

**SYNDICAT MIXTE INTERDEPARTEMENTAL DU
PARC D'ACTIVITES DE LA CROISIERE EN LIMOUSIN**

Procès-verbal de la réunion du Comité Syndical en date du 18 octobre 2019 - 18 heures 30

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit octobre à dix-huit heures trente, le Comité Syndical du Parc d'Activités de la Croisière s'est réuni à la salle du Conseil Municipal de St Maurice la Souterraine (23), sur la convocation et sous la présidence de M. DRIEUX.

Étaient présents : Mmes Berger, Dévérines, M. Faury, Mme Imbert, M. Jarry, Jouanny, Lachaise, Baraud, Dubois, Germanaud, Puygrenier, Mme Beissat, Ms Burille, Chaput, Decoursier, Mme Escure, Ms Lecornec, Lejeune, Mme Mazeirat, Ms Muguay, Philippon, Lagrange.

Étaient excusés : Ms Barrière, De La Salle, Vincey, Mme Saillard, Ms Mondamert, Dédet, Dufour, Dumignard, Mme Gulyas,

Étaient absents : Ms Allain, Guibert, Guillemin, Magnin, Mérigout, Peyronnet, Audousset, Mme Caboche, M. Delafont, Mme Jammot, Piarraud.

Le Président remercie la commune de Saint Maurice La Souterraine et M. Lagrange Maire d'accueillir le Comité syndical, remercie les délégués présents, ouvre la séance du Comité et fait lecture des excusés.

Le Président remercie Monsieur Cane de la société de Limoges palettes qui va présenter dans quelques instants son projet.

Il rappelle que la convocation avec l'ordre du jour, le rapport de présentation ainsi que le compte rendu du Comité du 04 juillet 2019 ont été adressés le 04 octobre.

Désignation du secrétaire de séance du Comité :

Monsieur Pierre Decoursier délégué de la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse, Maire de Saint Agnant de Versillat est désigné secrétaire de séance.

Adoption de l'ordre du jour & du procès-verbal de la réunion du Comité Syndical du 04 juillet 2019 mars 2019 :

L'ordre du jour était le suivant :

- Présentation projet Limoges Palettes – vente de terrains
- Présentation projet Limousin Travaux Publics – vente de terrains
- Evolution prix de vente du m²
- Délégation au bureau : conventionnement avec la SAFER NA
- Questions diverses (projets et dossiers en cours, aménagement entrée passage inférieur, extension du parc, etc.).

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

Le procès-verbal du Comité du 04 juillet 2019, adressé avec la convocation est adopté à l'unanimité.

Présentation projet Limoges Palettes – vente de terrains :

Le Président explique que M. Cane, gérant de Limoges Palettes, porte deux projets qu'il souhaite implanter sur le Parc d'activités de la Croisière sous la parcelle actuelle de la société sur une surface d'environ 7 200 m². Vous avez pu prendre connaissance de la situation du terrain dans le rapport de présentation également présenté sur vidéo projecteur ce soir. Le 1^{er} projet correspond au développement de l'activité de Limoges palettes.

Le Président rappelle que M. Cane nous avait indiqué, dès l'implantation de Limoges Palettes, qu'il prévoyait un développement rapide de l'activité nécessitant d'acquérir une surface supplémentaire attenante au terrain de départ. Le 2nd projet porte sur la création d'une nouvelle société dont l'activité portera sur le recyclage, tri et revente de métaux ferreux d'occasion.

Le Président laisse la parole à M. Cane :

Limoges Palettes, spécialisée dans l'achat la réparation et la revente de palettes Euro Pal, est née en 2007.

La société s'est bien développée en 12 ans puisque qu'elle est aujourd'hui implantée sur 3 sites, à Limoges, objet (19) et sur le parc d'activités.

L'arrivée sur le Parc a permis à Limoges Palettes de se positionner sur le marché de Creuse, de Nord Haute-Vienne et même de l'Indre avec à la clé de nombreux marchés. M. Cane souligne que Limoges Palettes a notamment noué des partenariats avec plusieurs sociétés du parc pour la récupération de palettes ou construction de mobilier en bois. Il est également envisagé d'utiliser le pont bascule de Bio Crops Services qui vient tout juste d'être monté.

La société fonctionne bien et le chiffre d'affaire est en constante augmentation.

Dans ces conditions la place manque et comme l'a rappelé le Président tout à l'heure, comme nous l'avons envisagé lors de notre implantation en 2017, une extension du terrain au Sud de la parcelle actuelle est nécessaire pour poursuivre le développement de l'entreprise.

L'activité de Limoges Palettes occupera environ 2/3 des 7 200 m² du terrain que nous souhaitons acquérir.

Le 1/3 restant servira à accueillir une nouvelle activité de collecte, tri et revente de métaux ferreux d'occasion qui sera portée par une nouvelle société que nous allons créer.

Cette société s'appellera Négo'Métaux. Ce projet nécessitera la création d'un hangar de 200 m² (dans un 2nd temps) et d'une zone de traitement et stockage des métaux ferreux d'environ 1000 m² en dalles et mur bétons. Ce projet sera soumis simplement à déclaration ICPE compte tenu du volume qui sera traité.

Dans un premier temps un emploi sera créé. Le développement de cette nouvelle activité et l'achat au comptoir pour particuliers permettra de créer de 2 à 3 emplois supplémentaires.

La voirie et les réseaux existants seront poursuivis pour desservir le bas de la parcelle.

Jeu des questions/réponses

M. Muguy demande quand l'accord avec EVOLIS pourrait intervenir ?

M. Cane indique que le contrat devrait être signé très rapidement.

M. Jouanny indique qu'il existe l'association Maximum à Mailhac sur Benaize qui travaille dans le même domaine. Les 2 structures seront-elles en concurrence ?

M. Cane précise qu'il n'aura pas de concurrence. Il pourrait même y avoir un partenariat de passer sur la partie tri.

M. Burille demande quelles sont les étapes de l'activité ?

M. Cane : les métaux seront récupérés principalement auprès d'EVOLIS puis trier avant d'être revendus à la tonne. Le conditionnement sera fait grâce à une presse, des cisailles etc.

Les pièces non ferreuses seront transmises vers les filières adaptées pour y être recyclées.

Ms Chaput et Lecornec soulignent qu'il y avait par le passé des ramassages de métaux dans chaque commune, est ce que Négo' métaux pourrait mettre en place une collecte de ce type.

M. Cane indique que c'est EVOLIS qui exerce la compétence déchets sur le territoire creusois mais des actions pourront sans doute être mises en place.

Le Président précise qu'il sera nécessaire de minimiser l'impact visuel par la création d'une haie arbustive autour de la parcelle.

M. Cane précise que cela est prévu.

Le Président remercie M. Cane pour cette présentation.

Echanges et avis assemblée du SMIPAC :

M. Germanaud souligne qu'un système de rétention pour les huiles et autres effluents sera nécessaire dans le process.
M. Baraud indique que ce type d'activité à mauvaise image sans doute à tort mais qu'elle est nécessaire aujourd'hui.
M. Lamardelle se rappelle de l'expérience avec « Baum Commedor » pas toujours facile à gérer avec quelques écarts.
M. Decoursier précise qu'on est aujourd'hui loin des ferrailleurs traditionnels. Les techniques de récupération et tri des métaux ont évolué et génère peu de pollution.
Ce type d'activité est de toute façon très réglementé et soumis à contrôle par l'Etat (CODERST) à l'instruction du PC et au fil du temps.

Décision

Après s'être fait présenter par la société Limoges Palettes, 83, rue Maurice Utrillo 87 000 Limoges, les projets d'implantation d'extension de l'activité de tri, réparation et négoce palettes bois et d'une activité de tri, recyclage et revente de métaux d'occasion sur le Parc d'Activités de la Croisière, le Comité syndical décide à l'unanimité :

- D'autoriser la société Limoges Palettes, ou toute société qui se substituera à celle-ci, à engager les démarches nécessaires pour une implantation sur le Parc d'Activités de la Croisière,
- D'accepter de céder à la société Limoges Palettes ou à la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci, des terrains sur le Parc d'Activités de La Croisière d'une superficie d'environ 7 200 m² à définir en fonction du bornage à effectuer, au prix de 4 euros H.T le m². Le taux de la TVA en vigueur est appliqué.
- d'autoriser le Président à signer les actes à intervenir.

Suivant délibération en date du 18 décembre 2015, le coût du diagnostic archéologique 2015 réalisé par le SMIPAC sur la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités de la Croisière est répercuté sur les futurs acquéreurs pour un montant de 0.55€/m² au prorata de la surface achetée.

La société Limoges Palettes ou la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci aura à s'acquitter de ce coût à la signature de l'acte de vente en fonction de la surface précise qui sera calculée après bornage.

Ce projet devra se concrétiser dans les dix-huit mois à compter de la signature de l'acte notarié. A défaut le SMIPAC sera en droit de faire jouer l'action révocatoire qui sera incluse dans l'acte notarié rendant cette vente nulle et non avenue.

Présentation projet Limousin Travaux Publics – vente de terrains :

Le Président accueille et remercie M. Lavaud de la société Limousin Travaux Publics qui présente son projet.

M. Lavaud est responsable de Limousin Travaux Publics, société spécialisée en démolition terrassement et travaux d'assainissement basée à Limoges et à Bonnac La Côte. Il envisage d'implanter une nouvelle activité sur le Parc d'Activités de la Croisière sur une parcelle d'environ 9 000 m². Vous avez pu prendre connaissance de la position du terrain dans le rapport de présentation également présenté sur vidéo projecteur ce soir.

Le terrain est situé entre TIGR et BIO CROPS SERVICES et en face du RELAIS 23.

Avec ce projet, toute la bande partant de TIGR et Sostradata à Bio Crops Services et Arzana sera occupée.

Le Président laisse la parole à M. Lavaud qui présente son projet.

Limousin Travaux Publics a été créé il y a 5 ans. La société s'est développée rapidement et compte aujourd'hui 15 salariés. Elle est spécialisée en terrassement, démolition et VRD etc.

M. Lavaud précise que le projet qu'il souhaite implanter sur le Parc d'activités de la Croisière consiste à développer d'autres activités que celles historique de l'entreprise.

La société qui sera créée proposera des services de locations de matériels travaux Publics avec chauffeurs, de transports TP et de location de matériels.

Dans un second temps, après validation des formations et agréments que la sœur de M. Lavaud va débiter, la société proposera des prestations de convois exceptionnels.

M. Lavaud envisage de créer la société en fin d'année.

M. Lavaud prévoit la construction de 150 m² de bureaux et d'un hangar pour le stockage et l'entretien du matériel. Le terrain sera clôturé avec des espaces verts.

Ce projet permettra de créer 2 emplois au démarrage de l'activité avec une montée en charge progressive pour monter à une dizaine d'emplois au maximum.

Dans un premier temps, la société qui portera cette activité louera des pelles et chauffeurs à la société LTP afin de se créer de la trésorerie.

M. Muguay demande comment M. Lavaud a connu le Parc d'activités.

M. Lavaud précise qu'il est originaire de Fursac et qu'il suit l'évolution du site depuis quelques temps. Le positionnement du Parc d'activités de la Croisière et les équipements qu'il propose ont décidé M. Lavaud à choisir ce site d'implantation qui va lui permettre de prospecter la Haute-Vienne, la Creuse et l'Indre.

Décision :

Après s'être fait présenter par la société Limousin Travaux Publics dont le siège social est situé 24 Boulevard Carnot 87 000 Limoges, le projet d'implantation d'une activité de services de locations de matériels de travaux publics avec chauffeurs sur le PAC et de prestations de transports TP et convois exceptionnels, le Comité syndical décide à l'unanimité :

- D'autoriser la société Limousin Travaux Publics, ou toute société qui se substituera à celle-ci, à engager les démarches nécessaires pour une implantation sur le Parc d'Activités de la Croisière,
- D'accepter de céder à la société Limousin Travaux Publics ou à la société qui sera créée pour cette activité ou à la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci, des terrains sur le Parc d'Activités de La Croisière d'une superficie d'environ 9 000 m² à définir en fonction du bornage à effectuer, au prix de 4 euros H.T le m². Le taux de la TVA en vigueur est appliqué.
- D'autoriser le Président à signer les actes à intervenir.

Suivant délibération en date du 18 décembre 2015, le coût du diagnostic archéologique 2015 réalisé par le SMIPAC sur la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités de la Croisière est répercuté sur les futurs acquéreurs pour un montant de 0.55€/m² au prorata de la surface achetée.

La société Limousin Travaux Publics ou la société qui sera créée pour cette activité ou la société civile immobilière qui se substituera à celle-ci aura à s'acquitter de ce coût à la signature de l'acte de vente en fonction de la surface précise qui sera calculée après bornage.

Ce projet devra se concrétiser dans les dix-huit mois à compter de la signature de l'acte notarié. A défaut le SMIPAC sera en droit de faire jouer l'action révocatoire qui sera incluse dans l'acte notarié rendant cette vente nulle et non avenue.

Evolution prix de vente :

Pour mémoire, Le Président rappelle que le comité du 04 juillet dernier avait validé le principe pour faire évoluer le prix de vente au m² de 4 à 7 € HT, sous réserve d'un avis favorable de France Domaines – avis qui a été obtenu en septembre. Ce prix de vente est ainsi revu à la hausse pour générer des recettes plus importantes au regard des investissements prévus sous 5 ans (achats de terrains, études pré-opérations et viabilisation pour extension, travaux entrée passage inférieur) et des travaux de réfection du parc (reprise des chaussées notamment) tout en restant compétitifs par rapport à la concurrence et avec un coût « achat de terrains » comptant pour un faible pourcentage dans le montant total des investissements d'implantation sur le parc.

Néanmoins ce point est à nouveau présenté au vote du Comité ce soir.

En effet, la délibération à prendre peut être complétée en permettant, en cas de travaux de viabilisation complémentaires nécessaires pour l'installation d'un porteur de projet, d'intégrer ce coût dans la vente de terrains.

Le Président propose d'intégrer également une partie relative à la location de terrains temporaire.

Absent à la réunion précédente, M. Decoursier souhaite savoir pourquoi le Comité a validé un prix au m² presque doublé ?

Le Président explique que le coût du terrain représente une part très faible dans le coût total d'investissement d'un porteur de projet, que le prix d'achat soit de 4 ou 7 € HT le m². Par ailleurs un prix à 7€ HT le m² reste très compétitif par rapport à la concurrence.

Plusieurs élus soulignent que nous aurions dû augmenter le prix progressivement.

La délibération est adoptée à l'unanimité en ces termes :

Le Président expose :

Le Syndicat Mixte Interdépartemental du Parc d'Activités de la Croisière (SMIPAC) a pour objet le développement économique par l'aménagement, l'équipement, la promotion, la commercialisation et la gestion d'un Parc d'Activités de la Croisière situé sur les parties de territoire des Communes de ST MAURICE LA SOUTERRAINE et ST AMAND MAGNAZEIX, dont le périmètre d'intervention est mentionné sur le plan annexé aux statuts du syndicat.

Le SMIPAC fixe le prix de vente et de location HT par m² des terrains du Parc d'Activités de la Croisière.

Compte tenu de ces éléments, le Comité syndical décide à l'unanimité de faire évoluer le prix de vente des terrains du Parc d'Activités de la Croisière de 4€ HT à 7€ HT le m² à compter du 1er Janvier 2020.

En cas de travaux de viabilisation ou desserte complémentaire réalisés par le SMIPAC et nécessaires à l'installation d'un porteur de projet, ceux-ci seront répercutés intégralement sur le prix de vente du terrain et mentionnés dans l'acte de vente notarié.

Le prix de vente à 4€ HT le m² est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019 pour tout porteur de projet ayant adressé au SMIPAC à cette date un courrier pour solliciter l'acquisition d'un terrain.

L'avis de France Domaines en date du 26 août 2019 n'appelle aucune observation.

Le prix HT par m² de location de terrains n'est pas défini et fait l'objet d'une étude au cas par cas.

Néanmoins, le Comité syndical décide à l'unanimité d'autoriser le Président à définir un loyer de terrains au m² et signer un bail pour toute location temporaire ou ponctuelle n'excédant pas 18 mois »

Délégation au bureau : conventionnement avec la SAFER NA :

Dans le cadre du partenariat avec l'EPF concernant la partie foncière de l'extension du Parc, il est proposé au Comité syndical de donner délégation au Bureau pour conventionner avec la SAFER Nouvelle Aquitaine.

Ce conventionnement aura pour but de solliciter la SAFER Nouvelle Aquitaine pour :

- Acquérir des terrains agricoles sur le secteur de la Croisière pour le compte du SMIPAC,
- Constituer une réserve foncière destinée à apporter une compensation foncière aux propriétaires ou exploitants des terrains situés dans l'emprise de l'extension du site sur les communes de St Maurice La Souterraine (23) et St Amand Magnazeix (87) portant sur 70 ha.
- Engager toutes actions utiles afin de faciliter cette compensation foncière
- Réaliser les études foncières dans le périmètre de l'extension dans le cadre du partenariat avec l'EPF

Dans ce cadre, le SMIPAC vient de se positionner auprès de la SAFER pour l'acquisition de terrains agricoles d'environ 8ha sur le secteur. Notre demande passera en commission SAFER prochainement.

L'acquisition de ces terrains est une réelle opportunité afin de minimiser l'impact de l'extension sur le foncier agricole et trouver des solutions pour les propriétaires et exploitants impactés.

A noter que la collectivité doit faire l'avance des frais d'acquisitions et autres frais liés à la vente. Il sera donc sans doute nécessaire de passer une DM au Comité de fin décembre.

M. Decoursier demande quelle est la valeur des terrains que l'on pourrait acquérir par le biais de la SAFER car en cas de compensation il est nécessaire de proposer des terrains de qualité ?

La majorité des terrains sont classés en bonne terre ce qui devrait intéresser certains propriétaires ou exploitants.

Après avoir délibéré, le Comité Syndical accepte à l'unanimité, cette proposition et autorise le Président à signer tous les actes à intervenir.

Questions diverses :

Aménagements entrée

Le Tableau des résultats de la consultation de ce marché est distribué en séance

Le Président rappelle rapidement que 4 lots composent ces travaux : lot 1 Terrassements – réseaux, lot 2 éclairage, lot 3 aménagements paysagers et lot 4 voirie.

Suivant les tableaux de présentation les sociétés suivantes ont été retenues par la Commission d'ouverture des plis. Il s'agit de l'entreprise Poulain sur les lots 1 et 3, SPIE Networks sur le lot 2 et Colas Sud-Ouest sur le lot 4.

Le marché total avec les frais de maîtrise d'œuvre hors frais de publicité s'élève à 155 710.73 € HT.

Ces aménagements ont été estimés pour un montant de 160 200 € HT.

Ces travaux seront financés par de la DETR à hauteur de 30% et à 5% pour chacun des départements.

La demande DSIL, qui sera traitée par les services préfectoraux en 2020, porte sur un financement à hauteur de 30%. Le Président précise qu'il sera sans doute compliqué d'obtenir 30%, si un accord intervient sur 20% ce sera déjà très bien.

Les travaux vont débuter début novembre. L'entrée inférieure devra être fermée sur 6 à 8 semaines au cours du chantier.

Extension du Parc :

Le Tableau des résultats de la consultation de ce marché est distribué en séance

Le Président explique que 2 offres ont été remises pour cette consultation.

Il rappelle que c'est la 3^{ème} fois que cette consultation est lancée.

« Nous avons chronologiquement reçu 0 offre à la 1^{ère} consultation puis 1 offre à la 2^{nde}, sans doute lié à la complexité du dossier nécessitant de réunir plusieurs compétences donc plusieurs bureaux d'études. »

Le groupement SIAM Conseils a été retenu pour un montant de 108 500 € HT contre 188 980 pour le groupement dont le mandataire est M. Guillet Urbaniste.

Au niveau technique SIAM Conseils propose toutes les compétences requises et une méthodologie précise et intéressante avec la volonté comme le SMIPAC d'avoir une approche globale et précise en matière environnementale.

N° d'ordre	Nom du candidat	Solution	Montant H.T. Avant négo	Montant H.T. Après négo	Note valeur technique sur 60	Note prix sur 40	Note totale sur 100	Classement
1	THIERRY GUILLET	Base	188 980 €	167 690 €	42	3,06	45,06	3
2	SIAM Conseils	Base	103 950 €	103 950 €	52,5	31,19	83,69	2
		Variante	108 500 €	108 500 €	60	29,75	89,75	1

Le travail va maintenant débuter. Une 1^{ère} réunion de présentation va prochainement avoir lieu. Celle-ci lancera la phase « étude du dossier » qui permettra de lancer les études environnementales dans la foulée.

Concernant le prix de l'étude, il est au-dessus de ce qui avait été estimé par notre AMO au départ comme nous en avons parlé au dernier Comité. On peut noter que SIAM a baissé le montant de son offre d'environ 19 000 € entre la 2nde et 3^{em}e consultation.

La complexité d'un dossier de ce type, qui plus est à cheval sur 2 départements explique cela notamment lorsque l'on voit la seconde offre très élevée.

Les crédits budgétaires 2019 (80 000 € sont largement suffisants) d'autant plus que la dépense sera étalée sur 2019, 2020 voir 2021.

Projets en cours etc.

As24 :

Des travaux de lifting de la station as24 ont débuté depuis 2 semaines et pour 3 mois environ.

Cela concerne principalement la reprise des enrobés, le remplacement des appareils de distribution et la démolition et reconstruction d'une des pistes.

Bio Crops Services

Les travaux se poursuivent avec une fin du chantier programmée fin de l'année ou début 2020.

Certains silos sont néanmoins déjà partiellement remplis. La personne responsable du site a été recrutée.

Bio Crops Services va proposer de nombreux services aux agriculteurs BIO. Il y a bien sûr la récolte et le tri mais il y aura également d'autres prestations : séchage, nettoyage, calibrage, désinsectisation (procédé écologie par insufflation de CO2), ensachage en big bag, revente de la production pour le compte de l'exploitant.

Le pont bascule devrait être mutualisé avec Limoges Palettes et le Relais 23

Relais 23

Petit clin d'œil sur la vie du parc. Le Relais 23 vient de terminer un poulailler habité depuis quelques jours par des poules pondeuses. Les œufs seront distribués aux salariés.

Course nature du Smipac

Comme chaque année l'Association Sportive et Culturelle des salariés (ASCC) du Parc organise une course nature sur les chemins du parc d'activités demain samedi 19 octobre. Au programme une course pour les jeunes à 15h30, suivie par un 5 et 10 km à 16h

Le Président explique également que la candidature de l'ASCC pour l'organisation du cross régional Aquitaine a été retenue par le Comité Régional. La manifestation est prévue le 16 février prochain. 1 300 coureurs sont attendus sur la journée (courses par catégorie)

Le Président précise que cela veut dire 2 à 3 000 personnes présentes et des retombées économiques pour tout le bassin Nord Limousin.

Le SMIPAC aidera à l'organisation de cette manifestation. Une subvention exceptionnelle sera proposée au prochain Comité.

L'ensemble des points de l'ordre du jour ayant été traité, la séance est levée à 20h45.



Pour accord,
Le secrétaire de séance,
Monsieur Pierre Decoursier
Maire de St Agnant de Versillat
Délégué de la Communauté de Communes Mont et Vallée Ouest Creuse