



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2018

Présents :

M. Marc DARVILLE, Président
Mme Bénédicte POLL, Vice-Présidente

MM. Philippe DEBAISIEUX, Sébastien DESCHAMPS, Xavier DUPONT, Jacques GOBERT, Michel HUIN, Vincent LOISEAU, Daniel OLIVIER, Maxime POURTOIS, Patrizio SALVI, Eric THIEBAUT;
Administrateurs

M. Joseph CONSIGLIO, Observateur

MM. Ahmed RYADI, Jean-Marc URBAIN; Invités permanents

Mme Caroline DECAMPS, Directrice Générale et Secrétaire du Conseil d'Administration

Excusés :

Mme Annie TAULET

MM. Vincent DESSILLY, Laurent DEVIN, Jean-Marc DUPONT, Pascal HOYAUX, Danny ROOSENS

Procurations :

M. Christian MOUREAU à Marc DARVILLE

Absents :

MM. Georges-Louis BOUCHEZ,

M. Ruddy WASELYNCK, Observateur

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

ATTENDU QUE :

CL WARNETON fait partie du groupe CLAREBOUT. Depuis 1988, CLAREBOUT s'est développé pour devenir une entreprise de premier plan en Europe, spécialisée dans la transformation de pommes de terre. Elle produit des frites surgelées et des flocons et produit pour les marques de distributeur (private label). Le groupe Clarebout dispose de deux sites de production, un à Nieuwkerke et l'autre à Warneton, deux villages situés à proximité de la frontière française (20km de Lille), et séparés d'à peine 7km. Il procure du travail à +-1200 personnes (direct) et à +-150 personnes via des contrats intérimaires. Ses produits trouvent leurs débouchés dans la grande distribution, la restauration collective/industrielle et l'industrie. CLAREBOUT travaille surtout pour l'export (5% en Belgique, 75% en Europe (sauf la Belgique) et 20% en dehors de l'Europe). Le groupe CLAREBOUT est un groupe familial et est fortement intégré avec les agriculteurs.

Le 08 juillet 2016, CL WARNETON achetait un premier terrain de 4ha 14a 26a destiné à accueillir deux hangars pour le stockage et le pré-traitement des pommes de terre. Cette implantation a généré la création de 8 emplois.

CL WARNETON demande actuellement l'achat de 3,5 hectares supplémentaires sur lesquels il dispose partiellement d'un droit de préférence, pour le stockage des produits finis.

En effet, le groupe CLAREBOUT souhaite par le stockage de produits finis à Frameries faire une deuxième étape vers un ancrage plus fort en Wallonie où, en raison des conditions climatiques, il existe un grand potentiel pour développer la culture de pommes de terre et l'industrie de la pomme de terre à un niveau supérieur.

En dérogation aux ratios imposés par le Conseil d'Administration par l'accueil de sociétés dans les zonings,

- **Le ratio de bâti est de 34% (contre 40 en directive) étant donné la présence d'une zone de restriction de bâti d'environ 7350 m² (20% du terrain) due à la présence d'une conduite FLUXYS.**
- **Le ratio d'emplois est de 5,11 personnes/ha (contre 20 en directive) conformément à la dérogation acceptée par le Conseil d'Administration du 16 décembre 2015.**

En ce qui concerne le ratio d'emplois, le site de stockage de pommes de terre présentait un ratio de 1,93 personne/ha. Le site de stockage de produits finis présente un ratio de 5,11 personnes/ha. Le Conseil d'Administration du 16 décembre 2015 a toléré 2 phases en-dessous de la directive pour cette entreprise.

Superficie demandée: (ha/a/ca)	03 ha 52 a 45 ca		Superficie construite: (ha/a/ca)	01 ha 21 a 00 ca		Rapport construit/demandé	0,34		
Emplois délocalisés	0	Emplois créés	18	Temps emplois	18	Rapport emploi total / superficie demandée	5,11	Seuil d'emploi par ha pour la ZAE	20

A DECIDE :

- de vendre à CL WARNETON S.A. une parcelle d'une contenance totale de 3ha 52a 73ca, cadastrée ou l'ayant été Commune de Frameries, 1ère division, section A n°215C pie, 216A pie, 217 pie, 218 pie, 219 pie, 220A pie, 239 pie, 256D pie (LOT1) & 220B pie (LOT2), située dans la zone d'activité économique de Frameries-Crchet (partie industrielle);
- de fixer le prix de vente, 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). Il n'y a pas de redevance de voirie, le terrain n'étant pas attenant à une voirie;
- de signer l'acte de vente approuvé par le Conseil d'Administration de l'Intercommunale, reprenant les clauses imposées par le décret du 02 février 2017 (M.B. 28 mars 2017) relatif au développement des parcs d'activités économiques et plus particulièrement:
 1. l'activité qui sera exercée sur le bien est: centre logistique pour stocker des produits surgelés (produits issus de la transformation de la pomme de terre);
 2. l'acquéreur prévoit la création de 6 emplois supplémentaires lors de son extension dans la zone d'activité et 12 emplois supplémentaires deux ans plus tard;
 3. l'investissement minimum à réaliser sur le bien est estimé à 8.600.000€.

Il prendra la forme:

- de l'achat du terrain pour un montant estimé à 2.000.000€;
- de la construction d'un bâtiment de 12.100 m² à usage de centre logistique (dont 11.500 m² de hall de stockage et 600 m² de locaux techniques) avec 16.000m² d'infrastructure autour du centre et 3.000 m² d'aménagements paysagers pour un montant estimé à 4.000.000€;
- de l'achat de matériel et mobilier pour un montant estimé à 2.500.000€;
- de frais divers pour un montant estimé à 100.000€.

L'acquéreur veillera à prévoir suffisamment d'espaces de parking dans le périmètre du bien acquis eu égard au volume d'emplois énoncés ci-dessus et aux espaces nécessaires aux visiteurs et fournisseurs;

- l'acte de vente devra être authentifié dans un délai de 4 mois à dater du moment où le demandeur aura été informé que l'Intercommunale est propriétaire de l'intégralité du terrain (LOT 2), 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, 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 présenter 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:
 1. dans une zone où les prescriptions urbanistiques applicables sont celles du RCU du 11 juin 1995 (en cours de modification). Le bâtiment devra promouvoir une architecture dynamique, soignée et de qualité et s'inspirer des éventuels guides d'urbanisme locaux;
 2. dans une zone d'activité 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 80 du décret du 02 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Fait en séance, le 19 septembre 2018.

POUR COPIE CONFORME :



Caroline DECAMPS,
Secrétaire du Conseil d'Administration.