



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 2015

Présents :

M. Marc BARVAIS, Président

Mmes Annie COTTON, Bénédicte POLL, Annie TAULET

MM. Joseph CONSIGLIO, Patrick COULON, Karl DE VOS, Philippe DEBAISIEUX, Sébastien DESCHAMPS, Vincent DESSILLY, Laurent DEVIN, Xavier DUPONT, Jean-Jacques FLAHAUX, Jacques GOBERT, François GOUDAILLEZ, Pascal HOYAUX, Michel HUIN, Vincent LOISEAU, Christian MOUREAU, Daniel OLIVIER, Maxime POURTOIS, Pierre TACHENION, Eric THIEBAUT, Philippe TISON, Ruddy WASELYNCK ; Administrateurs

Mme Caroline DECAMPS, Directrice Générale

Mme Axelle DINANT, Secrétaire du Conseil d'Administration

Procurations :

Mme Sandra GORET à Marc BARVAIS

M. Jean-Marc DUPONT à Pierre TACHENION

M. Bernard LIEBIN à Bénédicte POLL

Absents :

MM. Georges-Louis BOUCHEZ, Ahmed RYADI, Jean-Marc URBAIN

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Objet : Zone d'activité économique de Frameries - CL WARNETON S.A. - Droit de préférence

ATTENDU QUE :

CL WARNETON fait partie du groupe CLAREBOUT POTATOES.

Clarebout Potatoes tire son origine des activités de l'entreprise originelle de production de pommes de terre de la famille Clarebout. Cette entreprise était active dans le triage et le négoce de pommes de terre fraîches.

Depuis 1988, Clarebout Potatoes s'est développée pour devenir une entreprise de premier plan en Europe, spécialisée dans la transformation de pommes de terre. Elle produit des frites surgelées, des flocons et des produits pour les marques de distributeurs (private label).

L'acheminement et la sélection des pommes de terre font toujours partie intégrante de l'activité de l'entreprise dans le but de préserver la qualité et sa rentabilité. Grâce à la situation de l'entreprise au coeur de l'une des principales régions cultivables d'Europe pour les pommes de terre, elle peut compter sur une matière première fraîche de qualité supérieure via une collaboration étroite avec des agriculteurs-partenaires.

Clarebout Potatoes dispose de deux sites de production, un à Neuve-Eglise (Nieuwkerke-Flandre) et l'autre à Warneton, deux villages situés à proximité de la frontière française (20 km de Lille), et séparés d'à peine 7 km. Ces sites occupent +/- **800 personnes** (emplois directs) et +/- 100 personnes via des contrats intérimaires.

Les produits de cette entreprise trouvent des débouchés dans la grande distribution, la restauration collective/industrielle et l'industrie. Clarebout Potatoes travaille surtout à l'export (5 % en Belgique, 85 % en Europe (hors Belgique) et 10 % en dehors de l'Europe).

Clarebout Potatoes reste un groupe familial fortement intégré dans le monde agricole. Ce groupe souhaite réaliser une première étape vers un ancrage plus fort dans la région de Mons où, en raison des conditions climatiques et agronomiques, il existe un fort potentiel pour développer la culture et l'industrie de la pomme de terre et la mener à un niveau supérieur.

CL WARNETON aimerait créer un hub transitoire pour le stockage de pommes de terre dans la région afin de renforcer structurellement l'approvisionnement en pommes de terre provenant de Wallonie. Son choix s'est arrêté sur le zoning de Frameries vu son accessibilité et les possibilités de développer, à terme, un site de 10 hectares. La demande de terrain porte donc sur une première phase de 2 ha 38 a où sera implantée un bâtiment de 9.000 m² (droit de préférence # 1) et sur une réserve stratégique de 7 ha (droit de préférence # 2).

La première phase générera la création de 5 emplois et occupera deux indépendants, **soit un ratio de 2,23 emplois par hectare alors que le ratio de base dans ce zoning est de 15 emplois/ha. Les services proposent toutefois d'accorder une dérogation à ce critère eu égard aux opportunités de collaboration entre cette entreprise et le monde agricole qui en sera renforcé.**

En effet, le bâtiment de 9.000 m² représentera le centre logistique pour stocker des pommes de terre. Le stockage de pommes de terre entraînera les activités suivantes : épierrage, enlèvement des objets étrangers (fanés, morceaux de bois, ...) triés, calibrage, traitement anti-germe.

Mais depuis ce site, seront également coordonnées les activités suivantes en faveur de l'agriculture locale:

- suivi de la culture et de la récolte de pommes de terre et exécution de contrôles de qualité nécessaires pendant toute la durée de la croissance et de la conservation des plantes;
- planification de la récolte et gestion des pommes de terre en stock en fonction des différentes exigences de qualité basées sur les spécifications des clients en matière de produits;
- suivi constant de la qualité des pommes de terre fraîches stockées au niveau de la teneur en sucre, des maladies et des défauts, de la vitrosité et de la matière sèche.

Par des conseils et formations prodigués par les deux indépendants, les cultivateurs locaux pourront ainsi évoluer d'une culture du blé, peu rentable, ou de la culture de la betterave dont le prix est au plus bas, soumise à la fragilité des quotas, vers une culture à plus forte valeur ajoutée comme la pomme de terre qui a besoin de la même qualité de sol que la betterave.

Le groupe CLAREBOUT POTATOES a par ailleurs déjà entrepris des actions (dont des prises de participation dans des exploitations) lui permettant de s'assurer de la disponibilité de quelques 250 hectares dans la région pour la culture de pommes de terre. Par ailleurs, 200 agriculteurs dans un périmètre de 50 km autour de Frameries cultivent déjà des pommes de terre pour le groupe CLAREBOUT. Il est à noter que la culture de la pomme de terre est 7 fois plus intensive que celle de la betterave vu les opérations de plantation et non de semis.

Le rendement est également plus intéressant pour l'agriculteur en pommes de terre (5.500 € par hectare contre 3.000 € pour les betteraves sucrières et 2.500 € pour le blé et le maïs).

En ce qui concerne la réserve d'extension, le groupe CLAREBOUT POTATOES devra introduire un dossier répondant aux conditions d'accès en zoning, et tendre à améliorer le ratio d'emplois. Les services sont attentifs à ce que, au-delà d'un centre de collecte, le projet puisse évoluer vers le développement d'un centre de transformation, générateur de plus d'emplois.

Le règlement en matière de droit de préférence arrêté par le Conseil d'Administration a été approuvé par le demandeur.

A DECIDE :

1. Droit de préférence # 1

- d'accorder un droit de préférence de 6 mois gratuit à CL Warneton S.A. sur une parcelle de terrain d'environ 2 ha 38 a cadastrée Frameries - 1ère division, Section A n° 215 a pie, 216 pie, 219 pie située dans la zone d'activité économique de Frameries;
- d'accorder ce droit de préférence pour le projet suivant:
 - l'activité qui sera exercée sur le bien est:
 - centre logistique pour le stockage et le pré-traitement des pommes de terre (épierrage, tri, calibrage, traitement);
 - coordination d'actions pour l'agriculture locale (suivi de culture, planification, contrôle de qualité etc.);
 - l'acquéreur prévoit la création de 5 emplois lors de son installation dans la zone d'activité;
 - l'investissement minimum à réaliser sur le bien est estimé à 7.000.000 €. Il prendra la forme:
 - de l'achat du terrain;
 - de la construction d'un bâtiment de 9.000 m² dont 8.600 m² de halls de stockage, 150 m² de bureaux et salles de réunion, 50 m² de locaux sociaux, 100 m² de locaux technique et 100 m² de logement de l'exploitant, assortis de 5.000 m² de parkings et 3.000 m² d'aménagements paysagers, le tout pour un montant estimé à 5.000.000 €;
 - de l'achat de matériel et mobilier pour un montant estimé à 1.500.000 €;
 - de frais divers pour un montant estimé à 100.000 €; Le logement de l'exploitant ne pourra dépasser 100 m² d'emprise au sol et n'abritera pas d'autre activité que celle décrite ci-dessus. Il devra être nécessaire à la sécurité et à la bonne marche de l'entreprise.
 - d'informer le demandeur que, selon les informations disponibles auprès de l'Intercommunale, le bien se situe:
 - dans une zone où les prescriptions urbanistiques applicables sont celles du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) du 11 juin 1995 - en cours de modification;
 - dans une zone d'activité qui sera reliée à une station d'épuration d'eaux résiduaires urbaines;
 - de fixer le prix de vente du terrain, si le détenteur du droit de préférence en demande valablement l'achat pendant sa durée de validité et sous réserve de l'octroi du visa du Comité d'Acquisition d'Immeubles, à 16 €/m², non compris les honoraires de notaire, les droits d'enregistrement et les frais de bornage (à charge de l'acheteur).
Ce prix sera majoré d'une redevance unique de 30 €/mètre courant de front de voirie;

- de soumettre la présente décision au visa du Comité d'Acquisition d'Immeubles compétent, conformément à l'article 23 §2 du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

2. Droit de préférence # 2

- d'accorder un droit de préférence de 6 mois gratuit à CL Warneton S.A. sur deux parcelles de terrain (lot 2 de 1 ha 62 a et lot 3 de 5 ha 38 a) cadastrées Frameries - 1ère Division - Section A, n° 215 a pie, 220 a pie, 215 b pie, 221 e pie, 214 pie, 143 c pie, 138 d pie, 137 pie et une partie non cadastrée située dans la zone d'activité économique de Frameries;
- d'accorder ce droit de préférence étant donné que l'activité qui sera exercée sur le bien est:
 - centre logistique pour le stockage et le pré-traitement des pommes de terre (épierrage, tri, calibrage, traitement);
 - coordination d'actions pour l'agriculture locale (suivi de culture, planification, contrôle de qualité etc.);
- d'accorder ce droit de préférence sous réserve que le demandeur introduise un dossier répondant aux conditions d'accueil dans les zones d'activité économique fixées par le Conseil d'Administration le 20 octobre 2004;
- d'informer le demandeur que l'IDEA n'est pas encore propriétaire de l'ensemble du bien mais qu'elle dispose d'un pouvoir d'expropriation sur celui-ci et se sera rendue propriétaire au moment de passer l'acte de vente;
- d'informer le demandeur que, selon les informations disponibles auprès de l'Intercommunale, le bien se situe:
 - dans une zone où les prescriptions urbanistiques applicables sont celles du Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) du 11 juin 1995 - en cours de modification;
 - dans une zone d'activité qui sera reliée à une station d'épuration d'eaux résiduaires urbaines;
- de fixer le prix de vente du terrain, si le détenteur du droit de préférence en demande valablement l'achat pendant sa durée de validité et sous réserve de l'octroi du visa du Comité d'Acquisition d'Immeubles, à 16 €/m², non compris les honoraires de notaire, les droits d'enregistrement et les frais de bornage (à charge de l'acheteur). Ce prix sera majoré d'une redevance unique de 30 €/mètre courant de front de voirie;
- de soumettre la présente décision au visa du Comité d'Acquisition d'Immeubles compétent, conformément à l'article 23 §2 du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Fait en séance, le 16 décembre 2015.

POUR COPIE CONFORME :



Axelle DINANT,

Secrétaire du Conseil d'Administration.