

## PROCES VERBAL

## Réunion de bureau

Lundi 30 septembre 2024 à 18H

Salle de réunion Communauté de Communes du Val d'Amour

## Présents

Etienne Rougeaux	P
Virginie Pate	P
Alain Bigueur	P
Paulette Giancatarino	P
Philippe Brochet	P
Sandra Hählen	P
Stéphane Ramaux	P
Jean Marie Truchot	Exc
Jean Baptiste Chevanne	Exc
Christian Vuillet	Exc
Jean Théry	P

## Pour avis technique

Rémi Gauthier	P
---------------	---

Virginie Pate est nommée secrétaire de séance.

### 1. Préparation de la conférence des maires du 7 octobre 2024

Etienne Rougeaux : En conférence des maires, un groupe de travail sera proposé sur les fonctions de secrétaire de mairie. L'actuelle génération de secrétaires de mairie est très polyvalente, mais nous rencontrons des difficultés à les remplacer.

L'objectif est d'avoir un temps de réflexion sur les fonctions pour envisager un mode d'organisation qui rende le métier attractif.

Les élus constatent aujourd'hui que certains personnels étaient réticents à être mutualisés. Aujourd'hui, ils voient tout l'intérêt de mieux connaître leurs collègues, d'identifier les compétences disponibles, etc... Les secrétaires expriment l'envie de travailler en équipe.

Rémi Gauthier : nous rencontrons de plus en plus de difficultés à recruter pour les temps de secrétariat d'une journée et moins. Les secrétaires acceptent jusqu'à 2 missions (2 mairies différentes, une mission ADS et une maire, ...), mais au-delà, cela devient compliqué.

Etienne Rougeaux : Au niveau professionnel, 6 collègues travaillent de manière isolée sur les mêmes fonctions. Elles ont fait le choix de se connecter chaque jour en visio afin de ne plus être isolées.

Paulette Giancatarino : sur un tel groupe de travail, il serait nécessaire de travailler avec les professionnels en poste.

Rémi Gauthier : c'est ce qui sera proposé en conférence des maires.

Etienne Rougeaux : l'objectif est de travailler sur le métier en gagnant en service public.

## 2. Zone d'activité de Bel Air

La mise sur le marché des parcelles économiques sur la zone de Bel Air s'inscrit dans le contexte du ZAN. Sur le Val d'Amour, nous identifions des demandes récurrentes de terrains économiques, sans avoir la possibilité d'en proposer à ce jour, la collectivité n'ayant plus de disponibilités.

L'objectif est d'inscrire la vente des parcelles de la zone dans une stratégie foncière plus globale, qui intègre les locaux commerciaux vacants.

4 sujets sont à traiter.

### 2.1. Vacance et optimisation

#### 2.1.1. Contexte

Le territoire recense 539 locaux professionnels, dont 204 vacants fiscalement, et 23% des parcelles économiques sont inoccupées. Il sera essentiel, dans un futur proche, d'avoir une visibilité complète sur ces espaces pour orienter efficacement les porteurs de projets. Un recensement exhaustif est à envisager.

#### 2.1.2. Stratégie de remplissage

##### **Faut-il privilégier un remplissage rapide de la zone ou adopter une approche plus sélective en fonction des entreprises ?**

Sandra Hählen : Quelques entreprises se sont positionnées ; Où en est-on ?

Virginie Pate : Elles attendent les prix de vente.

Sandra Hählen : combien d'entreprises se sont positionnées ?

Virginie Pate : A ce jour, 5 entreprises nous ont sollicités.

Etienne Rougeaux : Une zone doit répondre à une logique de développement du secteur économique et pas de changement d'adresse d'une entreprise.

Sandra Hählen : Cela peut effectivement être problématique de voir une entreprise quitter un site existant pour s'installer sur la zone.

Virginie Pate : Dans le règlement, un certain nombre de points sont déjà poser, comme la non-délocalisation de sièges par exemple. Certains territoires différencient les tarifs en fonction des activités.

Par exemple à Champagnole, la vente aux industriels se fait à un tarif inférieur aux artisans.

Stéphane Ramaux : Quelle activité amène de la main d'œuvre ?

Virginie Pate : C'est très compliqué à anticiper et à identifier.

Etienne Rougeaux : Les entreprises liées à une AOP non délocalisable doivent être traitées différemment d'une entreprise de transport ou logistique que l'on peut installer partout. Une usine d'affinage est forcément liée à une production locale.

On peut également privilégier :

- Les entreprises dont le siège est hors Val Amour.
- Les extensions des entreprises en place.

Sandra Hählen : Il faut être cohérent dans les décisions.

Etienne Rougeaux : Il faut ouvrir des portes en direction de nouvelles entreprises. Si cela ne fonctionne pas, il sera toujours temps de changer de stratégie.

Paulette Giancatarino : La proximité de la gare est une vraie opportunité.

Sandra Hählen : Il ne faut pas une stratégie de vouloir vendre à tout prix.

Virginie Pate : La réalité économique du moment, avec les baisses d'activités, fait que la dynamique du foncier est différente.

Etienne Rougeaux : La gestion du foncier peut aussi nous permettre de nous positionner sur le type d'entreprise que l'on souhaite attirer, en allant chercher des entreprises. Par ailleurs, il faut réaffirmer que les entreprises en lien avec les AOP non délocalisables sont prioritaires. Ce qui important ce n'est pas uniquement le prix, c'est aussi la stratégie que l'on souhaite mettre en place pour ensuite traiter le sujet du prix.

Il est plutôt souhaitable dans un premier temps de prendre le temps de mettre les parcelles en vente, en allant chercher certaines entreprises que l'on souhaite voir arriver sur le territoire. Si cette stratégie ne fonctionne pas, il sera toujours temps d'en changer par la suite.

## 2.2. Prix du foncier

### 2.2.1. Contexte

Le coût de revient des terrains dans l'extension de Bel-Air est de 13,65€/m<sup>2</sup>, ce qui pose la question du positionnement tarifaire à adopter en fonction des objectifs économiques et de la rareté du foncier. Comparaison avec les territoires voisins :

- Cœur du Jura : Les prix sont inférieurs au coût d'aménagement moyen estimé à 40€/m<sup>2</sup>.
  - o 25€/m<sup>2</sup> pour Arbois et Poligny depuis début 2024.
  - o A Bersaillin, les terrains ne sont pas viabilisés et sont vendus au prix de 15€/m<sup>2</sup>.
- Grand Dole : Le prix de vente des terrains est fixé en moyenne à 45€/m<sup>2</sup> avec l'idée de faire un peu de marge, et 35€ min pour rentrer dans leur frais.
- Porte du Jura :
  - o 12€ HT/m<sup>2</sup> pour les terrains sans besoin de viabilisation,
  - o 18€ HT/m<sup>2</sup> pour les terrains à viabiliser ou déjà viabilisés,
  - o 30€ HT/m<sup>2</sup> lorsque cela concerne des activités purement commerciales.

### 2.2.2. Stratégie tarifaire

**Faut-il vendre les terrains de Bel-Air à prix coûtant, à un prix attractif pour attirer rapidement des entreprises, ou à un prix qui tient compte de la rareté du foncier et des conditions du marché ?**

Virginie Pate présente les modalités de calcul du prix de revient.

Dans le coût de l'opération sont intégrés :

- La totalité des dépenses liées à l'opération en HT : frais d'études, d'acquisitions, travaux ;
- Les intérêts de l'emprunt ;
- Les déficits antérieurs.

En recettes il est proposé de retenir :

- La DETR ;
- La taxe d'aménagement, estimée selon un principe de couverture moyenne de la surface vendue ;
- La vente des quelques terrains restant sur la zone des Essarts.

L'objectif est de bien identifier le prix de revient, pour dans un second temps travailler sur un prix de vente.

Alain Bigueur : Il ne faut pas brader les terrains.

Etienne Rougeaux : Il faut être dans le tarif mais ne pas être trop élevé.

Philippe Brochet : Il faut se positionner légèrement en dessous du secteur de Arbois Poligny.

Stéphane Ramaux : Quel est l'impact du coût du foncier sur un projet ? Pour certaines entreprises à 25€ cela représente peu, pour d'autres sera conséquent. Il peut aussi y avoir une proportionnalité en fonction de la surface vendue.

Etienne Rougeaux : il est proposé de fixer un tarif à 20€ le m<sup>2</sup>. Une réflexion doit être menée pour les grandes parcelles de plus de 1 ha.

## 2.3. Mode de commercialisation :

### 2.3.1. Contexte

Différentes options de vente ou de bail peuvent être envisagées (vente directe ou bail à construction). A savoir, un acte de vente peut contenir des charges particulières comme :

- Interdiction de revendre le terrain avant X années,
- Remboursement des surfaces revendues au prix initial dans les 10 ans,
- Interdiction de revendre au-delà du prix d'achat du terrain,
- Interdiction de revendre pour tel type d'activités ou limiter la revente à tel type d'activités, obligation de construire dans un délai de x années.

Des points d'étape lors de la vente permettent également de conserver la maîtrise de la vente en fonction de l'avancement du projet : délai pour déposer l'autorisation d'urbanisme, pour déclarer le démarrage et l'achèvement des travaux, avec des conditions de suspension ou d'annulation de la vente.

### 2.3.2. Contrôle des terrains

**Quel niveau de contrôle souhaite-t-on exercer sur l'usage futur des terrains pour garantir un développement cohérent et durable ? Doit-on garder la main sur le foncier ?**

Etienne Rougeaux : La CAGD conditionne la vente à l'accord du permis de construire, et se donne la possibilité de faire tomber la vente si les investissements ne se font pas.

Paulette Giancatarino : Avec l'expérience sur la zone des Prés Bernard, quels enseignements peut-on en tirer ?

Virginie Pate : Il faut la plus grande vigilance sur la vente à un acquéreur qui ensuite va revendre les terrains à ses propres conditions.

Etienne Rougeaux : Cette extension est probablement la dernière opportunité que nous avons pour accueillir des entreprises. La raréfaction annoncée des terrains du fait du ZAN restera une réalité. Nous devrons gérer la pénurie. Il reste un potentiel sur Vaudrey et un peu sur Mont sous Vaudrey.

Virginie Pate : Sur Vaudrey il y a possibilité de travailler avec le privé pour qu'il accueille également d'autres entreprises.

Le bureau est favorable à sécuriser au maximum les ventes, afin de s'assurer que les terrains seront bien construits rapidement après leur acquisition. Les élus ne veulent pas que les entreprises fassent de la rétention foncière et de la spéculation.

## 2.4. Maîtrise foncière :

### 2.4.1. Contexte

La collectivité détient peu de réserves foncières disponibles, ce qui limite sa capacité à anticiper les besoins futurs ou à soutenir des projets économiques.

### 2.4.2. Investissement foncier

**Est-il pertinent pour la CCVA d'investir dans le foncier pour constituer une réserve stratégique, voire pour développer des infrastructures comme une pépinière d'entreprises afin de stimuler l'entrepreneuriat et soutenir l'économie locale ?**

Etienne Rougeaux : On peut garder une parcelle et dans un second temps nous pourrons toujours changer d'avis. Dans le plan d'ensemble de la zone, il faut proposer de geler une parcelle.

Paulette Gianatarino : Favorable à garder un terrain pour un projet propre.

## 2.5. Pour conclure

Le sujet sera débattu en conseil communautaire sur la base des éléments définis ci-avant.

Jean Théry : Il faut donner des noms de rue pour la ZA pour la Poste.

## 3. Demande subvention

Léonard Lesage, directeur artistique de la Compagnie Le Gazouillis des Eléphants, sollicite la CCVA pour une aide la création.

Ce soutien financier concerne la nouvelle création de danse de la Compagnie, intitulée « De l'horreur et du sublime ».

Il est proposé d'attribuer une aide à la création dès 2024 et d'accueillir la Compagnie en résidence dans le Val d'Amour en 2025.

La Commission culture, qui s'est réunie le 17 septembre 2024, est favorable à cette demande et propose d'attribuer la somme de 1200 € à la Cie Le Gazouillis des Eléphants.

Alain Bigueur : Il y a une ligne financière en politique culturelle spécifique pour les résidences.

Paulette Gianatarino : Il y eu un spectacle dans l'entreprise Chauvin la semaine dernière. Nous avons beaucoup de chance de bénéficier d'une programmation culturelle de qualité.

## 4. Questions diverses

### 4.1. Enedis

Sandra Hählen : Il y a eu une grosse panne d'électricité sur le secteur de Mouchard. Le Directeur régional ENEDIS est intervenu, et a informé la mairie que les lignes à haute tension ont été survolées, et les arbres dangereux repérés. Il a proposé de venir présenter les points qui posent problème en conférence des maires.

Rémi Gauthier : Le contact a été pris, le directeur régional intervient le 7 octobre en conférence des maires.

Virginie Pate : Souhaite faire une note de présentation sur le projet « Mesures et services » d'Enedis et montrer aux élus comment consulter le site afin d'alimenter les réflexions sur la réduction des consommations énergétiques.

Alain Bigueur : Depuis le départ de la haute tension de Vadans, on constatait de très nombreuses microcoupures. Des opérations d'élagage importantes ont été conduites, ce qui a supprimé le problème. Depuis quelques temps, les coupures reprennent Enedis ne trouve pas le lieu qui pose des problèmes. Cela pose de nombreuses difficultés avec des équipements ménagers qui sont sensibles aux coupures.

Paulette Giancatarino : Nous avons été destinataires d'une circulaire de la préfecture cosignée ENEDIS qui alerte les communes sur les risques liés aux arbres.

Alain Bigueur : Il y a également des difficultés avec les délais de raccordement des bâtiments.

#### **4.2. Assainissement**

Dans le cadre des travaux de la STEP de Montbarrey, nous avons signé une convention avec la SNCF pour une mission obligatoire avant les travaux en 2019 relative au suivi et à la surveillance des voies pendant les travaux de forage. Le forage a eu lieu entre La Vieille Loyer et Montbarrey pour le passage d'une conduite de refoulement des eaux usées et un fourreau en attente pour l'eau potable.

Après vérification en lien avec leur service et le nôtre, les heures réellement passées sont beaucoup moins importantes que prévues ce qui fait passer le montant de la prestation de 25 394,66 € à 15 771,63 euros. La SNCF nous a présenté un avenant pour modifier ce montant, qu'il est nécessaire de valider par délibération pour autoriser le président à signer.

A l'unanimité, le bureau valide l'avenant et autorise le président à le signer.

#### **4.3. Maison de santé**

Madame Monnier utilise le bureau nomade 3,5 jours par semaine (du mercredi au samedi midi inclus) depuis le début d'année au lieu des 4 jours (mercredi à samedi inclus) prévus initialement dans son bail. Par 6 voix pour, une abstention et une contre, le bureau autorise le président à signer un avenant au bail pour réduire la durée d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Etienne Rougeaux : Les relations avec les professionnels de la maison de santé s'améliorent nettement. Un nouveau médecin a intégré la SCM, et Marlène Cetre est investie dans la CTPS (communauté territoriale des professionnels de santé) mise en place dans le cadre du contrat local de santé à l'échelle du pays dolois.

#### **4.4. Conseiller numérique**

Le bureau prend connaissance des ateliers numériques proposés par le conseiller numérique au sein de France Services. Les élus sont invités à en faire la promotion sur leur commune.

Virginie Pate : Est-il possible que les secrétaires de mairies prennent RDV avec France Services pour avoir toutes les informations sur les services apportés ?

Rémi Gauthier : oui, il faut contacter directement France Services.

#### 4.5. Parc éolien MSV

La procédure suit son cours. Eolfi intervient en conseil communautaire le 14 novembre prochain pour présenter le projet.

La séance est levée à 20H15

Etienne Rougeaux,

Président



Virginie Pate

Secrétaire de séance

