

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS
DU 27 AVRIL 2016**

Séance du vingt-sept avril de l'an deux mille seize.

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Valois, légalement convoqué s'est réuni dans les locaux de la Communauté de Communes, sous la présidence de Monsieur Benoît HAQUIN à 19 heures 30.

Date de la convocation : vingt avril deux mille seize.

Délégués en exercice : 94

Délégués présents : 61

Pouvoirs : 8

Votants : 69

Absents : 25

Présents : Mmes COLIN Nicole – MM. CORBEL Christian - CAUDRON Pierre – Mmes VANIER Martine - SICARD Anne-Sophie – MM. FROMENT Michel – GRANDMANGE Marc – LEPINE Alain - LAVEUR Gilles – VALLEE Franck – HAQUIN Benoît – RYCHTARIK Jean-Paul - FORTIER Bruno – Mmes WOLSKI Murielle - DELBOUYS Rachel – NIVESSE Françoise - CARREL-TORLET Josy - MM. CLAUX Ronald – FAYOLLE Pascal - FURET Jérôme – DUBOIS Sylvain – Mme WUDARSKI Nicoletta – M. LEGOUY Claude – Mmes LEROY Ghislaine – HARMANT Florence – M. LEYRIS Yann – Mmes HAVARD Laura – MORIN Anna – HOFFMANN Delphine – CAVALETTI Véronique - MM. BORNIGAL Christian - BOURGOIS Daniel – BIZOUARD Alain – DOUCET Didier – Mme BOUVRY Valérie – MM. GERMAIN Christophe – PROFFIT Benoît – Mmes LEFORT Angélique - POTTIER Cécile – MM. BRIATTE Hubert – DIETTE André – HAAS Christian(s) - GILBERT Ghislain – GAGE Daniel – KUBISZ Richard - SMAGUINE Dominique - DUVILLIER B. Dominique – M. MASSAU Hubert – Mmes WILLET Catherine - GIBERT Dominique – MM. HAUDRECHY Jean-Pierre – LEGRIS Jean-Luc – PHILIPON François - Mme CLABAUT Thérèse - M. LEFRANC Daniel – QUELVEN Pierre – Mme LOBIN Martine – MM. MORA Roger – PETITBON Gilles - de KERSAINT Guy-Pierre - CHERON Yves.

Absents : MM. DALONGEVILLE - LECOT Philippe - COLLARD Sylvain – FOUBERT Arnaud - FOSSE Ludwig - Mme VIVIEN Tonia – MM. LECOMTE Cédric - DALLE Claude – Mmes VALUN Yvette – CHAMPAULT Agnès - M. CASSA Michel – Mme HARDY Marie-Paule – M. COLLARD Michel – Mme LEGEAY Nelly - MM. DOUET Jean-Paul – BUCKNER Frédéric - COFFIN Philippe – MEZOUAGHI Abdelhafid – Mme LEGRAND Karine – MM. PETERS Arnaud – DELACOUR Patrice – DUPONT Michel - MICHALOWSKI Thierry - OURY Bertrand – TAVERNIER Thierry.

Pouvoirs : Mme SIEGFRIED Elizabeth (Crépy en Valois) à M. LEGOUY Claude (Crépy en Valois) – M. ETIENNE Michel (Crépy en Valois) à Mme Josy CARREL-TORLET (Crépy en Valois) – Mme CELESTIN Juliette (Crépy en Valois) à Mme WOLSKI Murielle (Crépy en Valois) – Mme PAULET Anne-Marie (Le Plessis Belleville) à M. RYCHTARIK Jean-Paul (Chèvreville) - M. SPEMENT Michel (Crépy en Valois) à M. FAYOLLE Pascal (Crépy en Valois) – M. SELIER Gilles (Nanteuil le Haudouin) à Mme SICARD Anne-Sophie (Baron) – Mme SYRYLO Claudine (Le Plessis Belleville) à M. DUVILLIER Benoît Dominique - Mme DENIS Catherine (Varinfroy) à Mme HOFFMANN Delphine (Etavigny).

Secrétaire de séance : Madame Cécile POTTIER

Le quorum étant atteint, le Président ouvre la séance à 19h35.

Le Président remercie les Conseillers Communautaires d'être venus participer à ce Conseil Communautaire extraordinaire spécialement convoqué pour délibérer sur des dossiers liés au développement économique de notre territoire.

Il propose toutefois de bouleverser l'ordre de présentation des points fixés à l'ordre du jour, le temps qu'arrive en séance un document actuellement en cours de reprographie à la mairie de Crépy en Valois, suite à une panne du photocopieur de la CCPV.

1 – Accueil de volontaires en service civique

Le Président indique que la CCPV répond aux conditions nécessaires pour être agréementée « Service Civique ».

Grâce à cette agrémentation, la CCPV pourrait accueillir des jeunes volontaires de 16 à 25 ans pour une durée de 6 à 12 mois (24 heures minimum hebdomadaire) pour un coût modique de 1 272 € par an et par volontaire.

Un élu communautaire demande quels sont les services de la CCPV qui pourraient accueillir des jeunes en service civique.

Le Président répond qu'il s'agit principalement du Service Culturel et des Services « Environnement » et « Eau et Assainissement ».

Monsieur MORA demande s'il est nécessaire de créer des postes au tableau des effectifs pour avoir recours à ce type de volontariat.

Le Président répond que non, le dispositif reste piloté par l'Etat.

Madame POTTIER demande si les communes pourraient également prétendre accueillir des jeunes dans ce cadre.

Le Président répond qu'il faut s'adresser à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) et évaluer si des missions de la commune pourraient entrer dans un des neuf domaines d'actions prévus par les textes. Si tel est le cas, il doit pouvoir être possible de demander l'agrément qui est valable pour deux ans.

Le Conseil Communautaire autorise à l'unanimité le Président à solliciter l'agrément d'accueil de volontaires en service civique, et à signer la convention afférente.

2 – Nouvelle Zone d'Activité Intercommunale à Nanteuil le Haudouin – Demande de subventions, et notamment de DETR dans le cadre d'acquisitions foncières

Traité concomitamment avec :

3 – Protocole d'accord avec le Groupe PANHARD pour substituer la CCPV dans l'acquisition de foncier à Nanteuil le Haudouin

Madame SICARD rappelle que le SCoT prévoit qu'environ 200 ha seront dédiés à terme au développement économique intercommunal.

Dans ce cadre, le Conseil Communautaire a entrepris depuis plusieurs années de redimensionner le Service de Développement Economique afin d'assurer la promotion du territoire et de capter les projets d'investisseurs. Cette démarche suscite beaucoup d'intérêt et plusieurs projets de grandes ampleurs sont en cours de traitement.

La CCPV a ainsi engagé des études par le biais de la SA Oise afin de créer une nouvelle zone intercommunale (de 40 ha) dans le prolongement de la ZAEI de Nanteuil le Haudouin. Cette

action a permis de confirmer l'intérêt d'une société importante qui souhaiterait disposer d'un terrain de 20 ha dans cette nouvelle zone.

Afin de faciliter cette implantation, la CCPV a servi d'entremetteur pour mettre en relations la société intéressée et le principal propriétaire actuel du foncier.

En effet, la CCPV est actuellement pénalisée pour mener à terme les projets qui pourraient se concrétiser car elle n'est pas propriétaire du foncier convoité par les entreprises.

Lors de ces tractations, un aménageur (le Groupe PANHARD) a pris l'initiative en décembre 2015 de négocier en direct avec le propriétaire et s'est vu consentir une promesse de vente sur les 40 ha au prix de 25 €/m².

Cette démarche était sur le point de neutraliser les efforts fournis par la CCPV, la société intéressée refusant de se voir imposer un aménageur.

Une réflexion et des négociations ont été menées durant les dernières semaines pour essayer de trouver une solution qui permette de préserver les intérêts de chacun dans cette affaire.

Ainsi, le Groupe PANHARD convient de substituer la CCPV dans ses droits tirés de la promesse de vente pour environ 20 ha sur les 40 ha concernés.

Un protocole d'accord pourrait ainsi être signé entre la CCPV et le Groupe PANHARD pour que la CCPV acquière environ 20 ha au prix de 25 € / m². Avec l'aménagement de la parcelle et de la voirie de desserte, le montant de l'opération pour la CCPV serait d'environ 6 300 000 € HT.

Avec ce protocole d'accord, la CCPV deviendrait l'unique interlocuteur des sociétés potentiellement intéressées par les 20 ha. Le protocole prévoit que si aucune société ne signe avec la CCPV dans les 3 mois, l'accord ne tient plus et la promesse de vente demeure au seul bénéfice du Groupe PANHARD.

Madame SICARD termine en indiquant que l'implication de la CCPV est forte car ce projet ambitieux promet des retombées importantes en matière d'emplois (300 emplois escomptés) et de ressources fiscales (300 000 € / an envisagés).

Par ailleurs, il est éligible à la DETR (pour un total de 300 000 € sur deux tranches), et sans doute à d'autres subventions, telles que les aides du Département, le FNADT de l'Etat, etc.

Actuellement, les estimations permettent d'envisager sur l'opération un déficit à la charge de la CCPV d'environ 600 000 €. Toutefois, les négociations en cours avec nos partenaires cofinanceurs laissent entrevoir des possibilités de réduire ce manque à gagner. Par ailleurs, les retombées fiscales escomptées devraient permettre de couvrir rapidement le reliquat.

Le Président indique que ce projet est un des plus importants qu'ait connu notre Communauté de Communes. Aujourd'hui, tous les interlocuteurs attendent de connaître la position du Conseil Communautaire pour formaliser leur position.

L'investissement demandé à la structure intercommunale est important, mais devrait être de courte durée puisque l'opération d'acquisition / aménagement / revente devrait intervenir dans un délai de 2 à 3 ans, étant donné les projets en cours à la CCPV.

Monsieur FURET demande comment il est possible de monter un projet de ZAC en moins de 12 mois.

Madame SICARD répond que le projet de ZAC initialement envisagé pour cette nouvelle zone serait abandonné au profit d'un simple permis d'aménager. La procédure s'allège ainsi et devient beaucoup plus rapide.

Monsieur BIZOUARD demande à quel délai on peut espérer voir une entreprise s'installer.

Madame SICARD répond qu'un délai de 24 mois est envisageable.

Monsieur BIZOUARD demande où sont matérialisés les 20 ha dont il est question.

Madame SICARD répond que sur le plan fourni, les 20 ha (environ) sont indiqués « parcelle A » en bleu. La remontée bleue à droite du plan est également comprise, elle correspond à la création de la voirie d'accès.

Monsieur SMAGUINE pense qu'une acquisition foncière à 25 €/m² est au-dessus du prix du marché.

Madame SICARD convient que ce prix est cher mais cela est lié au fait que peu de terrains de 20 ha peuvent être mis à disposition d'une seule entreprise à l'est de Paris. La rareté le rend attractif et donc cher.

Madame SICARD rappelle toutefois que le protocole d'accord ne vaut que si une société intéressée formalise son engagement auprès de la CCPV. La CCPV ne s'engage donc à acheter que si elle est assurée de revendre, ce qui est une garantie importante.

Monsieur BRIATTE pense qu'il est important pour la CCPV de s'impliquer dans ce projet, ne serait-ce que parce qu'il pourrait apporter 300 emplois pour le territoire.

Monsieur DOUCET indique que ce dossier montre à quel point il est nécessaire pour la CCPV de maîtriser le foncier à l'avenir. Par ailleurs, il s'étonne que les documents adressés par courrier aux Conseillers Communautaires indiquent que le projet d'acquisition serait éligible à la DETR à hauteur de 150 000 € (2 x 75 000 €) alors qu'à présent, on parle de 300 000 €.

Madame SICARD répond qu'en effet, une mauvaise interprétation des textes avait induit une erreur dans la note envoyée. Il s'agit effectivement de 300 000 € (2 tranches de 150 000 €), la Préfecture l'a confirmé.

Monsieur LAVEUR demande si la CCPV continuerait à percevoir de la DETR si elle décidait d'évoluer en Agglomération.

Madame SICARD répond qu'elle continuerait à être éligible car elle est située en territoire rural.

Monsieur LAVEUR indique qu'il est probable que d'autres projets réclameront à la CCPV d'investir dans du foncier. La première acquisition dont il est question ce soir sera donc sans doute à renouveler dans quelques temps.

Madame SICARD le confirme. Elle précise d'ailleurs que les 20 ha que la CCPV souhaite acquérir font intervenir plusieurs propriétaires fonciers (un propriétaire pour la quasi-totalité, et deux autres pour des petites parcelles).

Monsieur SMAGUINE souhaite savoir si les 300 emplois seront pourvus par des valoisien ou bien issus d'autres sites.

Madame SICARD répond que la création envisagée sur le site de Nanteuil résulterait d'une restructuration. Une partie mineure des emplois créés pourrait donc être pourvue par des salariés issus d'autres sites.

Bruno DELLINGER confirme qu'il est probable que certaines fonctions de management et du centre d'appels soient pourvues par d'autres sites, mais cela devrait être assez peu représentatif au regard du nombre d'emplois envisagé.

Monsieur CAUDRON demande comment va être financée cette opération.

Le Président répond que des banques ont été approchées pour apporter un éclairage sur cette question. Un prêt relais in fine pourrait être mis en place compte tenu de la durée assez courte du portage envisagé pour la CCPV, et compte tenu des taux historiquement bas qui ont cours actuellement.

On peut également envisager un portage par le biais de la SA Oise.

Il est prévu de voir en juillet la DM qui pourrait être nécessaire, si chacune des parties signe ses engagements.

Monsieur CAUDRON pense qu'il faut être attentif à ne pas prendre de retard car les intérêts cumulés sur des montants empruntés aussi importants peuvent rapidement peser sur l'équilibre financier des projets.

Monsieur LEYRIS répond que le risque est limité compte tenu du fait qu'il y aurait nécessairement plusieurs années de rentrées fiscales assurées suite à la mise en œuvre de tels projets.

Monsieur RYCHTARICK indique avoir connu récemment une mauvaise expérience sur le montage d'un projet de ce genre, l'équilibre escompté initialement ayant été remis en cause par le paiement de la TVA lors de la revente des terrains. Il souhaite donc savoir si la CCPV a tenu compte de cet aspect des choses.

Monsieur PHILIPON répond que seule la marge constatée entre le coût d'acquisition et le prix de revente est assujettie à la TVA. La CCPV ne générant aucune plus-value dans cette opération d'achat et de revente quasi simultanée, elle ne devrait pas y être soumise.

Le Président propose à présent de procéder aux votes :

Sur le point 2 de l'ordre du jour :

Le Conseil Communautaire approuve à l'unanimité le plan prévisionnel de financement lié à cette opération qui comprend deux phases :

Phase 1 : Débutant à l'automne 2016

Acquisition foncier :	3 610 000,00 euros
Frais acquisition :	152 189,00 euros
Etudes pré-opérationnelles :	60 000,00 euros
Travaux de renforcement des sols :	100 000,00 euros
Divers honoraires :	33 247,00 euros
Redevance archéo et fouilles archéologiques :	125 985,00 euros
Total Phase 1 :	4 081 421,00 euros HT

Phase 2 : Débutant approximativement au deuxième semestre 2017 :

Acquisition foncier :	1 267 400,00 euros
Frais acquisition :	42 896,00 euros
Etudes opérationnelles :	20 000,00 euros
Travaux VRD :	700 000,00 euros
Divers honoraires :	99 745,00 euros
Redevance archéo et fouilles archéologiques :	41 995,00 euros
Aléas :	43 382,00 euros.
TOTAL PHASE 2 :	2 215 418,00 euros HT
TOTAL PHASE 1 + 2 : Arrondi à	6 300 000,00 euros HT

Il autorise le Président à solliciter :

- La DETR auprès de la Préfecture de l'Oise
 - o 150 000 € de DETR en 2016 au titre de la phase 1 (correspondant à 25 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 600 000 €)
 - o 150 000 € de DETR en 2017 au titre de la phase 2 (correspondant à 25 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 600 000 €)
- Tous subventionnements potentiels autres, dès lors que ce projet répond aux critères des politiques d'aides de l'Europe, l'Etat (FNADT), la Région ou le Département.

Sur le point 3 de l'ordre du jour :

Le Conseil Communautaire approuve à la majorité (68 pour, 01 abstention) l'opération d'acquisitions foncières d'environ 20 ha dans le prolongement de la ZAEI du Chemin de Paris pour un prix convenu de 25 € HT le m².

Il autorise pour ce faire le Président à signer le protocole d'accord prévoyant la substitution de la CCPV à PANHARD Développement dans les droits et obligations qu'elle détient au titre de la promesse de vente concernant le terrain qui comprend les parcelles cadastrées section ZO numéros 11 et 78, y compris voirie d'accès, pour un total surface avoisinant les 195 000 m².

Le Président remercie chaleureusement le Conseil Communautaire pour ces décisions qui montrent notre engagement à assurer le développement économique de notre territoire. S'impliquer dans l'acquisition du foncier renforce notre crédibilité auprès de nos interlocuteurs, et c'est donc un pas essentiel qui a été franchi ce soir.

Il remercie particulièrement la Vice-présidente et le Service de Développement Economique qui consacrent beaucoup d'énergie à faire avancer ce projet.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 20h25.



Cécile POTTIER
Secrétaire de séance

Benoît HAQUIN
Président de la Communauté de
Communes du Pays de Valois