



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 18 MAI 2016

Présents :

M. Marc BARVAIS, Président

Mmes Annie COTTON, Sandra GORET, Bénédicte POLL, Annie TAULET

MM. Georges-Louis BOUCHEZ, Joseph CONSIGLIO, Patrick COULON, Karl DE VOS, Philippe DEBAISIEUX, Sébastien DESCHAMPS, Vincent DESSILLY, Jean-Marc DUPONT, Xavier DUPONT, Jean-Jacques FLAHAUX, Jacques GOBERT, François GOUDAILLEZ, Pascal HOYAUX, Michel HUIN, Bernard LIEBIN, Vincent LOISEAU, Daniel OLIVIER, Maxime POURTOIS, Ahmed RYADI, Pierre TACHENION, Eric THIEBAUT, Philippe TISON, Jean-Marc URBAIN ; Administrateurs

Mme Caroline DECAMPS, Directrice Générale

Mme Axelle DINANT, Secrétaire du Conseil d'Administration

Procurations :

M. Laurent DEVIN à Marc BARVAIS

Absents :

MM. Christian MOUREAU, Ruddy WASELYNCK

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

ATTENDU QUE :

Le Conseil d'Administration du 16 décembre 2016 marquait accord sur l'octroi de deux droits de préférence sur deux terrains du zoning de Frameries au bénéfice de CL WARNETON S.A.:

- un terrain de 2 ha 38 a afin d'accueillir un centre de stockage et de pré-traitement de pommes de terre d'une superficie bâtie de 9.000 m² devant occuper 5 personnes;
- un terrain de 7 ha servant de réserve d'extension pour autant que l'entreprise introduise un dossier répondant aux conditions d'accès de ce zoning.

CL WARNETON a introduit une demande de permis unique pour son projet, lequel devrait être délivré vers le 22 juin.

Le terrain de 2 ha 38 a est longé par deux canalisations de FLUXYS et AIR LIQUIDE. Il sera desservi par une voirie réalisée par IDEA dans le cadre des crédits classiques d'équipement dont le permis sera délivré le 21 juin.

Afin de pouvoir accéder à son terrain pour sa phase de chantier ainsi que pendant les travaux de construction de la voirie, CL WARNETON a convenu avec FLUXYS et AIR LIQUIDE, qu'il débiterait son chantier par la construction d'une dalle de protection d'une longueur d'environ 200 mètres sur ces deux impétrants.

Cela amène par conséquent CL WARNETON a demander l'achat du premier terrain sur lequel il dispose d'un droit de préférence mais également d' 1 ha 92 a supplémentaires. Dès lors, CL WARNETON entend réaliser les deux premières phases de son projet global.

La superficie globale construite passe de 9.000 m² (avec un ratio de bâti de 38 %) à 18.000 m² (avec un ratio de bâti de 43 %).

Le ratio d'emplois passe de 2,23 emplois par hectare (5 personnes occupées) à 1,93 emplois par hectare (8 personnes).

Le plan de bornage est en cours de réalisation. CL WARNETON demande le dépôt de son dossier en séance du 18 mai afin de pouvoir procéder à l'acquisition du terrain et débiter la construction de son bâtiment au plus vite dès la délivrance du permis.

Le droit de préférence sur le solde du terrain sera renouvelé dans le cadre de la prochaine séance du Conseil d'Administration.

Pour rappel, 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 cœur 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.

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).

A DECIDE :

- de vendre à CL WARNETON SA un terrain d'une superficie de:
 - lot 1: +/- 95 a 88 ca situé en zone d'activité économique mixte dès finalisation du PCA (Plan Communal d'Aménagement) Crachet cadastré Frameries - 1ère Division, Section A n° 215 a pie, 216 pie, 219 pie;
 - lot 2: +/- 3 ha 18 a 22 ca situé en zone industrielle cadastré 137 pie, 138 d pie;
 - lot 3: +/- 16 a, partie d'un chemin communal désaffecté;
 - de donner mandat à Madame la Directrice Générale pour confirmer la vente à l'issue de la procédure de bornage;
 - de fixer le prix de vente du terrain, sous réserve 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 signer l'acte de vente approuvé par le Conseil d'Administration de l'Intercommunale, reprenant les clauses imposées par le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et plus particulièrement:
 - 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 8 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:
 - phase 1:
 - 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 €;
- phase 2: un bâtiment identique à la phase 1 à partir de 2018;
- l'acte de vente devra être authentifié dans un délai de 4 mois à dater de la notification de la décision du conseil d'administration au demandeur, faute de quoi l'Intercommunale pourra reprendre tous ses droits sur le terrain et le proposer à un tiers sans devoir payer d'indemnité au présent demandeur;

- de donner mandat à Madame la Directrice Générale pour prolonger la présente décision de vente au delà de la période de 4 mois si le demandeur justifie une raison impérieuse valable pour reporter la signature de l'acte;
 - de désigner, à la demande de l'acquéreur, Maître THEVELIN, Notaire à MESSINES pour authentifier l'acte de vente;
 - de désigner Madame la Directrice Générale ou Mmes Geneviève FINET ou Stéphanie LIBERT ou M. Benoît LEFEBVRE pour représenter l'IDEA lors de la signature de l'acte de vente, avec pouvoir de dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office;
- 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 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 18 mai 2016.

POUR COPIE CONFORME :

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Axelle DINANT,
Secrétaire du Conseil d'Administration.