

PROCES VERBAL / COMPTE RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 AVRIL 2022

L'An deux mille vingt-deux, le vingt avril à dix-neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué par Monsieur Alexandre RASSAERT, Président, s'est réuni en visioconférence en séance publique.

Étaient présents :

RASSAERT Alexandre, BLOUIN James, CAILLIET Frédéric, HUIN Elise, LEFEVRE Annie, DELON Gilles, CORNU Monique, PINEL Didier, THEBAULT Nathalie, LETIERCE François, LANGLET Christian, BRUNET Anthony, ROGER Valérie, TOURNEREAU Eric, CAILLAUD Nathalie, VATEBLED Virginie, BEZARD Valérie, DHOEDT Jim, VOELTZEL Guillaume, PUECH D'ALISSAC Anne, HYEST Emmanuel, LEDERLE Carole, CERQUEIRA José, VIVIER Chrystel, GIMENEZ Eugène, CARON Elise, LUSSIER Gilles, PARTOUT Fabienne, LEMERCIER-MULLER Virginie, AUGER Anthony, CHASME Agnès, MERCIER Patrick, LEPILLER Catherine, DUVAL France, MULLER Frédéric, FONDRILLE Jean-Pierre, BOUDIN Nathalie, SEIGNE Christophe, MICHAUD Christine, VREL Jérôme, FREISZMUTH Gérard, CUVELIER Thierry

Étaient absents avec pouvoirs :

CAPRON Franck donne procuration à HUIN Elise, LE NAOUR Fabrice donne procuration à DHOEDT Jim, DUPILLE Denise donne procuration à CAILLIET Frédéric, MOERMAN Eric donne procuration à CERQUEIRA José, WOKAM TCHUNKAM Colette donne procuration à PUECH D'ALISSAC Anne, BARTHOMEUF Nathalie donne procuration à AUGER Anthony, BOUCHE Jean-Jacques donne procuration à THEBAULT Nathalie

Étaient excusés :

LAINÉ Nicolas, ARVIN-BEROD Chantal, GLEZGO Hervé, LOOBUYCK Béatrice, CLAUIN Guy, BAUSMAYER Laurent, DUCELLIER Alexandra, FESSART Emmanuel, BENET Harrison, CHAMPAGNE Jean-Marie, DELATOUR Francis, GAILLARD Paul, LOUISE Alexis, LAINÉ Laurent, DUBOS Ludovic, GRIFFON Christophe, VILLETTE Frédéric, LECONTE Carole, PEZET Dominique, FLAMBARD Alain, DUBOS Roland, D'ASTORG Jean, DUPUY Michel

Monsieur Jim DHOEDT, Conseiller Titulaire, est nommé secrétaire de séance,

Secrétariat administratif :

M. Stéphane MIMPONTEL, Directeur Général des Services,
Mme Laurence HALLEUR, Administration Générale et Affaires Juridiques.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE : APPROBATION DE LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER AVEC L'EPFN POUR LE SITE INDUSTRIEL DE BEZU-SAINT-ELOI

Considérant le bien industriel cadastrées G 331 d'une contenance de 23 521 m² à Bézu-Saint-Eloi ;

Considérant la rareté du foncier économique au sein du territoire communautaire et l'intérêt d'optimiser le foncier économique en privilégiant les activités à fort potentiel de développement, pourvoyeuses d'emplois et valorisantes à l'échelle du territoire communautaire ;

Considérant que la Communauté de communes souhaite mener une action foncière avec le concours de l'Etablissement Public Foncier(EPFN), l'objectif étant de maîtriser la commercialisation du site industriel de Bézu-Saint-Eloi en vue d'une cession à une entreprise/investisseur/promoteur pour la mise en œuvre d'un projet à vocation économique valorisant à l'échelle du territoire communautaire dans un délai de 5 ans ;

Considérant que le rôle de l'EPFN consiste à acquérir des propriétés bâties ou non bâties, à la demande de son partenaire (la Communauté de communes en l'occurrence) permettant de réaliser à terme son projet d'aménagement ;

Considérant qu'au travers de la convention de portage, l'EPFN accepte la prise d'une délégation du droit de préemption urbain afin d'acquérir les biens précités ;

Considérant qu'une déclaration d'Intention d'Aliéner a été réceptionnée par la mairie de Bézu-Saint-Eloi le 3 février 2022 ;

Considérant que l'avis du domaine en date du 7 avril rapporte l'estimation du bien précité ;

Considérant que les frais à la charge de la Communauté de communes seront les impôts fonciers, les frais d'assurance et l'ensemble des dépenses supportées par l'EPFN postérieurement à la cession et résultant directement ou indirectement de la maîtrise foncière du bien ;

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 7 avril 2022 ;

Madame Élise HUIN présente le contexte, il s'agit d'un site industriel sur la commune de Bézu Saint Éloi qui a une situation géographique stratégique, est situé en zonage économique donc de compétence de la communauté de communes. La commune a saisi la communauté de communes récemment suite au dépôt d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ; un bureau communautaire s'est tenu donnant un avis favorable pour un portage par l'EPFN. Le but est de définir un projet à vocation privée et n'est pas que la communauté de communes reste propriétaire à terme de la parcelle. Il y a beaucoup de demande d'artisans qui cherchent des locaux, les zones d'Étrépagny et de Gisors sont trop grandes ou trop chères pour eux. La communauté de communes ne souhaite évidemment pas un autre village artisans comme celui d'Étrépagny mis en vente.

M. RASSAERT expose qu'il s'agit du même type de décision prise pour des parcelles à Gisors et à Dangu ; le but étant de maîtriser le foncier économique car la communauté de communes est la seule à pouvoir le faire car les communes n'en ont pas la compétence. Il est important que la communauté de communes soit aussi en soutien de ses communes membres lorsqu'elles en ont besoin ce qui est le cas de la commune de Bezu-Saint-Eloi. Ce qui est exceptionnel, c'est le délai car il y a une préemption en cours. Il ne s'agit pas d'une attitude de blocage mais de maîtriser au maximum l'utilisation des terres économiques car le foncier économique est rare et sera de plus en plus rare. Le président souhaite présenter ses excuses pour les délais très contraints.

Gilles DELON explique que le zéro artificialisation net est une lourde contrainte qui amène à vraiment maîtriser le foncier économique. Il est normal lorsqu'une grande parcelle économique bien placée est mise en vente que la communauté de communes intervienne pour agir au mieux des intérêts communautaires en terme d'emploi et ré-industrialisation.

M. FONDRILLE souhaite qu'on lui précise le rôle de la communauté de communes, il a des craintes par rapport à la finalité.

Mme HUIN explique que l'EPFN porte le projet d'achat, la CDC est propriétaire des terrains, elle écrit un projet et cherche un porteur de projet privé qui va le racheter.

M. BRUNET explique qu'il est important pour la commune au vue notamment de sa situation géographique de profiter de cette parcelle pour développer un projet économique. La commune a donc demandé l'appui de la CDC. L'avis des Domaines intègre le bon état des bâtiments et les risques.

M. HYEST explique que la valorisation des Domaines est un gage de la qualité du site. L'appui de l'EPFN est une opportunité de mener une politique publique d'accompagnement local de certains artisans. Cette procédure est utilisée régulièrement par la Ville de Gisors.

M. DHOEDT est surpris sur la forme car il n'y a pas eu de travail en amont avant cette délibération. Sur le fond, il y a une initiative privée qu'il faut laisser agir, que la crainte est de voir s'accumuler des projets sans savoir où on va. La question est de savoir en quoi le projet de l'acheteur potentiel ne correspond pas à l'intérêt public.

Mme HUIN explique que les délais sont contraints et limités par la DIA et la temporalité de passage en commission par l'EPFN. En ce qui concerne le projet, il ne s'agit pas d'empêcher un projet mais d'encadrer les projets. Il y a complémentarité.

M. DHOEDT pense qu'il n'appartient pas aux élus de juger les projets.

M. RASSAERT est en désaccord, il faut un dialogue responsable public et le milieu de l'entreprise. Il est également important que la CDC se positionne sur des projets en dehors des 2 villes centres. Il n'y a pas de jugement du projet ni d'opposition mais de maîtriser le destin de terrains économiques. Il y a peu de parcelles de ce type sur le territoire communautaire.

Mme HUIN explique qu'il est possible de fractionner la parcelle.

M. AUGER n'a pas les éléments pour décider ce soir d'autant que le projet de délibération ne parle pas du projet privé alors que Mme HUIN donne lecture d'éléments du projet du porteur privé. Il ne comprend pas l'urgence et estime qu'il n'y a pas assez de clarté de la vision économique de la CDC.

M. RASSAERT rappelle que le délai est très court et que si on ne saisit pas cette occasion, on s'empêche d'agir. Les orientations sont claires depuis plusieurs années, il s'agit d'éviter l'extension des zones commerciales en dehors des centres-bourgs, éviter les transferts d'emplois mais de permettre les créations d'emplois.

Mme HUIN explique qu'il s'agit de travailler sur les zones en elles-mêmes avec des spécifications. La politique économique a été définie par le biais d'une étude menée et présentée.

M. RASSAERT expose qu'il retourne l'argument puisqu'on a pas de certitude sur le projet, on agit, on doit être prudent.

M. FONDRILLE souhaite savoir si le porteur de projet pourra se positionner sur un achat d'une partie de la parcelle.

M. RASSAERT précise que vu l'enjeu la commune et la CDC considèrent qu'il est important de maîtriser mais qu'il n'y a pas d'opposition au porteur de projet et qu'il pourra se positionner.

M. DELON explique qu'il y a un risque de spéculation sur les terrains et le but est de s'assurer que le but de l'acquisition se fasse dans l'intérêt économique du territoire.

M. HYEST estime que le droit de préemption permet de mettre en œuvre les politiques publiques, c'est un outil pour donner à tout le monde la possibilité d'investir.

M. RASSAERT réprécise qu'il y a de la bienveillance à l'égard des porteurs de projets, pas d'opposition mais de la prudence. L'expérience montre que s'il n'y a pas de cadre au départ, on peut se retrouver avec des terrains nus non exploités.

Mme HUIN explique que s'il n'y a pas d'optimisation, on perd des espaces. En l'espèce, il s'agit d'une grande parcelle. Chaque terrain est à optimiser.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 37 voix POUR, 4 voix CONTRE (DHOEDT Jim, pourvoir de LE NAOUR Fabrice, VOELTZEL Guillaume, SEIGNE Christophe) et 8 ABSTENTIONS (CAILLAUD Nathalie, AUGER Anthony pourvoir de BARTHOMEUF Nathalie, CHASME Agnès, MERCIER Patrick, DUVAL France, FONDRILLE Jean-Pierre, VREL Jérôme) décide :

- Décide l'acquisition des parcelles cadastrées G 331 d'une contenance de 23 521 m² ;

- Demande l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour procéder à cette acquisition et constituer une réserve foncière dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain qui sera délégué par décision du Maire de la commune de Bézu Saint Eloi ;
- D'approuver et de signer par le Président ou la Vice-Président thématique la convention avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le portage foncier du site industriel de Bézu-Saint-Eloi, sis au 9 rue du Moulin A Tan, 27660 Bézu-Saint-Eloi ainsi que tous les actes afférents ;
- S'engager à racheter le terrain dans un délai maximum de 5 ans ;
- D'indiquer que les frais à la charge de la Communauté de communes du Vexin Normand seront les impôts fonciers, les frais d'assurance et l'ensemble des dépenses supportées par l'EPFN postérieurement à la cession et résultant directement ou indirectement de la maîtrise foncière du bien ;
- D'indiquer que les dépenses liées au portage foncier seront inscrites au budget principal, fonction 90 ;

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

Le Président de la Communauté de communes du Vexin Normand certifie que le présent procès-verbal a été affiché sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur des locaux prévu à cet effet le..28/04/2022.....

Le Secrétaire de séance,	Le Président,
Monsieur Jim DHOEDT	Monsieur Alexandre RASSAERT
	