. Raphaël DAUBET, après avoir entendu les élus sur ce sujet, indique qu'il est désormais temps de s'intéresser au second sujet de cette réunion, à savoir le projet de Souillac.

II – Cité de la mode

M. Raphaël DAUBET fait part du besoin de transparence sur le dossier de la cité de la mode et des arts créatifs, et plus largement sur le dossier de Souillac. Il informe l'assemblée qu'il a reçu un courrier la semaine passée des porteurs de projet. Il rappelle que la séance du jour n'est pas consacrée au débat sur le projet en lui-même, puisque la collectivité est déjà engagée. Il indique que celle-ci est consacré à trouver la meilleure méthode pour l'aborder, qu'il y aura d'autres moments pour discuter du fond du dossier – et possiblement l'amender – avec les porteurs de projet.

M. Raphaël DAUBET rappelle à l'assemblée que le point de départ de ce projet est la dévitalisation critique de la ville de Souillac – et ce depuis le passage de l'autoroute. Des ateliers participatifs ont été réalisés avec la population pour trouver un projet pour revitaliser Souillac. Il ressort de ces ateliers, comme fil conducteur, l'idée du développement du luxe

possible de Souillac. Le territoire de la vallée de la Dordogne est un territoire riche en gastronomie, en formations d'excellence – que ce soit à Souillac ou à proximité comme à Gourdon. Des éléments permettaient de laisser penser que valoriser cette excellence serait une possibilité de développement pour Souillac. Très rapidement, un porteur de projet italien s'est présenté et a proposé l'installation d'un village de marques à proximité de Souillac. Cette proposition pouvait être l'un des éléments du projet – qui est un projet beaucoup plus complexe que ça. Le projet de Souillac comprend à la fois de la formation, un pôle de tourisme, un pôle de shopping. Il s'agit, avec ce porteur de projet italien, de travailler sur le village de marques – qui devait être construit dans la périphérie proche du centre de Souillac, quartier des Aubugues. Par la suite, est venu le fait que ce village de marques serait relié directement au centre-ville de Souillac, où des boutiques seraient créées.

M. Raphaël DAUBET fait part à l'assemblée des attentes très fortes de la population souillaglaise – raison de plus pour prendre ce sujet très au sérieux. En effet, les habitants y croient beaucoup, attendent ce projet, espèrent qu'il va voir le jour. Si jamais ce n'était pas le cas, ce serait une très grande déception pour eux.

Il précise que pour lui, quelles qu'en soient les raisons, si le projet ne voit pas le jour le porteur de projet ne doit pas pouvoir faire croire que c'est à cause des élus de la Communauté de communes qui ne souhaitent pas l'aboutissement de ce projet, car ce n'est pas le cas. Personne ne s'oppose à une revitalisation de Souillac.

M. Raphaël DAUBET indique qu'une association s'est créée, association qui décompterait 1200 personnes soutenant le projet. Ce projet est d'autant plus attendu puisqu'il a annoncé des milliers d'emplois créés et un rayonnement de Souillac qui serait national, voir international. De ce fait, cela montre l'obligation de prendre au sérieux ce dossier.

M. Raphaël DAUBET rappelle l'historique de ce projet.

Lors de son élection, il a voulu se renseigner sur le dossier, recherchant à récupérer tous les éléments existants afin de savoir exactement où en était la collectivité. Il a été très surpris de trouver des documents dans un peu tous les services de la communauté de communes. Il indique que pour certains de ces documents, il a été difficile de se les procurer. A ses yeux, la gestion du dossier laissait vraiment à désirer au vu des enjeux associés.

Par la suite, il a rencontré les associations souillaglaïses. L'une est pour le projet, l'autre est contre. A sa demande, il a rencontré les deux associations afin de les entendre et de leur expliquer les éléments de compréhension en sa possession.

Egalement, M. Raphaël DAUBET – avec les vice-présidents – a invité les porteurs de projet à venir les rencontrer rapidement. Ceux-ci sont venus le 31 août, à l'origine, pour l'inauguration du Bachelor Thierry Marx, qui n'a finalement pas eu lieu à cette date. Le but étant de montrer la volonté et l'envie de la collectivité de continuer à avancer sur ce dossier.

Enfin, M. le Président fait part à l'assemblée qu'il a rencontré tous les partenaires institutionnels :

- l'établissement public foncier (EPF) d'Occitanie – établissement qui achète les terrains pour le compte de la Communauté de communes ;
- la Banque des Territoires ;
- les services de l'Etat.

Là aussi, il a fait un lien les Préfet et sous-préfet actuels, et les Préfet et sous-préfet sortant.

M. Raphaël DAUBET indique sa volonté de reprendre le dossier de manière très calme et pragmatique, dans le but de comprendre à la fois quels sont les engagements de CAUVALDOR et quels sont les engagements des porteurs de projet. Il indique aussi sa volonté de mettre en place une méthode de travail qui permettra à la collectivité d'avancer vite, de concrétiser les choses rapidement.

Dans ce cadre, M. le Président fait part à l'assemblée de sa démarche de prendre contact avec un Conseil juridique, M^e Marchesini – présent par visioconférence. Cela s'inscrit dans la démarche de s'intéresser de près au protocole d'accord qui nous lie avec les porteurs de projet.

L'EPF et les services de CAUVALDOR ont établi la liste précise des acquisitions foncières en cours et la situation cartographique.

Concernant les engagements financiers, M. Raphaël DAUBET indique qu'il y a un secteur *Centre-ville* – où les acquisitions sont réalisées par la commune de Souillac à hauteur de 250 000 €, et un secteur *site des Aubugues* – où les acquisitions sont réalisées par CAUVALDOR à hauteur de 2 132 000 €. Au total 2 390 000 € de dépenses sont engagées. Sur ces dépenses, une partie est supportée par l'EPF dans le cadre du portage financier. La convention qui lie la collectivité avec l'EPF Occitanie prévoit 6 ans avant obligation de remboursement des fonds avancés. A cela, il faut ajouter l'acquisition d'un terrain de 30 000 m² à hauteur de 345 000 €. Au total, les dépenses obligatoires pour CAUVALDOR s'élèvent à ce jour à 2 735 000 €. Ceci est fort important. De plus, cette dépense n'a pas été intégré dans l'audit financier effectué en septembre 2020. Cette somme sera due par CAUVALDOR durant le mandat si les porteurs de projet ne rachètent pas les terrains. Cette hypothèse modifierait complètement la trajectoire financière de la collectivité. La date butoir pour racheter ces terrains est 2026. Sur certains de ces terrains se trouvent des maisons. Celles-ci sont inhabitées aujourd'hui, et vont se dégrader au fil du temps si les démarches durent – d'où l'importance d'aller vite, afin d'essayer de transformer l'essai et d'éviter de se retrouver avec une friche.

Pour certaines parcelles, celles-ci n'ont pas été acquises car les négociations à l'amiable n'ont pas abouti.

En face de ces engagements pris par CAUVALDOR, M. le Président présente un « pseudo » protocole d'accord. Celui-ci est très problématique. Les porteurs de projet l'ont signé avec CAUVALDOR Expansion, et non pas avec CAUVALDOR. Ce protocole a été signé par M. Gilles LIEBUS, non pas en sa qualité de Président de la Communauté de communes, mais en qualité de 1^{er} vice-président de CAUVALDOR Expansion.

M. Raphaël DAUBET précise à l'assemblée que ce protocole prévoit une période d'exclusivité d'un an avec *Brand Partners*. Dans ce protocole, CAUVALDOR Expansion s'engage à garantir un prix d'acquisition du terrain sur une valeur située autour de 20 € le m². Or M. Raphaël DAUBET rappelle que CAUVALDOR Expansion n'est pas propriétaire du terrain. De plus, ce montant lui paraît très faible au vue des prix d'acquisition des terrains – soit en moyenne 41 € le m².

Dans ce protocole, CAUVALDOR Expansion s'engage à garantir la prise en charge par la collectivité de la « problématique de l'accessibilité du foncier – notamment depuis la bretelle de sortie d'autoroute – ainsi que les réseaux. Pour cela un plan routier d'accès aux parcelles assiettes du projet sera fourni. ». Sur ce point, M. Raphaël DAUBET rappelle que CAUVALDOR Expansion n'a pas de compétence en matière d'aménagement. Si quelqu'un peut s'engager à faire l'aménagement routier, etc., il ne peut s'agir que de la Communauté de communes.

M. Raphaël DAUBET précise que ce protocole d'accord a été complété par des avenants, notamment le 1^{er} février. Cet avenant reprend le protocole d'accord originel – et repousse la période d'exclusivité. Il prévoit toujours l'acquisition du foncier.

Dans le dernier avenant signé, en la possession de M. le Président, il est énoncé que la société fera l'acquisition du foncier, après l'obtention de l'autorisation commerciale et du permis de

construire purgé de tout recours. Surtout, il prévoit que le permis de construire devra être déposé le 1^{er} trimestre 2020. M. Raphaël DAUBET fait état du fait que le permis de construire n'a, à ce jour, toujours pas été déposé.

Suite à son élection, M. Raphaël DAUBET informe l'assemblée qu'il a dû poursuivre l'acquisition foncière, car pour certaines parcelles, le processus était engagé (promesses de vente signées notamment). Il donne l'exemple de l'acquisition foncière faite la semaine passée, à hauteur de 310 000 €, rendue obligatoire par la promesse de vente signée en amont.

Cela est plutôt préoccupant pour M. Raphaël DAUBET. Il indique que, lorsqu'il a accueilli avec les vice-présidents les porteurs de projet, ces derniers leur ont donné le sentiment d'être un peu hésitant. Il justifie en partie cette hésitation par la problématique du Covid, ébranlant les perspectives. Cependant, le manque d'éléments concrets, de plans, d'études sérieuses, de *business model*, de tous les documents garantissant le sérieux du projet est préoccupant.

M. Raphaël DAUBET fait état à l'assemblée de deux problématiques.

La première est la validité du protocole en question. Il affirme que ce protocole n'est pas valide, qu'il ne permet pas de prémunir la collectivité d'un défaut d'engagement des porteurs de projet. Partant de ce postulat, il faut absolument qu'il y ait un protocole qui soit passé en bonne et due forme avec CAUVALDOR, et non avec CAUVALDOR Expansion comme c'est actuellement le cas.

La deuxième est que des conditions d'engagement posent question. Il est écrit que la collectivité doit acquérir la propriété de l'ensemble des terrains nécessaires au porteur de projet pour qu'il accepte de déposer un permis de construire. Dans l'avenant, il s'était engagé à déposer celui-ci rapidement, chose qu'il n'a pas faite. Suite à une lettre reçue la semaine passée, M. le Président relate les dires du porteur de projet à propos du permis de construire, qui ne sera déposé qu'une fois que la collectivité aura acquis tous les terrains. Or, M. Raphaël DAUBET rappelle qu'en l'état actuel des choses, trois terrains ne seront pas acquis à l'amiable. Ils seront acquis, si la collectivité décide de mettre la procédure en place, par expropriation – ce qui prend un certain nombre d'années. Dans ce cas, il n'y aura pas de permis de construire déposé dans un futur très proche, inquiétant beaucoup le Président. De plus, dans son courrier, le porteur de projet précise qu'il n'achètera les terrains que si le permis de construire est obtenu, ainsi que toutes les autorisations commerciales. Toutes ces procédures préalables peuvent s'étaler sur des années.

Concernant l'engagement sur le prix, à 20 € le m², M. Raphaël DAUBET exprime son idée de ne pas être contre faire un effort financier, à condition qu'il y ait un bon projet, porteur d'emplois. Mais, pour lui, il faut qu'il y ait des contreparties et que l'effort demandé soit mesuré. En l'espèce, on est à moitié du prix d'achat.

Le dernier élément exposé par M. le Président est le rapport du diagnostic archéologique préventif. Des fouilles archéologiques préventives ont été réalisées sur site au printemps. Le rapport du diagnostic a été remis le 24 juin 2020 à M. Gilles LIEBUS, alors président de la Communauté de communes. Ce rapport conclut à un intérêt majeur du site des Aubugues pour la période de la fin de l'Âge du Bronze. En effet, beaucoup d'éléments ont été découverts de cette époque. Egalement, il y a une forte densité de vestiges, de mobiliers archéologiques, dans un état de conservation exceptionnel. Le rapport fait état d'un site qui pourrait avoisiner les 5 hectares.

M. Raphaël DAUBET, reprenant les éléments du rapport, fait état à l'assemblée que dans tous les cas, la collectivité sera soumise à une campagne de fouilles archéologiques. Celle-ci, selon les estimations de CAUVALDOR, devrait coûter entre 500 000 et 800 000 € et devrait durer entre un an et un an et demi, ralentissant un peu plus le projet. Aux yeux de M. Raphaël

DAUBET, c'est un obstacle de plus, qu'il va falloir assumer. Sa certitude est que la collectivité est engagée dans ce projet. La convention signée avec l'EPF Occitanie et les acquisitions foncières faites obligent la collectivité à l'acquisition. De fait, cela oblige à une réussite du projet. La collectivité doit essayer, avec ces porteurs de projet ou d'autres s'ils font défaut, de faire quelque chose de ces terrains puisqu'ils sont acquis par CAUVALDOR pour 3 millions d'euros.

M. Raphaël DAUBET, après avoir exposé tous les éléments en sa possession sur ce dossier à l'assemblée, expose l'objet même de sa consultation. Un courrier a été envoyé par le porteur de projet italien, M. Roberto Bonati, qui fait mine, selon M. le Président, de douter « de notre enthousiasme et du réel soutien des élus du territoire ». Or M. Raphaël DAUBET estime qu'investir 3 millions d'euros pour un projet est la preuve caractérisée, s'il en fallait une, du soutien de la collectivité pour ce projet et de sa volonté d'agir.

M. le Président fait lecture du courrier reçu :

« J'ai fait l'effort, avec l'un de mes architectes, de me déplacer le 31 août dernier pour vous rencontrer, ainsi que les vice-présidents. » Aux yeux de M. le Président, ce n'est pas tant un grand effort pour un porteur de projet que de se déplacer pour rencontrer la nouvelle équipe politique élue lorsqu'il est question d'un projet dont le montant prévisionnel est de 150 millions d'euros.

« J'ai ainsi pu vous expliquer que malgré la crise du covid qui a déstabilisé l'économie, et notamment le commerce du luxe, mon groupe et nos partenaires sommes toujours décidé à mettre en œuvre le projet. » Là est la bonne nouvelle, puisqu'ils semblent toujours décidés à mettre en œuvre le projet.

« J'ai dépensé au cours de ces trois dernières années environ 150 000 € afin de préparer des *masters plans* et des études architecturales. » M. le Président émet un doute quant à ces propos. Le *master plan* présent dans le dossier est très sommaire, il est composé de quelques esquisses, sur une dizaine de pages. De plus, ce *master plan*, postérieur aux esquisses, ne correspond pas du tout aux esquisses.

Dans son courrier, le porteur de projet reproche à M. Raphaël DAUBET d'avoir relaté dans la presse qu'il avait un autre partenaire possible souhaitant intégrer le projet. « En effet, je mettais permis d'être très transparent afin de vous démontrer que nous souhaitions mettre en compétition deux investisseurs. Avoir dévoilé cette information dans la presse nous pose à ce jour des problèmes avec nos partenaires américains. » M. le Président ironise sur le fait que ces partenaires américains auraient lu *La Vie quercynoise* (ndla : journal où est paru l'interview). Pour lui, il n'y a pas de raison de ne pas dire quel l'on met des investisseurs en compétition.

« Comme convenu, nous travaillons en collaboration avec nos architectes pour vous soumettre un nouveau projet avant la fin de l'année. » M. Raphaël DAUBET expose aux élus communautaires l'idée, émise lors de la séance de travail du 31 août, que les porteurs de projet réorienter le projet plutôt sur le centre-ville de Souillac, et ce notamment en raison de la crise sanitaire et d'autres raisons. Ils réfléchissent à un projet différent. Cependant, M. le Président alerte sur le fait que ce projet soit concentré uniquement sur le centre-ville de Souillac, menant à l'abandon les terrains des Abugues achetés – surtout au vu de l'investissement financier réalisé.

« Cette nouvelle version prendra davantage en compte l'intégration du centre-ville, dans lequel nous souhaitons acquérir une quarantaine de boutiques afin de revitaliser le centre-bourg. »

Dans la suite de son courrier, le porteur de projet explique son inquiétude quant aux autorisations commerciales. Il est vrai qu'aujourd'hui des dispositions sont prises par le Gouvernement pour limiter la création de nouvelles zones commerciales à l'extérieur des villes. M. Raphaël DAUBET fait état du souhait de M. Bonati, à savoir que son projet soit

considéré comme un projet touristique, et non pas comme un projet commercial ou un hypermarché. Il voudrait arriver à démontrer à l'Etat que ce n'est pas tout à fait la même logique. M. le Président comprend cette logique mais ne cache pas qu'arriver à démontrer cela aux services de l'Etat ne sera pas simple.

« Enfin, je souhaiterais, s'il est possible, qu'il soit rectifié dans la presse que nous nous sommes bien engagé à vous racheter les terrains au prix défini par les protocoles signés dès les autorisations délivrées. J'ai plusieurs fois proposé lors de mes déplacements que soient réalisés ces promesses par acte authentique. » Cette dernière affirmation interpelle M. Raphaël DAUBET, qui ne comprend pas pourquoi la collectivité a refusé de signer ces actes de vente authentiques s'il l'a proposé plusieurs fois. Cette décision lui semble irresponsable car en l'espèce la collectivité est liée par le pseudo protocole, mais est dépourvue de toute réelle promesse d'achat. Me MARCHESINI, Conseil de la collectivité, confirme que c'est une erreur majeure. M. Raphaël DAUBET fait état à l'assemblée que la collectivité doit absolument arriver à obtenir la signature de la promesse d'achat par acte authentique.

« Nous vous rappelons qu'il convient, avant de lancer le permis de construire, d'obtenir l'ensemble des surfaces foncières. » Pour M. Raphaël DAUBET ce nouvel élément, qui n'était pas prévu dans l'avenant. Or, comme exposé précédemment, trois terrains seront difficiles à acquérir.

« De notre côté, nous ne pouvons pas procéder à la mise en place du permis de construire d'un projet pour lequel nous ne sommes pas encore propriétaire des parcelles. » Techniquement et légalement, M. le Président expose que c'est faux. En effet, il est possible de déposer un permis de construire sur le terrain d'autrui, avec son accord. Cependant, il est compréhensible que les porteurs de projet ne veuillent pas faire l'investissement du permis de construire tant qu'ils n'ont pas la garantie de la faisabilité du projet. M. BONATI a relaté à M. le Président et les vice-présidents de la collectivité rencontrés que le permis de construire aurait un coût d'un million à 1,5 million d'euros. Cependant, au vu du plan d'acquisition, qui n'est pas loin d'aboutir, le permis de construire pourrait être déposé, afin de démontrer leur intérêt majeur et leur sérieux quant à ce projet. M. le Président indique que, en collaboration avec les élus de Souillac, de nouvelles négociations vont être menées pour tenter d'acquérir les derniers terrains à l'amiable. En parallèle, le projet pourrait potentiellement être réétudié pour porter sur les seules acquisitions actuelles.

« Pour conclure, je souhaite évoquer à nouveau par écrit que dans le passé j'ai investi des sommes importantes dans une autre région française, et j'ai vu mon projet stagner pendant des années à cause de rivalités politiques. » M. le Président affirme qu'il ne met pas de rivalité politique dans des projets aussi importants pour le territoire. Sa seule demande et volonté est de rapidement faire en sorte que la collectivité revende les terrains acquis et que le projet puisse se faire dans les meilleures conditions. Ceci n'empêche pas d'avoir un regard pour demander un esprit du projet légèrement différent, discuter, monter un groupe de travail avec ces porteurs de projet pour essayer d'avoir le projet le plus pertinent possible. M. le Président est navré de voir que le porteur de projet se cache derrière de telles arguties.

« Nous nous engagerons sur Souillac, et la vallée de la Dordogne, uniquement si nous sommes sûrs d'être accueilli avec enthousiasme et un réel soutien unanime des élus politiques de votre si beau territoire. » M. le Président se pose la question de savoir si cette dernière phrase du courrier est du chantage ...

Où l'exposé fait, les élus communautaires sont désormais informés de l'actualité du projet de cité de la mode et des arts créatifs. M. Raphaël DAUBET, suite à cela, va répondre à M. Roberto BONATI, lui exposant l'enthousiasme et le soutien renouvelé des élus de la communauté de communes, même s'il sera demandé qu'un réel travail de fond soit réalisé

avec les porteurs de projet. Pour lui, ce sera forcément profitable au projet, qui n'en sortira que grandi s'il est réellement appréhendé et porté par les élus du territoire et les habitants. Dans sa réponse, M. le Président souhaite également formuler une demande, pour garantir la sécurité juridique de la démarche, de rapidement signer un protocole d'accord qui nous conduise sans délai vers des promesses de vente par acte authentique.

Avant de donner la parole à Me MARCHESINI, présent via visioconférence à la séance, M. Raphaël DAUBET rappelle que le débat porte aujourd'hui sur la méthodologie à adopter dans ce projet, comment s'y prendre. Des préoccupations sont clairement apparues suite à ce courrier et aux éléments en possession de la collectivité.

Me MARCHESINI remercie M. le Président pour l'invitation faite à cette réunion. Avocat associé au sein du cabinet LLC et Associés, spécialiste en droit public, en droit des collectivités locales et droit public économique, il a été sollicité dans le cadre de ce projet pour réaliser une mission se décomposant en deux temps :

- l'analyse de la faisabilité du projet et la sécurisation juridique des relations avec le porteur de projet ;
- l'accompagnement d'une collectivité dans la réalisation du projet.

Son intervention découle démarche volontariste de CAUVALDOR de voir aboutir ce projet, qui a une grande importance pour le territoire.

Dans le cadre de cette mission, la première des choses qu'il devait faire, justifiant sa présence à la réunion du 31 août dernier, était de dresser l'état des lieux des actes juridiques existants pour qu'il puisse se prononcer sur la nature des engagements entre CAUVALDOR et les porteurs de projet ainsi qu'entre CAUVALDOR Expansion et les porteurs de projet.

Est ressorti de cet état des lieux la présence d'un protocole d'accord conclu entre CAUVALDOR Expansion et Brand Partners, dont le terme arrive le 31 décembre prochain. Les engagements sont relativement faibles d'un point de vue juridique. Ils ne sont pas très engageants. Il s'agit plus d'un ensemble de dispositions incantatoires : on prend note de l'importance du projet, etc. sans qu'il y ait d'obligation de résultat sur les conditions nécessaires préalables à la réalisation de celui-ci. Les quelques engagements qui pourraient être considérés comme résultants sont à la charge du partenaire (études, dépôt de permis, autorisations commerciales). Or ceci n'ont pas été réalisés dans les temps et ont justifié des avenants. Le porteur de projet n'est pas venu avec des résultats concrets. Si tant est qu'il y avait de réels engagements, ceux-ci ont pu être remis en cause par le porteur de projet. Le résultat est qu'aucune sanction n'est susceptible d'être mise en œuvre pour « punir » le porteur de projet pour sa carence ou du moins sa négligence. Il en va de même pour les engagements de CAUVALDOR Expansion, qui s'engage dans ce protocole d'accord à une de cession de terrain pour 20 € le m². Comme l'engagement est fait par CAUVALDOR Expansion, nous pouvons considérer que la Communauté de communes n'est pas liée par cette cession à 20 € du m².

Pour Me MARCHESINI, si l'on veut réaliser le projet, il faut repartir sur une méthode qui soit plus fiable et sécurisée juridiquement – à la fois dans les intérêts de la communauté de communes et de ceux du porteur de projet pour qu'il n'y ait plus de doutes.

La méthode préconisée est celle consistant à remettre de la clarté dans la question : « qui fait quoi dans ce projet ? ».

La question du QUI est importante car elle suppose de répondre à trois questions :

- Qui va acheter les terrains ? Dans protocole, il est prévu que ce soit la société IN13. Or, on ne sait pas vraiment qui est cette société. Quel est l'investisseur qui va l'accompagner ? M. Roberto BONATI s'est justifié sur ce point en expliquant qu'il y avait une mise en concurrence.

- Qui déposera le permis de construire ? Dans le protocole, il semble acquis que c'est le porteur de projet. Mais dans le récent courrier, il fait mention du fait que le dépôt de permis de construire est reporté, après l'acquisition de l'ensemble des terrains.
- Qui finance les fouilles archéologiques ?

Pour Me MARCHESINI, ce sont autant de questions auxquelles il faut donner réponse. C'est la seule méthode à suivre pour réellement avancer dans ce projet.

La question du « quoi » amène également plusieurs points d'interrogation :

- Quelle est la nature du projet ? Il semble que celui-ci puisse connaître des évolutions pour le porteur de projet, en raison notamment de la crise sanitaire liée à la Covid-19. Pour autant cela reste des suppositions, on ne sait pas aujourd'hui.
- Quel périmètre ? A-t-il vocation à évoluer ?
- Quel prix d'acquisition ? Dans quel calendrier ?

On doit donner des réponses à ces questions. Cela ne peut pas se faire dans le cadre d'une promesse ou d'un compromis. Pour ce faire, il faut être sûr de l'objet et du prix. Or ici on n'a de certitudes ni sur la chose, ni sur le prix. Pour Me MARCHESINI, il faut avancer impérativement sur ces points. Dans ce cadre, il préconise la passation d'un acte préparatoire qui pourrait prendre la forme d'un protocole d'accord – cette fois-ci signé par la communauté de communes, avec un calendrier d'échéances, un chiffrage exact du coût du projet, etc.

Me MARCHESINI précise que c'est la proposition qu'il a formulé à M. le Président et M. Laurent DUBREUIL, directeur général des services de la collectivité.

Suite à cette intervention. M. Raphaël DAUBET remercie Me MARCHESINI et souscrit à la proposition faite, qu'il réitère aux élus.

M. Hervé CHEYLAT, conseiller communautaire de la commune de Souillac, demande si les achats ont été soumis au diagnostic du domaine, et s'il est possible de revendre à perte – portant la perte selon les chiffres annoncés à 1,4 million d'euros.

M. Laurent DUBREUIL précise que l'EPF est astreint par le service de France-domaines.

Me MARCHESINI explique que pour toute forme de vente, il est nécessaire de solliciter l'avis des domaines, cependant cet avis nous lie jusqu'à un certain degré de négociation. Il est possible de vendre en dessous de la valeur, à condition de justifier par des motifs d'intérêt général ou pour des motifs économiques indirects – qui viendraient compenser la vente en dessous de la valeur exprimée par les domaines.

M. Alexandre BAROUILHET, maire de Floirac, remercie l'exécutif actuel pour la méthode employée, faisant état que l'ordre et la clarté, la transparence est bon pour l'image de CAUVALDOR et celle de ses élus. Il se questionne sur la solidité financière de Brand Partners. De plus, il pose la question de la solidité juridique d'un contrat passé avec un groupe étranger, notamment en cas de recours.

M. Raphaël DAUBET fait état d'aucune information sur la situation de Brand Partners.

M. Pierre MOLES a quelques informations, notamment leur capacité financière qui serait de quelques dizaines de milliers d'euros avec leurs filiales. De son point de vue, pour porter un projet de plusieurs millions, c'est un peu léger.

M. le Président donne la parole à Me MARCHESINI, qui expose le fait qu'il n'y ait pas de particularités liées à l'extranéité du porteur de projet. Ce sont les lois nationales qui s'appliquent. S'il y a recours, celui-ci se fera devant les juridictions nationales.

M. André ANDRZEJEWSKI, maire de Padirac se questionne sur le planning des suites à réserver à ce projet, sachant que si l'on fait un rapide calcul, le prix du dépôt de permis de

construire représente deux à trois années de travail homme – rendant le prix quelque peu important.

M. Raphaël DAUBET rappelle que quoi qu'il en soit, c'est un projet couteux par essence, qu'il y a du temps à passer.

M. Pierre MOLES s'interroge sur le fait que sur un projet à 150 millions d'euros un million d'euros ne représente que 0,6% de la somme totale du projet – tout en étant extrêmement conscient de la somme que cela représente, et ne comprend pas réellement comment cela peut être un facteur bloquant pour les porteurs de projet, tout comme les fouilles.

M. Raphaël DAUBET demande à Me MARCHESINI si dans le protocole d'accord sera intégré le coût des fouilles archéologiques pour le porteur de projet.

Sur ce point, Me MARCHESINI précise qu'en principe ce sont les porteurs de projet qui prennent en charge le financement de ce type de fouilles. Il est possible de le prévoir et de l'intégrer pour rendre un modèle économique qui soit fiable.

M. Raphaël DAUBET s'interroge sur les trois parcelles que la collectivité n'arrive pas à acquérir sur la base du prix des domaines. Est-il possible de demander au porteur de projet de tenter une acquisition, au-dessus du prix des domaines ?

Me MARCHESINI indique que c'est possible. Même s'il y a un échec du projet tel que porté par Brand Partners, la collectivité aurait incité le porteur de projet à investir dans une opération pour laquelle elle devrait ensuite le dédommager. Or à ce jour, il n'a pas vraiment répondu à ses engagements.

M. Raphaël DAUBET rappelle que l'intérêt de la collectivité est de sécuriser la collaboration avec Brand Partners et d'achever les acquisitions foncières. Cependant, s'engager à leur racheter les terrains en cas d'échec du projet, même à un prix élevé permettrait d'avoir une unité foncière cohérente et complète pour lancer un possible autre projet.

M. Geoffrey CROS rappelle les demandes, présentes dans le courrier, du porteur de projet concernant l'achat de l'intégralité des terrains avant dépôt du permis de construire. Selon certaines éléments, le projet se recentrerait sur le centre-ville de Souillac. De ce fait, pour M. Geoffrey CROS, il faut être sûr quand on va passer un acte authentique avec le porteur de projet, afin que par la suite il ne demande pas un nouvel avenant vers un peu plus de foncier, engageant plus loin encore CAUVALDOR.

M. Raphaël DAUBET énonce que pour lui, la réorientation du projet vers le centre-ville lui semble plus pertinente plutôt que faire un projet en périphérie. Mais malgré tout, la collectivité a intérêt à valoriser de la meilleure manière qui soit les terrains dont elle va avoir la propriété. Pour lui, il ne serait pas tolérable que le projet se recentre exclusivement sur le centre-ville de Souillac, il faut que CAUVALDOR soit dans le projet, que ce dernier intéresse l'ensemble des parties prenantes.

M. Jean-Claude FOUCHE se pose la question de la pertinence à acheter tous les terrains bloqués si on ne sait pas comment va être redimensionné le projet. Pour lui l'important aujourd'hui est de redimensionner le projet, que le porteur de projet se positionne précisément pour que la collectivité sache quels terrains il est réellement pertinent d'acquérir.

M. Raphaël DAUBET abonde en ce sens et regrette que M. Roberto BONATI fasse état d'un effort pour venir sur place, car il y a un besoin récurrent de rencontres pour redéfinir le projet. M. le Président se positionne sur un possible abandon des terrains encore non acquis, pour se concentrer sur ceux au cœur de l'espace.

Pour M. Jean-Pierre GUYOT, il y a un manque fondamental de pilotage du projet. Il lui semble nécessaire de coordonner chaque point du projet (gastronomie, formation et shopping). Pour lui un projet sans planning n'est pas un projet. Il est nécessaire de sortir de l'aspect purement juridique pour avoir un véritable pilotage du projet.

M. Raphaël DAUBET déclare son entier accord avec cette intervention et affirme que c'est ce qu'il faut faire désormais. Cependant, pour lui, à ce jour il était encore un peu tôt pour définir un comité de pilotage. Il a été proposé de créer une structure préliminaire avec les élus de la commune de Souillac. Il émet la nécessité de se réunir avec des élus de CAUVALDOR concernés via leur thématique et des élus de Souillac. Ensuite, s'il est obtenu les garanties juridiques souhaitées, voir comment peut être construit un groupe de travail. M. Raphaël DAUBET rappelle que pour tout ça, il faut que Brand Partners accepte que nous soyons réellement impliqués dans le projet, dans le travail qui se fait autour de celui-ci.

M. le Président donne la parole à M. Gilles LIEBUS, maire de Souillac.

M. Gilles LIEBUS remercie M. le Président de lui donner la parole.

Il fait état de la première fois qu'il a rencontré ces porteurs de projet. Cela s'est fait dans un contexte de suite de la concertation de la population de Souillac, qui avait souhaité redynamiser la ville de Souillac. Suite à ce travail, CAUVALDOR Expansion a cherché des porteurs de projet. Il s'avère que M. Roberto BONATI est venu sur le terrain avec son équipe, intéressé par le secteur touristique de la vallée de la Dordogne – qui a une renommée internationale. Au départ, le projet était un *outlet*. Ils ont fait faire une étude pour organiser le projet autour d'autres thèmes : formation et gastronomie notamment. L'étude étant faite, il est ressorti que Souillac a un PPRi qui la bloque. De fait, il n'y avait que très peu de possibilité pour réaliser un projet. Le désenclavement par rapport aux réseaux (ferroviaire et routier) était capital pour les porteurs de projet. Ces derniers ont validé le projet et ont fait venir des partenaires, des investisseurs. Il s'avère que c'est un groupe des Etats-Unis qui est venu. Aux yeux des investisseurs, l'endroit était trop petit. Après cet échec, ils ont quand même visité la région, et notamment le vieux Souillac. Est alors née l'idée d'une extension sur ce lieu. Ils sont revenus avec leurs propres architectes pour bâtir le projet. M. Gilles LIEBUS fait état notamment de la présence de M. Christian DELEUZE, Président de la CAUVALDOR Expansion, des services urbanisme et juridique de CAUVALDOR, les services de l'Etat, la DRAC, etc. Il s'est avéré que lors de leur venue postérieure, les architectes ont élevé la problématique de la liaison entre le vieux Souillac et le quartier des Aubugues. De fait, ils devaient trouver un lien commercial sur l'ensemble du secteur, expliquant le retard.

Quant aux achats des terrains, M. Gilles LIEBUS fait un parallèle avec les zones d'activités. Il exprime le fait que si l'on n'est pas propriétaire du foncier, il n'est pas possible de porter un projet. Derrière la somme énoncée lors de la séance, M. Gilles LIEBUS rappelle que c'est du foncier, avec du bâti, qui a une certaine valeur. Le but derrière est de créer de l'emploi sur notre secteur. Pour lui, encore plus avec le contexte de crise actuelle et future, il est nécessaire de créer de l'emploi pour ne pas perdre de la population, pour contrecarrer l'âge de la population de notre territoire – qui est la plus vieille de France.

M. Gilles LIEBUS se dit conscient qu'aujourd'hui il faut acter des choses plus sereinement. Il affirme que le service juridique de CAUVALDOR l'avait appuyé dans ce sens à l'époque de la signature du protocole d'accord. Il espère que la commune de Souillac soit engagée au côté de la Communauté de communes dans les démarches de ce projet. Il réaffirme la volonté de la commune de Souillac de travailler avec CAUVALDOR, dans un esprit d'unité. M. Gilles LIEBUS rappelle que la commune de Souillac s'est elle-même engagée dans ce projet, en achetant du bâti, et va continuer s'il le faut – pour l'intérêt de la commune. Pour lui, c'est un projet de territoire. Le but du développement est de prendre des risques en investissant, pour

avancer. Derrière, si ce challenge est réussi, cela apporte de la fiscalité au territoire. « Qui ne prend pas de risque n'avance pas ».

M. Raphaël DAUBET reprend la parole et affirme qu'il ne faut pas prendre de risques inconsidérés. Il est certain qu'il faut savoir en prendre, que les élus en sont conscients et qu'ils sont capables d'en prendre. Cependant, ces risques doivent être pris avec de la méthode, de la rigueur et un certain fonctionnement que connaissent tous les spécialistes des affaires.

Sur la question de la finalité de l'emploi, M. le Président rejoint les propos de M. Gilles LIEBUS. Il affirme que personne ne met en doute l'esprit et la finalité du projet. Il rappelle qu'il a fait partie des élus qui ont soutenu ce projet, comme d'autres. Mais pour lui la question n'est pas là, c'est aujourd'hui celle de la méthode, de la façon dont a été monté le projet : à la fois avec un manque de transparence et de concertation indéniable et en même temps un manque de rigueur juridique et administrative assez criant.

Concernant l'étude qui aurait été réalisée par Brand Partners et évoquée par M. Gilles LIEBUS, M. Raphaël DAUBET affirme qu'il ne l'a pas vue. Il l'a demandé à M. Roberto BONATI lors de sa venue, qui lui a dit qu'il ne pouvait pas encore la lui montrer puisque elle est reprise suite à la crise sanitaire. Le seul dossier qu'il ait vu, est un dossier rédigé par les agents de CAUVALDOR – et pour une petite partie la CCI, y compris les études économiques. La production réelle des porteurs de projet n'a pas été portée à la connaissance des élus de CAUVALDOR.

S'agissant des architectes qui sont venus, M. Raphaël DAUBET l'entend. Cependant, lors de la réunion du 31 août, il a rencontré un nouvel architecte, présenté comme tel. L'architecte a affirmé à M. Raphaël DAUBET, suite à son questionnement, qu'il ne connaissait par le projet. M. Gilles LIEBUS affirme que les architectes des investisseurs venant des Etats-Unis ne sont pas venus le 31 août.

M. Raphaël DAUBET dit qu'il comprend bien, mais qu'il constate que Brand Partners change d'architectes sur le même projet, pouvant être une source de préoccupation pour la collectivité.

M. Pierre MOLES, à la vue du *master plan* se déclare furieux, en tant que vice-président en charge des finances, de ce qu'il découvre aujourd'hui.

M. Raphaël DAUBET explique que dans le dossier dont il est en possession, il y a une dizaine d'esquisses (dessins d'artistes), mais qui ne correspondent pas avec les dispositions présentées par le *master plan*.

Sur le dernier point soulevé par M. Gilles LIEBUS, à savoir la valeur des terrains, M. Raphaël DAUBET comprend que M. Gilles LIEBUS aime prendre des risques et considère que ces terrains ont une valeur puisque certains sont bâtis. Cependant, pour M. le Président, si l'on a un véritable projet économique à implanter, il faudra démolir ces maisons, pour certains terrains il faudra les dépolluer (garage, amiante, etc.). Il n'est pas sûr que cela donne de la valeur aux acquisitions faites, et peut, bien au contraire, coûter plus que prévu.

Avec un vrai projet économique solide, avec des porteurs de projet solides, pour M. Raphaël DAUBET il faut organiser les choses, faire les aménagements nécessaires. Mais avant de prendre un risque, il faut jauger de la sécurité de la démarche et de la solidité des investisseurs. Et pour cela, M. le Président réaffirme qu'il y a des façons de procéder. Pour jauger de l'engagement de quelqu'un, on peut lui mettre des conditions suspensives, comme l'a dit précédemment Me MARCHESINI, on peut se protéger et le protéger contre un éventuel dérapage.

M. Raphaël DAUBET reproche surtout à la démarche et ce qu'il trouve réellement irresponsable est d'avoir fait croire et de continuer à faire croire aux habitants de Souillac avec autant de vigueur et d'enthousiasme que tout est garanti et que tout est sûr. M. le Président l'affirme, au stade où en est le projet, il n'est pas suffisamment formalisé pour faire croire aux

gens et pousser des associations qui en vantent les mérites notamment sur les réseaux sociaux qu'il est fini, qu'il arrive. Pour lui, ce genre d'affirmation relève du mensonge.

M. Raphaël DAUBET remercie Me MARCHESINI pour sa présence, son intervention et ses réponses aux interrogations des élus de la communauté de communes.

M. le Président considère qu'il a l'assentiment de la salle pour faire proposition de protocole d'accord en bonne et due forme à Brand Partners, en collaboration avec Me MARCHESINI et les services de CAUVALDOR.

Me MARCHESINI ajoute que passer par un protocole d'accord participe à la gestion du risque. De plus, il rappelle qu'un EPCI ne peut payer qu'une somme qu'il doit, et que ce protocole permet de se prémunir contre ce risque.

M. Raphaël DAUBET passe au deuxième point du projet de Souillac.

III – Le Bachelor Thierry Marx

M. le Président annonce une bonne nouvelle à l'assemblée.

Il rappelle que le projet de bachelor Gastronomie par Thierry Marx devait être inauguré le 31 août, inauguration qui a dû être annulée. Ce projet est très important pour Souillac.

Lors de son élection, M. Raphaël DAUBET a là aussi découvert une situation ubuesque, avec une impréparation totale par rapport à ce dossier. Des étudiants avaient été inscrits, sans qu'aucune convention de partenariat entre le lycée hôtelier et le Collège de Paris ne soit signée, aucun accord du Rectorat n'avait été obtenu, aucune convention avec la Région n'avait été signée, aucune disposition n'avait été prise pour loger les étudiants – alors même qu'il leur avait été promis de les loger gratuitement.

M. le Président remercie les services de CAUVALDOR pour leur travail de ces derniers mois. Une convention avec la Région a été signée afin de récupérer l'annexe du lycée Louis Vicat à Souillac, au départ mise à disposition de la commune de Souillac (qui a dénoncé sa convention). CAUVALDOR a réalisé les travaux nécessaires de mise en état et d'aménagement de ces locaux. Il a fallu mettre en place une convention tripartite, puisque le comité départemental de rugby logeait déjà – pour accueillir à certains moments des stagiaires sur la totalité du bâtiment.

M. le Président remercie également les services de la Région, qui ont rédigé ces conventions, les a validé et établie le lien avec le Rectorat. Au mois d'août le Recteur avait refusé de donner son accord pour ouvrir ce bachelor, dans la mesure où rien n'était prêt.

M. Raphaël DAUBET fait état de l'arrivée des étudiants fin août, qui ont été toutefois logés. Les maîtres de stage avec qui ils avaient des conventions en bonnes et dues forme les ont accueilli. Désormais, le Bachelor va pouvoir être lancé, avec une formation *ad hoc*.

Une inauguration est prévue le 21 octobre, en présence de Mme Carole DELGA, présidente de la Région Occitanie, M. le Recteur, M. le Président du Département, etc.

M. Raphaël DAUBET explique que, pour l'instant, ce bachelor est installé pour une année. Des détails restent à régler. Notamment, un partenariat public privé est compliqué à gérer, et il n'était pas du tout au point. Il reste quelques problématiques financières également, avec un petit manque de financement. Sur ce point, M. le Président édicte le fait que cela relèvera sûrement de CAUVALDOR Expansion, avec qui il échangera. Une somme devra certainement être abondée pour garantir et démarrer le bachelor. La difficulté principale est qu'il y a

beaucoup moins d'étudiants inscrits que prévu, fragilisant le modèle économique du système. M. le Président fait état d'inquiétudes quant à la pérennisation sur le long du terme du bachelor si l'on reste sur le niveau de fréquentation actuel, à savoir 20 étudiants au total (pour le bachelor Gastronomie et le bachelor Tourisme).

La position de M. Raphaël DAUBET et de M. Christian DELEUZE est de dire que ce n'est pas si grave, qu'il faut lancer le projet. M. le Président rappelle que c'est une formation déjà existante, notamment à Toulouse, qui fonctionne bien, qui peut apporter au lycée hôtelier de Souillac une nouvelle offre puisque le niveau du bachelor est celui de la licence (bac + 3).

M. Christian DELEUZE fait état des six partenaires du bachelor : Thierry Marx College, lycée hôtelier Quercy-Périgord, la Communauté de communes CAUVALDOR, la Région Occitanie, la commune de Souillac et le rectorat de l'Académie de Toulouse.

La société organise principalement des cours sur la région montpelliéraine, et fait réellement des efforts pour implanter cette formation en milieu rural. Elle a pour but d'associer les restaurants dans la formation.

Derrière, l'objectif, au-delà de la première année, est de lier le lycée hôtelier à cette formation de haut niveau. M. Christian DELEUZE rappelle les difficultés permanentes du lycée hôtelier compte tenu de l'évolution des formations, qui s'éloignent du milieu rural et qui se retrouvent de plus en plus dans les grands centres de formation des grandes villes. Le travail est préparatoire sur ce point de liaison.

Les étudiants inscrits l'ont fait sans quasi aucune publicité. Il apparaît qu'il y a des besoins mobiliers, auxquels contribuent la ville de Souillac et le lycée hôtelier. CAUVALDOR va apporter son soutien au fonctionnement technique de la formation. Il est rappelé que les étudiants disposent d'une formation gratuite. Cependant, ils sont amenés à payer 100 € par mois pour leur hébergement.

M. Christian DELEUZE fait état de deux difficultés à l'heure actuelle :

- La pratique doit répondre aux objectifs : les étudiants et professeurs doivent vivre sur le terrain. Aujourd'hui, c'est CAUVALDOR Expansion qui s'est occupé de cela. A terme, il faudra trouver la bonne organisation avec le lycée, la ville, les formateurs, etc. pour que le système devienne pérenne.
- La liaison avec l'Education Nationale, fondamentale, a mis du temps à se faire. La période de août/septembre pas vraiment adéquate compte tenu de la rentrée scolaire et du contexte sanitaire.

M. Raphaël DAUBET remercie les entreprises du territoire qui ont accueilli les étudiants.

Il rappelle que ce bachelor est une facette du projet de Souillac, que la communauté de communes a réussi à mettre en place. Il réitère ses remerciements aux services de la collectivité, de la Région et du Rectorat pour la mise en place de ce projet en à peine un mois et demi.

M. Dominique MALAVERGNE, maire de Saignes et vice-président en charge de la transition écologique et du développement durable, de l'alimentation durable, de la filière bois et des circuits courts, se félicite de l'aboutissement du projet. Il aurait été catastrophique que ce bachelor soit enterré définitivement. De plus, ce projet de formation est fondamentalement une bonne idée, notamment cohérent avec le PAT. La seule réserve qui peut être émise porte sur les relations avec le groupe Thierry Marx. Ces relations avec CAUVALDOR doivent être clarifiées, notamment sur leur participation au PAT.

M. Raphaël DAUBET confirme les dires de M. Dominique MALAVERGNE, notamment sur le besoin de clarification. Il fait état de devis signés par CAUVALDOR lors de la précédente

mandature avec Thierry Marx engageant financièrement la collectivité, relevant de décisions du président et qui n'ont de fait pas été présentées lors de conseils communautaires.

M. Laurent DUBREUIL explique qu'une seule facture a été décaissée. Deux autres engagements non *a priori* pas donné lieu à engagement, la collectivité n'a pas de factures. Les devis portaient sur trois engagements pour des prestations de chacun 25 000 €.

M. Raphaël DAUBET redit l'intérêt du bachelor pour le territoire.

M. François DAVID, conseiller communautaire de la commune de Souillac, se réjouit de ce bachelor, puisqu'il est extrêmement difficile d'avoir des bachelors. Pour lui, créer un bachelor en deux mois était un défi incroyable. C'est une grande chance pour le territoire. Pour lui, l'avenir montrera qu'on aura plus facilement des élèves si publicité, publication et parution en est faite. Ces deux bachelors peuvent en appeler d'autres, la recherche de bachelors à taille humaine, sur un territoire agréable est une vraie valeur ajoutée à ses yeux.

Il émet l'idée, qu'à terme, il pourrait être monté un pôle universitaire sur le nord du territoire

M. Raphaël DAUBET remercie la commune de Souillac. De plus, il réaffirme la possibilité que ce bachelor soit un nouveau souffle pour le lycée hôtelier, qui en avait besoin. C'est un atout pour Souillac, pour le territoire de Souillac et pour les professionnels qui font appel à ces services.

M. François DAVID exprime le fait que cela montre que des projets émanant d'horizons différents ont discutés ensemble, et que c'est un grand défi qui a été relevé.

M. Raphaël DAUBET clôture la séance à 20 heures 37, en remerciant les élus pour leur présence. Il rappelle que cette réunion, axée sur le débat, était une promesse lors de sa campagne, et espère pouvoir réitérer cette expérience. Il s'engage à tenir informé, en toute transparence, des choix faits.