

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 16 OCTOBRE 2023

Légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de réunion de Cœur de Nacre, 7 rue de l'Eglise à Douvres-la-Déivrande, en séance publique sous la Présidence de M. Thierry LEFORT.

Etaient présents :

Mmes TANNE Michèle, DUNY Muriel, ROUSSEAU Isabelle, FRUGERE Carole, CRENEL Claudie, VIVIEN Danièle (suppléante), MACKOWIAK Elise.

MM. PAUMIER Pierre (suppléant), DUPONT-FEDERICI Thomas, LEFORT Thierry, DUBOIS Patrick, PAILLETTE Jean-Pierre, GUILLOUARD Jean-Luc, LENEZ Alain, SAGET Thierry, LERMINE Patrick, GUINGOUAIN Jean-Luc, CHANU Philippe, GUERIN Daniel, BOSSARD Claude, BERTY Alexandre.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés et représentés :

Mmes PHILIPPEAUX Anne-Marie (pouvoir à TANNE Michèle), PITEL Emmanuelle (pouvoir à LENEZ Alain), CARPENTIER Mireille (pouvoir à DUPONT-FEDERICI Thomas), JOUY Cassandre (pouvoir à GUINGOUAIN Jean-Luc), REIJASSE Delphine (pouvoir à DUNY Muriel)

MM. GAUQUELIN Yves (pouvoir à GUILLOUARD Jean-Luc), TRACOL Raphaël (pouvoir à PAILLETTE Jean-Pierre), DAUMAS Jean-Louis (pouvoir à MACKOWIAK Elise).

Absents non représentés :

Mme DEULEY Fabienne

MM. LEPORTIER Denis, IGUAL Jérôme

Mme MACKOWIAK Elise a été élue secrétaire.

M. LEFORT accueille les membres du Conseil communautaire et rappelle l'ordre du jour.

1 – URBANISME

1.1 Avis sur l'exercice du droit de préemption urbain : vente du site industriel Batimétal à Douvres-la-Déivrande

La commune de Douvres-la-Déivrande a été destinataire le 10 août 2023 d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) faisant état de la vente du site industriel BATIMETAL, situé en zone Ue au plan local d'urbanisme.

A ce titre et conformément aux modalités d'exercice du droit de préemption urbain, il appartient à la communauté de communes Cœur de Nacre de statuer sur cette DIA.

Il est rappelé que le droit de préemption urbain permet à la collectivité compétente d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur. Cette décision doit être motivée en vue de réaliser une opération d'intérêt général, au sens des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Contexte :

Le site industriel BATIMETAL est installé voie des alliés à Douvres-la-Déivrande depuis 1964, occupant un espace de 3,5 ha, dont 18 430 m² de surface bâti. BATIMETAL, appartenant au groupe KEYOR, est spécialisée dans la fabrication de portes et fenêtres en métal et emploie actuellement 140 salariés. L'entreprise est une ICPE (Installation Classée Protection de l'Environnement) soumise à autorisation.



Située à l'origine en périphérie du bourg de la commune, l'entreprise est intégrée aujourd'hui au cœur de l'agglomération douvraine et entourée de quartiers pavillonnaires.

Projet :

La communauté de communes Cœur de Nacre envisage d'exercer son droit de préemption au regard du caractère stratégique du site. En effet, cette acquisition permettrait à terme une nouvelle destination de cet espace urbain, afin d'accueillir de l'habitat, individuel et collectif, ainsi que des activités commerciales.

Cette orientation stratégique a déjà été confirmée à l'occasion d'une étude « flash » réalisée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie en 2018 pour établir la pré-faisabilité du projet. Les conclusions de cette mission indiquent notamment que « *l'urbanisation du site Batimétal représente une opportunité pour rééquilibrer le fonctionnement du bourg. Le maillage du site avec les quartiers pavillonnaires mitoyens et les équipements alentours permettra d'optimiser sa porosité* ».

De surcroît, ce projet de requalification entre en cohérence avec les enjeux de polarisation, de rareté et de densification du foncier auxquels le territoire de Cœur de Nacre doit faire face.

Ces enjeux sont présentés dans les documents d'urbanisme et de planification :

- Schéma de cohérence Territoriale de Caen Normandie Métropole : « *Pour accueillir les activités économiques incompatibles avec les autres fonctions urbaines et notamment l'habitat, des zones dédiées ont été aménagées ou sont envisagées au sein des EPCI [...] L'enjeu pour Cœur de Nacre sera, une fois réalisées les grandes opérations d'aménagement en cours, de privilégier la production de logements en tissus urbains existants dans les pôles et sur le littoral,...* », SCoT Caen-Métropole – Extrait du Document d'orientation et d'objectifs (DOO), 2019
- Périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) du projet de territoire de la commune défini au titre du programme Petites Villes de Demain : « *site identifié comme point stratégique pour la revitalisation de la commune de Douvres-la-Délivrande : « Enclave industrielle Batimétal et zone de commerces enjeu de préemption urbaine (stratégie foncière) »*
- PLUI de Cœur de Nacre en cours d'élaboration.

L'intégration de l'activité de Batimétal :

A court terme, ce projet doit intégrer l'activité de Batimétal sur le site. L'objectif de la collectivité est bien entendu de pérenniser l'activité industrielle de l'entreprise, avec l'aide de ses partenaires institutionnels notamment l'Etat et la Région Normandie.

A moyen terme, il s'agit d'envisager son déménagement au sein du parc d'activités économiques Cœur de Nacre situé en entrée de ville de Douvres-la-Délivrande qui dispose des surfaces et équipements nécessaires au développement de l'entreprise.

L'examen de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

La DIA fait état d'un prix de cession du site s'élevant à 1 600 000 € auquel s'ajoute 52 844 € correspondant à une régularisation de TVA. Les frais d'acte sont à la charge du vendeur.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (Article L.213-2), Cœur de Nacre a demandé au vendeur des pièces complémentaires afin de disposer de l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice du DPU, à savoir :

- L'état locatif des biens
- L'état des servitudes qui grèvent le bien
- Le bail visé à la DIA dans le contexte de « sale and lease back »

En effet, l'acquéreur potentiel de BATIMETAL mentionné dans la DIA a prévu de devenir bailleur à l'issue de la vente.

Une évaluation de France Domaine a été réalisée après une visite du site effectuée le 9 octobre 2023 à laquelle participait BATIMETAL, la communauté de communes Cœur de Nacre, ainsi qu'un représentant de l'EPFN. Cette évaluation s'élève à 1 700 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé que l'exercice du droit de préemption fait partie des délégations accordées au Président par le Conseil communautaire. Toutefois, compte tenu des enjeux, Monsieur le Président souhaite recueillir l'avis préalable du Conseil communautaire avant de statuer sur la DIA du site BATIMETAL.

M. LEFORT rappelle les démarches initiées depuis plusieurs années avec BATIMETAL pour préparer le futur de l'entreprise, afin qu'elle dispose des moyens nécessaires à son développement de long terme. Le site actuel est aujourd'hui très contraint, ne disposant notamment d'aucune capacité d'extension. La préoccupation immédiate reste la préservation de l'emploi et du savoir-faire de l'entreprise.

M. DUBOIS souligne l'intérêt stratégique d'une maîtrise foncière de la collectivité, tant pour la communauté de communes que pour la commune de Douvres-la-Délivrande.

M. LERMINE précise que l'exercice du droit de préemption s'engagerait au prix négocié par BATIMETAL avec l'acquéreur potentiel, soit 1 652 844 €. Ce prix est très proche de l'avis de France Domaine. Cela permettrait de ne pas mettre en difficulté BATIMETAL qui a besoin rapidement du produit de la vente pour faire face à des difficultés de trésorerie.

M. LEFORT ajoute que la vente du site prévoit que BATIMETAL devienne le locataire du futur propriétaire. Le projet de bail tel que négocié reste protecteur pour le bailleur. Il prévoit un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer, ainsi qu'un cautionnement de la maison mère (Groupe KEYOR) d'une durée de 2 ans après la signature. Le risque financier est donc très faible.

L'objectif de la collectivité est de confier ensuite à un opérateur foncier et économique compétent le soin de conduire un projet d'aménagement viable.

M. PAUMIER estime que l'intervention de la collectivité serait un choix fort témoignant de l'intérêt porté aux salariés et à la sauvegarde de l'outil industriel.

M. SAGET demande quelles sont les limites des compétences communautaires et communales dans ce projet.

M. LEFORT précise que Cœur de Nacre est en l'état légitime pour intervenir au titre de sa compétence en faveur du développement économique. La compétence de la commune de Douvres interviendra ultérieurement dans l'hypothèse où à moyen terme, une autre destination était définie pour le site actuel.

Au terme des débats,

→ Le Conseil communautaire, à l'unanimité,

- EMET un avis favorable à l'exercice du droit de préemption en vue de l'acquisition, par la communauté de communes Cœur de Nacre, du site industriel situé voie des Alliés à Douvres-la-Délivrande d'une surface totale de 35 402 m² au prix et conditions de la DIA, soit un montant de 1 652 844 € assorti d'un bail avec BATIMETAL.

1.2 Modalités d'exercice du droit de préemption – parcelle AH n°33 à Douvres-la-Délivrande

Monsieur le Président rappelle que la communauté de communes Cœur de Nacre est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), documents d'urbanisme en tenant lieu, ou carte communale depuis le 1^{er} juillet 2021. Cette compétence intègre automatiquement le droit de préemption urbain.

A ce titre, par délibération n°482 en date du 13 juillet 2021, le Conseil communautaire a défini les modalités d'exercice du droit de préemption :

- Le Conseil communautaire a ainsi donné délégation au Président pour exercer le droit de préemption, signer les décisions de préemption, l'acte de transfert de propriété, payer le prix convenu ou fixé par le juge de l'expropriation.
- Le Conseil communautaire a ensuite décidé de déléguer aux Communes membres concernées l'exercice du droit de préemption urbain à l'exception, d'opérations reconnues d'intérêt communautaire, des zones d'activités définies d'intérêt communautaire et des zonages des PLU à vocation artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires et touristiques conformément au tableau ci-après.

Commune	Zonage à vocation artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques
DOUVRES-LA-DELIVRANDE	Ue, 2AUe, 2AUt
LANGRUNE-SUR-MER	1Aux, UCt
LUC-SUR-MER	Ue, Ut, UAc
REVIERS	
SAINT-AUBIN-SUR-MER	Uz, Ut
BERNIERES-SUR-MER	Ue, UEt, UCt, UBt
COURSEULLES-SUR-MER	Uz, 1AUz, Ut, Ue, Uec
PLUMETOT	Ue
CRESSERONS	Ue, 1AUt
COLOMBY-ANGUERNY	
ANISY	Us
BASLY	

La Commune de Douvres-la-Délivrande a été destinataire le 10 août 2023 d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) faisant état de la vente du site industriel BATIMETAL. Ce site est installé sur deux parcelles cadastrales;

Section	N°	Lieudit	Surface	Zonage PLU
AH	0034	Voie des Alliés	34 150 m ²	Ue
AH	0033	Rue Victor Hugo	1 252 m ²	Uc

Le site BATIMETAL est très largement situé en zone Ue relevant de la compétence communautaire et très accessoirement en zone Uc relevant de la compétence communale.

La Commune de Douvres-la-Délivrande a ainsi transmis la DIA à Cœur de Nacre en demandant au Président d'examiner le projet sur l'ensemble de l'unité foncière.

Aussi, il est proposé au Conseil communautaire de retirer la délégation du droit de préemption urbain (DPU) à la Commune de Douvres-la-Délivrande concernant la parcelle cadastrée AH n°33 et d'attribuer, en l'espèce, la délégation du DPU au Président de la communauté de communes Cœur de Nacre.

Vu les dispositions de la loi du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de Cœur de Nacre et notamment la compétence en matière de plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu, ou carte communale,

Vu la délibération n°482 du Conseil communautaire en date du 13 juillet 2021 définissant les modalités d'exercice du droit de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le numéro IA1422800040 réceptionnée en mairie de Douvres-la-Délivrande le 10 août 2023, concernant la vente par la société BATIMETAL des parcelles AH n°34 sise voie des alliés d'une contenance de 34 150 m² et AH n°33 sise rue Victor Hugo d'une contenance de 1 252 m² ;

Considérant que la parcelle AH n°33 située en zone Uc au Plan Local d'Urbanisme de Douvres-la-Délivrande fait partie de l'unité foncière que constitue le site industriel BATIMETAL situé très largement en zone Ue au PLU ;

Considérant la demande de la Commune de Douvres-la-Délivrande adressée par courrier en date du 14 août 2023, sollicitant le Président de Cœur de Nacre afin d'examiner la DIA précitée dans son intégralité, à savoir les parcelles AH n°34 sise voie des alliés et AH n°33 sise rue Victor Hugo ;

→ **Le Conseil communautaire, à l'unanimité,**

- **DECIDE DE RETIRER la délégation du droit de préemption à la Commune de Douvres-la-Délivrande concernant la parcelle cadastrée AH n°33 sise rue Victor Hugo d'une contenance de 1 252 m² située en zone Uc du Plan Local d'Urbanisme.**

- **DE DONNER DELEGATION au Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre pour exercer le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AH n°33 à Douvres-la-Délivrande précitée.**

- **D'AUTORISER le Président à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

2 – FINANCES

2.1 Besoin de financement : choix d'un organisme bancaire

Monsieur le Président rappelle le projet d'acquisition du site industriel BATIMETAL à Douvres-la-Délivrande, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain.

Le site BATIMETAL est situé voie des Alliés à Douvres-la-Délivrande d'une contenance totale de 35 402 m². Le prix s'élève à 1 652 844 €, auquel s'ajouteront les frais annexes à la vente.

En application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, cet achat immobilier est motivé par le projet de pérenniser l'activité industrielle de l'entreprise et d'envisager son déménagement au sein du parc d'activités économiques de Cœur de Nacre en entrée de ville de Douvres-la-Délivrande. Une nouvelle destination de cet espace urbain, situé dans un secteur stratégique en cœur de bourg, pourra alors être définie.

L'objectif de la communauté de communes Cœur de nacre est de confier ensuite à un opérateur foncier et économique compétent le soin de conduire ce projet d'aménagement.

Dans cette attente, il convient de souscrire un emprunt bancaire pour financer l'acquisition du site BATIMETAL, dans le cadre d'un prêt relais d'un montant plafond de 2 000 000 €.

Au terme d'une mise en concurrence, l'offre la mieux disante a été proposée par la Caisse d'Epargne de Normandie.

→ **Le Conseil communautaire, à l'unanimité,**

- **DECIDE**

Article 1^{er} :

Pour financer l'achat du site industriel BATIMETAL et dans l'attente de confier le projet immobilier à un opérateur foncier et économique compétent, la communauté de communes Cœur de Nacre décide de contracter auprès de la Caisse d'Epargne de Normandie, un emprunt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Montant | 2 000 000 € (Deux millions d'euros) |
| - Taux | 4,48 % |
| - Durée | 2 ans |
| - Type d'amortissement du capital : | in fine |
| - Périodicité des intérêts : | trimestrielle |
| - Commission d'engagement : | 2 000 € |

Article 2 :

Monsieur le Président, Thierry LEFORT, est autorisé à signer le contrat relatif à cet emprunt et à procéder aux versements et remboursements des fonds dudit prêt.

Article 3 :

Le remboursement du présent emprunt s'effectuera dans le cadre de la procédure de débit d'office et selon le principe de règlement sans mandatement préalable.

2.2 Décision modificative n°1 : budget principal

Monsieur le Président rappelle que les décisions modificatives sont des écritures budgétaires permettant le paiement des dépenses par le comptable public. Les nouvelles affectations comptables sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Dans le cadre du projet d'acquisition du site industriel BATIMETAL à Douvres-la-Déivrande, au titre de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient d'inscrire les crédits nécessaires en section d'investissement.

La dépense d'achat immobilier sera couverte par un prêt relais en recettes.

En section de fonctionnement, il convient d'intégrer les intérêts de l'emprunt qui sont compensés en recettes par une augmentation équivalente du produit des contributions directes.

BUDGET PRINCIPAL: DECISION MODIFICATIVE N°1

SECTION D'INVESTISSEMENT		
Chapitres	DEBIT	CREDIT
16 - Emprunts et dettes assimilées		2 000 000,00 €
21 - Immobilisations corporelles		2 000 000,00 €
TOTAL SECTION D'INVESTISSEMENT		2 000 000,00 €

Le budget principal de la communauté de communes Cœur de Nacre sera équilibré comme suit :

En section d'investissement

Recettes totales : 7 266 802,34 €

Dépenses totales : 7 266 802,34 €

→ Le Conseil communautaire, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la décision modificative n°1 du budget principal telle que présentée.

- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3 – INFORMATIONS DIVERSES

Date des prochains Conseils communautaires

Lundi 20 novembre à 18h30

Jeudi 14 décembre à 18h30

La séance est levée à 19h20.

Le Président,

Thierry LEFORT



La secrétaire de séance

Elise MACKOWIAK

