

NOMBRE DE DELEGUES

- **En exercice : 72**
- **Présents : 55**
- **Votants : 63**

Compte-rendu

Affiché le

7 décembre 2016

L'an deux mille seize, le lundi cinq décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire s'est réuni dans l'amphithéâtre de la Pépinière Eco-Industrielle du campus INOVIA à Noyon, sur la convocation de Monsieur Patrick DEGUISE, Président de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais, adressée aux délégués le premier décembre deux mille seize, conformément à l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

Il a été procédé à l'appel nominal des délégués.

Etaient présents : M. TURGY M. DOLIGE, M. HARDIER, M. LONGA, M. COTTART, M. BAROS, Mme ACHIN, M. LAVIGNE, M. CAVE, M. GODEFROY, M. DELANEF, M. HARCHAOU, M. BERTON, M. BAJEUX, M. CARRIERE, M. BOISSELIER, M. BRANLANT, M. DELAVENNE, M. WATTIAUX, M. DESACHY, M. FOUCHER, M. CHARLET, M. NANCEL, M. DEGUISE Patrick, Mme BONNARD, M. DURVICQ, Mme HUGOT, M. ALABOUCH, Mme ASCENSAO, Mme BEDOS, M. FOFANA, Mme GALLEY, M. LEVY, Mme MARINI, Mme NAOUR, Mme QUAINON ANDRY, M. ROBICHE, Mme ROLLAND, M. TABARY, M. BINDEL, Mme MAREIRO, M. GRIOCHE, M. KUBLER, Mme ZORELLE, M. LEBRUN, M. BAREGE, Mme PALISSE, M. DEPLANQUE, M. DEJOYE, M. DAUSQUE, M. WATREMEZ, M. BASSET, M. FETRE, M. BARBILLON et M. BUTIN

Avaient donné pouvoir : M. ARGIER pourvoir à Mme ACHIN, Mme DEROUEN à M. BRANLANT, Mme DE SOUZA à Mme BONNARD, M. FRAIGNAC à M. DELAVENNE, M. FURET à M. GODEFROY, M. GARDE à Mme HUGOT, Mme MARTIN à M. DEJOYE et M. GUINIOT à M. CAVE.

Etaient absents excusés : M. BANTIGNY, M. DEGUISE Gérard, Mme DAUCHELLE et Mme RIOS.

Etaient absents : M. PLANCKEEL, M. DOUCET, M. DUBOIS, M. DOISY et M. CAPPELAERE.

Les conditions du quorum étant remplies, la séance est ouverte.

DESIGNATION D'UN(E) SECRETAIRE DE SEANCE

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité par 63 voix pour, a désigné pour secrétaire de séance Mme Aurore HUGOT.

ADOPTION DU COMPTE RENDU DES DELIBERATIONS DE LA SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2016

Le compte rendu des délibérations de la séance du Conseil Communautaire du 24 novembre 2016 est approuvé à l'unanimité (63 voix pour).

Présentation de la société SAS Guaranteed Gluten Free + Monsieur le sous-préfet

DEL.16-080 - APPROBATION PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE SUR L'URGENCE DE CETTE SEANCE EXCEPTIONNELLE

Vu le règlement intérieur du Conseil Communautaire et notamment son article 5 portant sur les convocations ;

Considérant qu'en cas d'urgence, le délai de convocation du Conseil Communautaire peut être abrégé par le président sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc ;

Considérant notre convocation en date du 1er décembre 2016 portant convocation en urgence du Conseil Communautaire pour le 5 décembre 2016 ;

Considérant l'ordre du jour de ce Conseil Communautaire à savoir : la cession des parcelles cadastrées AX 0691, 0283, 0198 et 0325, ex-site industriel Intersnack/Balhsen à Noyon et l'adoption d'un pacte de préférence au profit du repreneur de l'ex-site Inetrnsack/Bahlsen ;

Considérant que les financeurs du repreneur sollicitent, en urgence, une matérialisation des négociations leur permettant d'approuver le business plan et de confirmer l'accord de principe sur leurs engagements financiers ;

Considérant que le notaire nous avise qu'à défaut de délibérer en urgence, il ne sera pas en mesure d'assurer une vente définitive pour le 30 décembre 2016 ;

Considérant la nécessité tant pour le vendeur que pour le preneur de procéder à la cession de ce site avant le 31 décembre 2016 ;

Considérant la nécessité de réunir le Conseil Communautaire en urgence afin qu'il puisse délibérer sur la question relative à la cession des parcelles AX 0691, 0286, 0283, 0198 et 0325 et celle relative à l'obtention d'un pacte de préférence en cas de revente de la parcelle AX 0692 ;

En application de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Président, après avoir explicité les raisons qui imposent l'urgence, invite les membres du Conseil à se prononcer sur l'urgence :

Le Conseil Communautaire, sur proposition du Président, et entendu son rapport ;

Considérant que M. CAVE, M. GUINIOT (absent, pouvoir à Monsieur CAVE) et Mme MAREIRO ont décidé de ne pas prendre part au vote, ce qui ramène le nombre de votants à 60 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité (60 voix pour) :

*Article unique : **APPROUVE** l'urgence à faire délibérer le Conseil Communautaire sur les deux sujets portés à l'ordre du jour à savoir : la cession des parcelles cadastrées AX 0691, 0286, 0283, 0198 et 0325, ex-site industriel Intersnack/Balhsen à Noyon et l'adoption d'un pacte de préférence au profit du repreneur de l'ex-site Intersnack/Balhsen.*

DEL.16-081 - CESSION DES PARCELLES CADASTREES AX N°0691, 0286, 0283,0198 ET 0325, EX-SITE INDUSTRIEL INTERSNACK/BALSEN A NOYON

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2241-1, 2122-21 et L.5211-37 en vertu duquel :
« Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers envisagée par un établissement public de coopération intercommunale donne lieu à délibération motivée de l'organe délibérant portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. La délibération est prise au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité. Lorsque cette opération est

envisagée dans le cadre d'une convention avec une commune, copie de cette délibération est transmise à la commune concernée dans les deux mois suivant son adoption» ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, articles L2211-1, L.3211-14 ;

Vu les dispositions du titre VI du Livre III du Code civil relatif à la vente ;

Vu la note de synthèse envoyée aux membres du Conseil Communautaire ;

Vu la convocation en date du 1^{er} décembre 2016 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Noyon approuvé le 29 juin 2012 et modifié le 21 février 2014 ;

Vu la demande de la société SAS Guaranteed Gluten Free (G.G.F) d'acquérir des parcelles cadastrées AX n°0691 d'une superficie de 54 451 m² et des parcelles AX 0286, 0283, 0198 et 0325 d'une superficie cumulée de 5 656 m², soit une superficie totale de 60 107 m², comprenant l'ex-bâtiment industriel Intersnack, à Noyon ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 22 novembre 2016 évaluant la valeur vénale des parcelles à la somme de 2 233 000 euros ;

Considérant que les parcelles correspondent à une friche industrielle ;

Considérant que d'un point de vue financier, il est de l'intérêt de la Communauté de commune, en gestionnaire avisé, d'économiser les charges annuelles liées à la propriété de cette friche qui viennent grever, comme tous les bâtiments, son budget ;

Considérant que l'absence d'exploitation du site constitue un manque à gagner fiscal (CFE et Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) pour la Communauté de commune ;

Considérant que malgré l'ensemble des démarches accomplies par la Communauté de communes, il apparaît que le prix évalué par France Domaine ne peut être obtenu compte tenu de la conjoncture économique de l'état du marché et de la présence d'autres sites pouvant correspondre aux besoins de l'Acheteur ;

Considérant que le site de production actuel de la société G.G.F arrive à saturation et que cette société doit envisager rapidement une nouvelle solution industrielle, avant le 31 décembre 2016, tant pour maintenir sa position sur un marché extrêmement concurrentiel, que pour tenir son plan d'exploitation ou financier ;

Considérant que l'avis de France Domaine est un avis simple qui ne lie pas la Communauté de communes ;

Considérant que la Communauté de communes peut vendre à un prix inférieur à l'évaluation de France Domaine lorsque la cession est justifiée par un motif d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes à la charge de l'Acheteur ;

Considérant que dans ce cadre, les parties ont trouvé un accord pour vendre de 1 100 000 HT euros soit 1 320 000 euros TTC compte tenu de ce que :

-le projet de l'Acheteur sera source de création d'emplois et de valeur ajoutée - représente une véritable opportunité économique pour renforcer l'attractivité et l'économie du Pays noyonnais.

-l'Acheteur s'engage à réaliser un programme d'investissements estimés à hauteur de 11 millions d'euros d'ici décembre 2017, à réaliser tous les travaux d'aménagement intérieur du bien et toutes les acquisitions nécessaires, de manière à assurer la fonctionnalité et la sécurité du lieu conformément aux normes et à la réglementation en vigueur ; à procéder à l'ouverture et à l'exploitation du site pour la fin d'année 2017 et au plus tard dans le premier trimestre 2018 ; à organiser un forum de recrutement sur le territoire noyonnais, en partenariat avec le service public local, à recourir, autant que de possible, à une sous-traitance locale, offrant

ainsi aux entreprises noyonnaises de nouvelles opportunités économique, sur la régularité de sa situation au regard de ses obligations fiscales et sociales ; à maintenir pendant une période de cinq ans au moins son activité sur le site de Noyon et assurer sur cette période de cinq ans et sur le site de Noyon au moins 80 % de l'activité de fabrication de produits diététiques sans gluten.

Considérant que l'effectivité de ses engagements est garantie par leur reprise et leur précision dans un acte entre la Communauté de commune et la société G.G.F fixant les conditions de la vente ;

Considérant l'échéancier de paiement de la vente suivant : 1 000 000 euros TTC à la signature de la vente définitive et 320 000 euros pour le 31 mars 2017 ;

Considérant les conditions suspensives suivantes :

- Que les documents d'urbanisme et autres pièces ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier sensiblement la valeur des biens ou encore d'augmenter notablement l'investissement du bénéficiaire de façon imprévisible pour lui.
- Que l'origine de propriété soit trentenaire et régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.
- Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente, à défaut le propriétaire devra produire l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.
- Que les titres de propriété antérieurs et les actes publiés au service de la publicité foncière ne révèlent pas de servitudes de nature à déprécier sensiblement la valeur des biens ou encore d'augmenter notablement l'investissement du bénéficiaire de façon imprévisible pour lui.
- Que l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires soit fourni et conforme.
- Que le raccordement conforme à l'assainissement communal et le respect des conventions de rejet des eaux soit confirmé
- Que soit justifié du respect des formalités relatives à la cessation d'activité au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Considérant la condition résolutoire au bénéfice de l'Acheteur liée à l'existence d'un recours gracieux et/ou contentieux dans les deux mois de l'acquisition du caractère exécutoire de ladite délibération autorisant la vente ;

Le Conseil Communautaire, sur proposition du Président, et entendu son rapport ;

Considérant que M. CAVE, M. GUINIOT (absent, pouvoir à Monsieur CAVE) et Mme MAREIRO ont décidé de ne pas prendre part au vote, ce qui ramène le nombre de votants à 60 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité (60 voix pour) :

Article 1 : DECIDE la cession à la société SAS Guaranteed Gluten Free (G.G.F) pour un prix de 1 100 000 HT euros soit 1 320 000 euros TTC des parcelles AX 0691, 0286, 0283, 0198 et 0325 d'une superficie cumulée de 60 107 m² situées à Noyon.

Article 2 : AUTORISE le Président à signer tout acte, administratif ou notarié, à intervenir ainsi que tout document s'y rapportant.

Article 3 : DIT que la recette sera affectée au budget annexe Intersnack 2016.

DEL.16-082 – ADOPTION D'UN PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU REPRENEUR DE L'EX-SITE INTERSNACK/BALSEN

Vu la délibération 2.35 en date du 29 novembre 2011 portant cession à la société LEMC PICARDIE de la parcelle cadastrée AX 692 ;

Vu l'acte authentique en date du 22 mai 2012 portant cession à la société susmentionnée de la parcelle AX 692 ;

Considérant que cette vente était grevée d'une clause résolutoire composée de deux obligations ;

Considérant que ces deux obligations ne sont pas levées par la société LEMC PICARDIE ;

Considérant que la Communauté de communes peut activer à son profit la clause résolutoire ;

Considérant que la SAS Guaranteed Gluten Free est intéressée, dans le cadre de son futur développement, par l'acquisition de la parcelle AX 692 ;

Le Conseil Communautaire, sur proposition du Président, et entendu son rapport ;

Considérant que M. CAVE, M. GUINIOT (absent, pouvoir à Monsieur CAVE) et Mme MAREIRO ont décidé de ne pas prendre part au vote, ce qui ramène le nombre de votants à 60 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité (60 voix pour) :

*Article 1 : **APPROUVE** les termes du pacte de préférence accordé par la Communauté de communes du Pays noyonnais à la SAS Guaranteed Gluten Free, dont le projet est joint à la présente délibération.*

*Article 2 : **ACCORDE**, dans le cas où la Communauté de commune redeviendrait propriétaire et revendrait la parcelle cadastrée AX 692, une préférence d'achat à la société SAS Guaranteed Gluten Free et **DIT** que cette préférence aura une durée de dix ans.*

*Article 3 : **AUTORISE** le Président à signer le pacte de préférence et tout acte, administratif ou notarié, à intervenir ainsi que tout document s'y rapportant.*

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 30.

Le Président,
Patrick DEGUISE