



COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 20 FÉVRIER 2024

Le mardi vingt février deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance extraordinaire sous la présidence de M. François DESHAYES, Maire.

	P	A		P	A
DESHAYES François	X		TAUZY Lydia		X
DESCAMPS Sophie	X		DESCHAMPS David	X	
FAUPOINT Séverine	X		LEMONNIER Valérie	X	
LAMBRET Nathalie	X		FILLACIER Frédérique	X	
VARON Bernard		X	AUDIBERT Paul	X	
BARTHIÉ François	X		VEILLOT Chantal		X
DULMET Yves	X		BIELIAEFF Nicolas		X
FONTAINE Pascal	X		MOUQUET Véronique		X
CELLERIER Sabrina	X		GLEVAREC Ivan		X
BAZZA Abdelmounaïme	X		MARIAGE Alain	X	
LACROIX Christiane	X		MALET Cécile	X	
LEBECQ Vincent		X	LAMEYRE Patrick	X	
ROBIDET Christine		X	DUVERGÉ Clément	X	
DONNÉ Rodolphe	X				

P = Présent ; A = Absent

Procurations (6) : Bernard VARON donne pouvoir à Pascal FONTAINE, Vincent LEBECQ donne pouvoir à David DESCHAMPS, Christine ROBIDET donne pouvoir à François BARTHIÉ, Lydia TAUZY donne pouvoir à François DESHAYES, Chantal VEILLOT donne pouvoir à Séverine FAUPOINT, Nicolas BIELIAEFF donne pouvoir à Sophie DESCAMPS.

Secrétaire de séance :

Absent sans procuration : Véronique MOUQUET, Ivan GLEVAREC

Nombre de Conseillers Municipaux	Nombre de Conseillers Présents	Nombre de Procurations	Nombre de Votants	Date de Convocation
27	19	6	25	11/02/2024



Après une première présentation le 17 février 2024, par le bureau d'études l'HERMITAGE qui a accompagné la Commune dans le projet de reprise du Domaine des 3 châteaux - ses perspectives et son devenir - il a été proposé d'entendre le rapport de l'Établissement Public Foncier Local de l'Oise et de l'Aisne (EPFLOA), dans le cadre d'un portage financier, permettant à la commune de se porter acquéreur du Domaine.

1. URBANISME – Projet d'acquisition du Domaine des trois châteaux par portage financier de l'EPFLO

EXPOSÉ PRÉALABLE DES MOTIFS

M. le Maire rappelle aux membres du Conseil qu'il s'agit de la suite de la première présentation faite samedi dernier sur l'étude du Domaine des trois châteaux avec une première restitution faite par l'Hermitage avec qui la commune avait contractualisé sur le projet éventuel de reprise du Domaine.

A ce jour, rien n'est encore décidé et M. le Maire laisse la parole au représentant de l'EPFLO sur la question du portage financier.

L'EPFLO poursuit sur les modalités d'un éventuel accompagnement de la commune pour cette opération d'envergure et sur l'origine de la méthode employée qui a permis d'arriver à un prix de vente avoisinant les 6M€.

Il rappelle que l'EPFLO est un établissement public foncier qui accompagne uniquement des collectivités locales ou des partenaires publics mais aussi des syndicats et des communautés de communes sur des questions foncières qui peuvent être traitées de deux manières, soit dans des réflexions menées en amont soit sur des questions où il y a de la maîtrise foncière.

A ce jour, sur le Domaine des 3 châteaux, l'EPFLO a déjà accompagné la commune en cofinçant avec l'Etat les études préalables qui ont été restituées samedi dernier en Conseil. Et plutôt que d'acquérir un foncier qui serait sans usage à terme pour la collectivité ou mal calibré par rapport au projet de la collectivité, l'EPFLO a accompagné à hauteur d'une subvention de 70% les études préalables pour définir une programmation de projet.

Ce soir, l'accompagnement dont on va parler est la question de l'acquisition du foncier, dans le cadre d'une négociation en cours avec la Ville de Paris qui est également une collectivité et dont le patrimoine représente une certaine valeur. Un long travail méthodologique a été mené avec leurs services, avec toute une série d'éléments, caractéristiques de cet accompagnement, soit un Domaine d'environ 28 hectares que l'on connaissait pour la plupart assez bien avec une enveloppe d'engagement dont le montant sera détaillé plus tard dans la présentation.

Le projet porte ainsi sur l'acquisition du foncier mais également sur la réalisation de travaux préalables.

Lors de la première présentation samedi dernier par l'HERMITAGE, vous avez vu qu'il s'agit d'une opération d'aménagement sur l'ensemble d'un site assez vaste avec des domaines qui peuvent avoir des usages variés. Il s'agit d'une opération complexe dont le portage est défini entre le moment où l'on achète le foncier et le moment où on le revend. Ce portage foncier engage ainsi l'EPFLO dès lors qu'il se porte acquéreur du foncier pour le compte de la commune sur une opération qui a été calibrée pour une durée de dix ans. Au cours de ces 10 ans, les choses pourront évoluer ou se voir modifiées. De plus, la Région pourrait peut-être, être cosignataire du projet de convention, ce qui apporte une garantie supplémentaire de rachat pour la commune, en cas de difficulté dans l'opération, même si celle-ci est sécurisée.

L'EPFLO revient sur un point important, celui de la valeur de l'acquisition future du Domaine. Après 18 mois de discussions avec l'actuel propriétaire, le montant avoisine les 6M€.



La Ville de Paris a fait estimer le bien par un cabinet expert, en considérant les travaux à réaliser sur le site et a chiffré en « grosse maille » à 1000€ le m², ce qui portait l'estimation du bien à une valeur de 6,5M€, si la collectivité se portait acquéreur. S'il s'agissait d'un acquéreur privé, les conditions n'auraient pas été les mêmes, ni le prix. Une clause de revoyure a été évoquée, si jamais des droits complémentaires étaient obtenus pour la commune. Ces éléments ont fait partie des discussions, notamment sur la question de l'abattement en raison des travaux, sujet de divergence entre la Ville de Paris, la Commune et l'EPFLO.

S'agissant de travaux à engager, on parle de réfection de toitures mais aussi de désamiantage et de déplombage en termes de dépollution des bâtiments. A l'époque des constructions, la réglementation n'était pas la même.

Ces travaux avaient été estimés aux ratios et une nouvelle expertise a eu lieu à l'été 2023, avec un économiste de la construction et un architecte qui ont procédé à une nouvelle évaluation des travaux avec un coût nettement supérieur. De nouvelles discussions ont été de nouveau engagées et un découpage lot par lot a permis de valoriser le site château par château, bâti par bâti. Certains bâtiments ont eu une valeur neutralisée par leur coût de travaux qui était supérieur à la valeur vénale du bien. L'EPFLO arrivait ainsi à une valeur de 5,9M€ soit une divergence avec la Ville de Paris sur les 6,5M€ estimés, car les bois n'étaient pas valorisés et l'accord n'était pas trouvé quant à la superficie exacte de cet espace boisé.

Les domaines ont été saisis et n'appellent pas d'observation particulière sur le montant définitif qui sera arrêté.

Il a donc fallu 18 mois pour aboutir à ces valeurs dont un extrait vous est présenté résumant l'essentiel du projet de transaction.

Le Pavillon des Jockeys a longuement été discuté sur les surfaces de valorisation, avec un abattement de 25% sur les surfaces de sous-sol et de combles non valorisables. La valeur unitaire des autres biens similaires du Domaine a ainsi été comparée, afin d'aboutir à des valeurs conjointes.

La valeur d'acquisition des 6M€ d'engagement qui sont ainsi proposés dans la délibération de ce soir ainsi que les 400 000€ correspondent d'une part aux frais liés à la vente. Globalement, sur une vente de 5,9M€, on a à peu près un peu moins de 100 000€ de frais de notaire. L'EPFLO est une structure publique où l'on achète avec des frais de notaire réduits, mais pour autant cela représente une somme assez notable en ajoutant les différents frais. Le montant atteindrait les 6M€ + 300 000€ qui sont une précaution d'une réserve, par rapport aux premiers travaux qu'il va falloir réaliser sur le site, travaux dit de proto aménagement, c'est-à-dire de la démolition, de la déconstruction, de la dépollution et de l'entretien, menés par l'EPFLO. L'entretien portant sur quelques arbres qui menacent et sur des végétaux.

Un autre élément d'importance concerne la gestion du site. Par principe l'EPFLO se porte acquéreur de sites pour le compte des collectivités qui auront la gestion de leurs sites. Samedi dernier, l'HERMITAGE a émis la proposition d'une gestion par une S.C.I.C. ou autre S.A.

Après une première phase de « préfiguration », la phase « d'exploitation » va être engagée. Cette dernière devra être neutre pour la collectivité, au regard des preneurs définitifs qui auront été trouvés et des aménagements qui auront été réalisés. Le but étant de déstocker les lots progressivement.

Si l'EPFLO porte le site dans sa globalité, des cessions pures pourront être envisagées, par la vente de lots auprès d'acteurs économiques. Des contrats de longue durée, de type emphytéotique, pourront aussi être consentis, comme des rétrocessions faites à la commune. On parle notamment du bâtiment d'enseignement scolaire. Donc, sur cette période de dix ans, toute une série de découpages du foncier est en mesure d'être réalisée, avec le concours de l'EPFLO qui va devoir sécuriser la question de l'occupation et des cessions progressives sur le site.

L'ensemble de ces éléments qui vous ont été présentés sont le cœur du dispositif et du projet de délibération et avant de poursuivre, la parole est donnée aux élus, pour questions éventuelles :



M. le Maire rappelle qu'il s'agit d'une grosse opération pour l'EPFLO qui intervient depuis 15 ans dans le Département de l'Oise auprès des collectivités. Le fait de porter pour les collectivités des biens de toute nature et surtout des biens parfois en dés errance, enfin les biens qui ont une caractéristique particulière, cette opération a été regardée de très près, et l'EPFLO n'était pas spontanément partant au début, sur ce projet, et c'est logique, nous-même d'ailleurs n'étions pas sûr d'y aller mais nous sommes désormais convaincus, face à un tel projet d'envergure. Il ne s'agit pas d'une opération qui se fait en « claquant des doigts ». Habituellement, l'EPFLO porte des projets d'une valeur d'environ 20 à 25M€ par an.

1^{ère} question : Alain MARIAGE

Evoquant la suite du projet à mener jusqu'à la fin de l'année, enfin on va dire la fin de l'été 2024, est-ce qu'il y a des risques importants au niveau de la Ville de Paris que l'estimation faite soit rejetée et que du coup on reparte pour une nouvelle aventure pendant un certain temps ?

Réponse de l'EPLFO :

Risque assez peu élevé sur ce sujet-là, le principal risque c'est de voir un dérapage sur les délibérations du Conseil de la Ville de Paris, par rapport aux Jeux Olympiques de 2024. En fait, ils rencontrent une difficulté sur des dossiers qui étaient prévus par les conseils d'administration à présenter avant l'été. Mais ce projet de vente du Domaine est suffisamment important afin qu'il soit maintenu au Conseil de mai/juin. Il y a un risque de dérapage, mais cela ne remet pas en question le modèle et tout ce que l'on se dit aujourd'hui. Il s'agit simplement d'un calendrier qui serait légèrement décalé.

M. le Maire complète sur les nombreuses estimations qui ont été faites et sur la révision du PLU.

Le sujet est plus politique, sur la cession des biens de la Ville de Paris. En effet, des cessions parfois un peu hasardeuses leur ont été reprochées et donc maintenant ils ont fait le choix de regarder de très près les dossiers, avant de les présenter à délibération, d'où la durée des discussions depuis plus d'un an avec la Ville de Paris qui ont donné l'impression que le projet n'avancait pas pour la commune, mais la notion du temps n'est pas la même pour eux. Cela demeure un sujet important pour la commune pour eux qui vont se libérer d'un patrimoine, pas tant par la recette générée, même si pour la commune ce montant est énorme, que par la décision prise, au bout de trois années d'entretien des lieux restés inoccupés.

M. MARIAGE poursuit avec un montant d'un peu plus de 6M€ porté sur 10 ans, avec un renouvellement des équipes d'élus 2 fois de suite. 300 000€ sur 10 ans ce n'est presque rien. On sait que le projet global s'appuie sur des études dont la synthèse a été rendue par l'Hermitage samedi dernier, mais tout ce schéma s'appuie sur des hypothèses très positives, tant en termes d'occupation des locaux pendant la période transitoire, avec des revenus de location dont les montants sont très importants. Quelle est la valeur et la pérennité des engagements, sans parler de l'implication des partenaires et des porteurs de projets que l'Hermitage a mis en avant ? **M. le Maire** a dit que cela ne coûterait rien à la commune pendant 1 à 3 ans : est-ce que l'on va tomber du gouffre au bout de cinq ans et faudra-t-il alors financer le site ?

L'EPFLO répond qu'à travers les hypothèses émises, les élus ont pu voir les différents scénarios proposés par l'Hermitage, il y a l'hypothèse optimiste et malgré tout relativement réaliste, qui est d'arriver à trouver un aménagement global de la zone avec cette phase transitoire puis après en montée d'exploitation avec, en cheville ouvrière intermédiaire une SCIC ou une société qui reste à créer et qui permet de faire cette relation quant à la gestion du site, car ce n'est ni le Maire ni l'EPFLO qui vont faire visiter le site aux différents preneurs et qui vont animer cette montée progressive des lieux avec les futurs occupants. C'est donc un véritable enjeu et donc dans les mois à venir, ces structures vont devoir être montées et devenir rapidement opérationnelles. Pour autant, afin de sécuriser cette opération, un certain nombre de plans B doivent sécuriser l'ensemble, car si l'on n'arrive pas à établir ce programme qualitatif, une vision d'ensemble en retrait de la ville de Coye-la-Forêt, on peut en arriver à la découpe du projet, mais ce n'est pas le but recherché. Pour autant, les biens qui sont là ont tous une valeur vénale qui n'est pas neutre. On a essayé au maximum de minimiser au niveau du foncier ; pour autant, on est bien conscient que les biens ont une valeur. Les châteaux, bien sûr, nécessitent des travaux, mais ils sont dans un état qui permet une commercialisation.



Le plan B consistera, si l'on n'arrive pas à aller jusqu'au bout de ce montage global, à déstocker des lots, ce qui permettra de réinjecter de l'argent dans des opérations. Le risque étant que si aucun investisseur n'est trouvé, ce soit la commune qui se voie contrainte de racheter le site.

M. MARIAGE poursuit en précisant du coup que ça n'est pas un simple portage ? Il rappelle des projets antérieurs sur la commune et le dernier achat qui vient de se conclure et dont on a finalisé l'opération, mais il s'agissait d'un portage financier et pendant ce temps-là la vie locale continuait et les investissements des uns et des autres aussi, mais on n'était pas plus impliqué que cela car il n'y avait pas de projets avec de potentiels investisseurs. Là, il y a un vrai accompagnement de l'EPFLO pour faire aboutir ce sujet pour la commune ?

L'EPFLO répond qu'il s'agit d'un site d'environ 27 hectares avec 3 châteaux et que des sites comme celui-ci, il y en a peu et pour cause, ce sont des sites à caractère exceptionnel et c'est aussi ce qui donne tout son intérêt à celui de Coye-la-Forêt. Et donc, il y a un vrai projet de développement à trouver. L'Etude menée par l'Hermitage a été particulièrement longue et coûteuse, mais c'est normal sur un site quand même d'exception. Et les modalités de portage ainsi que des scénarios alternatifs ont pu également être élaborés. Et si l'on n'arrive pas à aménager la totalité comme souhaité, dans la cession à la découpe mais dans des scénarios intermédiaires, l'EPFLO l'ayant évoqué sur un ou deux bâtiments, c'est de se dire qu'il y a des bâtiments qui doivent revenir à la commune en bail emphytéotique de long terme, afin de gérer un tiers-lieu ou que sais-je, peu importe le sujet, mais on peut imaginer ces montages-là qui ne sont ni une vente ni une conservation mais une solution intermédiaire. Donc, on sera sur des montages un peu complexes intermédiaires et dans 10 ans, on n'aura probablement pas réalisé la même chose que ce que l'on avait décidé mais quelque chose dans l'entre deux. Mais il est certain que l'on y croit, sinon on ne mettrait pas ces montants là et on ne partirait pas sur un conventionnement aussi long. Il y a un véritable enjeu à utiliser ce site.

Question de Yves DULMET :

Première remarque : vous dites que c'est un très gros projet, trop gros pour la commune ?

Deuxième question un peu plus précise : vous connaissez un des porteurs de projets restant, car à mon avis, il n'y en a plus beaucoup, et qui est l'habitat inclusif de la « Maison des Femmes », j'aurais voulu savoir dans votre chapitre 4.4 il est fait mention de baux à longue durée, il y a différents points qui pourraient s'appliquer à ce projet et d'autre part, il y a les minorations qui pourraient être appliquées, quelles sont-elles et qui serait porteur de cette minoration ? Est-ce la commune ou l'EPFLO ?

L'EPFLO répond que deux modalités de déstockage particulières sont évoquées qui sont le bail emphytéotique et les cessions avec minoration. Le bail emphytéotique pour la maison des femmes est un projet qui serait éligible et ce lot-là, déstocké, ne serait plus à la charge de la commune en bout de course, puisque l'EPFLO consentirait à cet opérateur un bail emphytéotique sur 60 ans et en réalité c'est sur toute la durée du bail que l'opérateur rembourserait progressivement, avec une fraction acquisitive et une fraction locative durant les 60 ans, une petite partie serait remboursée progressivement plus une « valeur locative ». Cela veut dire que ce lot-là serait considéré comme sorti, financièrement, de ce qui reste à charge de la collectivité, donc, ça c'est le bail emphytéotique. La question de la minoration répond à une logique assez différente, puisque le bien est réellement cédé mais contrairement à la pratique habituelle, c'est-à-dire celle définie dans nos conditions générales d'intervention, le principe est de rétrocéder à des prix de revient qui comprennent les acquisitions et les éventuels frais plus les travaux. Pour autant, les minorations, je vous les présente, il en existe cinq différentes : en faveur du Logement Social, de la Réhabilitation de l'Habitat, du Patrimoine, des Friches. Tous les travaux d'Aménagement, donc toutes ces minorations peuvent venir en déduction. Imaginons que sur le lot « Maison des Femmes », mon prix de revient est de 1M€, car j'ai 800 000€ de foncier et 200 000€ de travaux de démolition de petits bâtiments qui n'avaient plus d'âge et étaient dégradés et qu'il fallait nettoyer cet espace. Une minoration est ainsi constatée et l'EPFLO perd quelque part car elle accepte de rétrocéder à un prix inférieur à son prix de revient soit 800 000€ au lieu de 1M€, car la totalité du montant des travaux réalisés par l'EPFLO sont minorables. Il y a toutefois un « garde-fou » à cela, on ne peut pas aller au-delà de 50% du prix de revient. Ce levier peut donc être actionné. Imaginons que sur l'enveloppe de 6,3M€, je réalise 5,9M€ d'acquisitions, 100 000€ de frais de notaire divers + 300 000€ de travaux : ces 300 000€ de travaux seront éligibles à la minoration foncière, c'est-à-dire qu'ils ne seront pas répercutés dans le prix de cession.



Il y a un autre élément, celui d'imaginer faire de la péréquation, alors au moment de céder les lots on peut dire que chaque lot a une valeur au prorata de sa surface, à la valeur qu'on avait mis dans notre tableau qu'on avait calculé, mais on peut aussi dire qu'on trouve un preneur qui est prêt à racheter tel château à 2M€ alors que nous, dans nos stocks, l'avions à 1,2M€ : cela veut dire que pour les lots restants, leur valeur sera dégradée et ça nous permet d'avoir de la ventilation. On a toute latitude, comme l'EPFLO est porteur unique du foncier, de ventiler comme on veut les lots au moment de la session, sous réserve que ça reste une valeur vénale et que ça puisse trouver preneur sur le marché. Mais en tout cas on a de la latitude par rapport à ça et ce qui nous permet dans des opérations, pas forcément celle-ci, mais il y a des opérations où des lots reviennent à la collectivité en bout de course, une autre partie où on a trouvé un aménageur ou un bailleur social qui en prend une partie et il reste un peu de foncier auquel on donne une valeur de 1€ puisque le reste, on va dire la charge foncière, a été mise sur le lot qui est commercialisable et sur lequel on a une valorisation. On pourrait donc tout à fait imaginer dans des montages un peu complexes que sur ce dossier là c'est pareil et qu'il y ait des péréquations qui soient faites et des ajustements.

Yves DULMET :

Ce projet a besoin de surface et donc de terrain constructible. Il a été dit l'autre jour que l'on vendait un droit à construire à 550€ le mètre carré. Cependant, quand vous vous exprimez, vous dites que vous revendez à la valeur d'achat. Est-ce que cette valeur d'achat comprendrait à ce moment-là le droit à construire ? parce que ça change beaucoup de choses.

L'EPFLO répond qu'aujourd'hui les 6M€ ou plutôt les 5,9M€ avec la Ville de Paris sont sans droit. Ils sont calculés sur la base de la valeur du bâti déduction faite de différents abattements pour les travaux. Si demain, comme on le souhaite, il y a des droits à construire complémentaires qui sont trouvés, on peut même imaginer qu'à terme il y ait une plus-value qui soit faite par l'opération.

Mettons-nous dans la position idéale qui est d'avoir réussi à absorber le coût de tous les travaux et une plus-value qui est faite par l'opération : l'EPFLO ne fera pas de plus-value, dans ce cas-là on rétrocèdera à la commune qui elle-même se chargera de rétrocéder si elle souhaite ou ventilerait différemment, ou mieux que cela, on rétrocèdera peut-être des lots plus chers que leur valeur de stock et ce qui fait qu'à la fin le lot école, admettons, reviendra à 0€. Alors là, ça ne va pas marcher parce qu'on va d'abord rétrocéder l'école ou le Pavillon des Jockeys par exemple. Si le Pavillon des Jockeys demain est un bien communal ou dédié à un quelconque usage et que tous les autres lots se sont vendus plus chers parce qu'il y a des droits à construire qui se sont créés entre-temps, cela voudra dire que le Pavillon des Jockeys pourrait avoir une valeur de stock ramenée à zéro. On peut imaginer qu'on ajuste différemment avec ces droits à construire mais aujourd'hui en tous cas, dans les 5,9M€, les droits à construire ne sont pas comptés, enfin avec la Ville de Paris il n'y a pas de droit à construire, on considère uniquement l'existant.

Question de Sophie DESCAMPS : Si Coye-la-Forêt a acheté un bâtiment en l'état, est-elle obligée de rétrocéder tout de suite la valeur d'achat à l'EPFLO ?

L'EPFLO répond qu'ils peuvent trouver des facilités avec les collectivités mais pas lorsque l'acquéreur est un privé. Des facilités de paiement se font assez régulièrement sur 5 ans donc on pourrait imaginer aussi étaler. Par exemple : on achète demain, pour l'école, l'étude porte la valeur du bâtiment à 700 000€, on étale le remboursement de cette valeur sur 5 annuités. Donc ça peut donner cette facilité là pour la commune, après on peut imaginer d'autres montages un peu « exotiques », je dis « exotiques » parce que ce dossier-là va nécessiter que l'on soit tous un peu agiles pour arriver à trouver des montages adaptés. On a déjà beaucoup de choses qu'on peut vous proposer, il y a peut-être des cas où il va falloir trouver d'autres montages encore différents.

M. le Maire poursuit en précisant l'avantage de travailler avec l'EPFLO. Il s'agit d'une opération particulière et on aura, au cours de la vie de ce portage, encore bien des discussions. Et c'est beaucoup plus facile de négocier avec l'EPFLO qu'avec un banquier ou d'emprunter 6M€ déjà. Avec un banquier, les modalités de remboursement sur une somme qu'il ne consentira pas forcément à vous prêter, sont différentes et si, à un moment donné, la commune n'a pas la capacité de rembourser pour x raison, ça ne sera pas le problème de la banque.

Avec l'EPFLO, c'est différent, on le voit lors des conseils d'administration, l'EPFLO revoit régulièrement des portages avec des conditions qui sont un peu ajustées par rapport à ce qui était prévu à l'origine.



Pour revenir à la question d'Yves DULMET, sur le coût, il y aura une valeur sur tous les biens, il n'y a rien de gratuit.

Yves DULMET précise qu'il n'a pas dit que cela serait gratuit, mais simplement qu'il a évoqué quelles seraient les possibilités de transfert en fonction de ce qu'on lit sur la convention.

M. le Maire poursuit avec ce que disait M. PELLETIER de l'EPFLO, sur la notion de bail emphytéotique, c'est ce qui est fait sur le plan social avec les bailleurs sociaux et d'ailleurs le projet dont vous parlez pourrait être porté par un bailleur social, donc ça rentre tout à fait dans ce type de montage-là, mais un bail emphytéotique, pour moi ça a une valeur, valeur en tant que porteur du projet, pour moi, ce que la commune a intérêt à faire c'est à s'engager le plus vite possible pour qu'au bout d'un moment on ne doit plus rien à l'EPFLO et si possible qu'à ce moment-là idéalement, il nous reste encore des locaux qui reviendront dans notre patrimoine. Je l'ai toujours dit, l'objectif serait que, une fois l'opération terminée et si possible même avant 10 ans je l'espère, que l'on reste propriétaire. Alors pour l'école c'est différent, parce que l'on a prévu de la racheter afin d'en redevenir propriétaire mais qu'on reste aussi propriétaire du Pavillon des Jockeys et qu'ils reviennent dans le patrimoine de la commune « pour rien », c'est-à-dire que l'ensemble des autres cessions soit couvert par les 6,3M€ que l'on doit à l'EPFLO.

Question de Cécile MALET :

Le projet s'appuie sur un développement d'activités économiques et à vocation d'inclusions sociales qui est quand même au cœur du projet et la Ville de Paris c'est un peu pour ça qu'elle nous fait confiance, donc il serait quand même assez normal de donner plus d'importance à ces logements là et peut-être prévoir une aide particulière ? Vous parlez de demander quelque chose de plus abordable, je pense que ça serait important de considérer que oui il y aura une préférence pour ce type de logements ?

L'EPFLO répond que pour aller dans ce sens-là, aujourd'hui en réalité il y a 2 lots sur lesquels la Ville de Paris a fortement insisté, notamment sur l'école. M. le Maire la voulait pour 0€, donc il y a eu une longue discussion avec la Ville de Paris. La valeur de 700 000€ sur ce lot-là est une valeur qui tient compte de la destination de la petite enfance et de l'équipement public et il y aura une clause dans l'acte à ce sujet, d'affectation. Donc ça veut dire que l'acte de vente se fera avec des conditions particulières. Il n'y aura pas de clause de revoyure pour des droits à construire supplémentaires qui pourraient nous coûter relativement chers, par comparaison avec d'autres dossiers. En tout cas, il y aura une clause d'affectation sur ce bâtiment là et c'est pour cela que la Ville de Paris a accepté d'en ramener sa valeur à 700 000€ et puis sur le bâtiment du Pavillon des Jockeys qui était envisagé comme un tiers-lieu, qui le sera ou ne le sera pas, il apparaît une vocation pour ce bâtiment ou tout bâtiment d'une surface différente qui reste toujours pertinente afin d'intégrer la notion d'insertion et d'accueil.

La Ville de Paris y est restée sensible et l'a mis en avant dans la négociation de la vente. Voilà donc en fait ça va dans les 2 sens pour la Ville de Paris qui met en avant le projet de la petite enfance et de l'inclusion sociale mais aussi de la préservation de la forêt. Une clause dans l'acte de vente sera de dire qu'il y a 19 hectares de bois qui ont été identifiés et qui ont vocation à rester en bois. Si il y a des droits à construire complémentaires, on n'en parle pas dans l'acte, mais en réalité ils sont dans les parties clairières le long des châteaux, que vous avez pu voir dans le plan d'ensemble, du coup le bois est préservé et ça va même au-delà, car on s'engage à en faire quelque chose qui reste de nature « espace naturel » éventuellement à restaurer la forêt etc., mais ces trois sujets-là pour eux sont importants et cela est traduit en tant que motivation dans ce qu'ils vont présenter au Conseil municipal.

Cécile MALET poursuit avec la maison des femmes et précise que c'est un projet qui depuis le début tient le plus la route, projet qui a été travaillé par une équipe et qui a été présenté et reconnu, donc il est important que l'on puisse les aider au maximum.

L'EPFLO fait mention d'un agent qui, au début des discussions, était très sensible à ce sujet-là et qui a quitté la Ville de Paris entre-temps, mais qui nous a bien accompagnés. Aujourd'hui, on a moins de réactions sur ce sujet-là alors politiquement c'est possiblement un sujet qui les touche moins.



Aujourd'hui, le sujet de la forêt leur parle beaucoup plus, discuter avec eux afin de savoir si nous on s'engage sur la préservation de la forêt, cela représente un coût pour nous, de fait, est-ce qu'on ne peut pas le dégrèver, etc. ? Ce sont des sujets qu'ils entendent et sur lesquels on discute encore mais vu la valeur qu'on a donné à la forêt globalement sur l'ensemble c'était 40 000€ donc même si à la fin, on arrive à négocier, on aura gagné 40 000€. Cela ne changera pas beaucoup les 5,9M€ dont je vous parle mais ça fait encore partie de ces petites virgules qu'on est en train de travailler mais globalement ça ne change pas les équilibres.

Question de Yves DULMET : On parle de 32 hectares et à d'autres moments de 26 hectares, quel est le vrai chiffre ?

L'EPFLO répond que la surface cadastrale de mémoire est de 27 hectares 69, donc avoisinant les 28 hectares, il y a eu des documents où l'on parlait d'une trentaine d'hectares mais cadastralement parlant c'est bien 27 hectares 69. De toute façon, vue l'emprise, si on faisait intervenir un géomètre, je pense qu'on aurait quelques écarts significatifs mais globalement au niveau du cadastre, on est à presque 28 hectares.

Question de Yves DULMET : Est-ce que vous pouvez nous parler de la revalorisation du bien, à partir de la 6^{ème} année ?

L'EPFLO s'interroge sur le mot « revalorisation » et répond que l'on parle plutôt de « l'Actualisation » du bien. Sur ces sujets-là tous les portages de l'EPFLO sont « au prix de revient » mais il y a un sujet au-delà d'un portage de plus de 5 ans, à partir de la 6^{ème} année, il y a des frais d'actualisation qui s'appliquent. Ces frais d'actualisation dont vous parliez globalement sont de l'ordre de 1% par an et c'est lié au taux du livret A. En réalité, s'il y a des repreneurs en bout de course qui souhaitent racheter, c'est eux qui le supportent. La collectivité ne supporte ces frais-là que si en bout de course, les lots n'ont pas été repris par les uns et les autres ou éventuellement sur les lots restants. Imaginons qu'il reste le Pavillon des Jockeys, qui a vocation à être repris par la Commune, une fois qu'on a rétrocedé, il a une valeur de stock admettons de 300 000€, on calculera sur ces 300 000€ l'éventuelle actualisation dont on parle à compter de la 6^{ème} année. Les 5 premières années de portage, il n'y a pas d'actualisation. Celle-ci commence à la 6^{ème} année de portage. Sur les lots restants qui pourraient être à reprendre par la collectivité, on calculera l'éventuelle actualisation qu'il pourrait y avoir à partir de la 6^{ème} année.

M. le Maire poursuit en précisant qu'il y aura intérêt, à partir de cette 6^{ème} année pour la Commune, à vendre mais que cela ne sera pas facile à faire.

M. Yves DULMET dit que cela va poser un problème pour les premières années.

L'EPFLO répond que de toute façon il faut bien avoir en tête que sur les portages simples, même les portages de l'EPFLO, rares sont les dossiers où un rachat de bien se fait très rapidement. Sur une opération comme celle-ci, on peut tout à fait imaginer qu'au bout de 5 ans il y ait déjà un certain nombre de sujets qui se soient décantés et qui aient trouvé preneurs, puisque l'idée de la configuration en gros les 3 premières années sont d'avoir des occupations transitoires, surtout de trouver des preneurs, de tester et de se dire que demain ils ont vocation à s'intégrer dans le site, devenir propriétaires ou locataires. Tout se discute, mais en tout cas, on les teste, ça n'est pas simplement pour les accueillir, c'est aussi dans l'idée de pérenniser les occupations.

M. le Maire rajoute que la révision du P.L.U. pourra avoir des incidences dans un sens ou un autre, avec les possibilités de sorties à prendre en compte. Ce que l'on pourra obtenir dans le nouveau P.L.U. avec éventuellement les Droits A Construire.

Question M. Yves DULMET : Est-ce que l'on peut comparer le portage de l'EPFLO à une propriété usufruit ?

L'EPFLO répond par la négative. Certains pratiquent le démembrement des biens, pas l'EPFLO. Il ne faut pas raisonner ainsi, mais plutôt que quand l'EPFLO porte pour le compte d'une collectivité, si l'EPFLO reste propriétaire, l'usage des biens revient à la collectivité. Suite à l'acquisition du bien, il y a



un transfert de l'acquisition du bien, dans ce cas, il y aura un troisième acteur, de type SCIC, mais l'EPFLO n'est pas décisionnaire de ces SCIC. Cela veut dire que pendant le portage, le temps que la Commune récupère la gestion et la jouissance du bien, elle récupère en même temps les frais de dépenses et de recettes.

M. le Maire résume en disant que l'EPFLO ne laissera pas la Commune gérer seule. Est-ce que l'EPFLO aura intérêt à ce que le projet aille au bout puisqu'aujourd'hui, si la Commune reste pessimiste, en pensant que si « on se plante » sur le projet, la Commune n'aura pas les moyens de payer et donc nécessitera un accompagnement « permanent » ?

L'EPFLO répond qu'elle a évalué le risque pour la Commune à gérer seule le bien, ce pourquoi elle a évoqué la création d'une « structure intermédiaire » qui pourra gérer le site et trouver les preneurs. Ce travail de gestion de proximité du site est aussi indispensable. On aurait pu recourir à un administrateur de biens qui va gérer le site, mais là, il y a un montage un peu plus vertueux dans l'idée de trouver quelque chose avec une structure de type coopératif, c'est assez novateur mais c'est assez riche et ça peut apporter de la plus-value sur un projet qui prône l'inclusion et tout un tas de perspectives dans le champ de l'économie sociale et solidaire ; il y a beaucoup de sujets. La gestion intermédiaire par une « structure tierce » paraît opportune dans ce dossier-là.

Question M. Yves DULMET : vous nous avez parlé de la Région, pouvez-vous développer son rôle, je n'ai pas bien compris son rôle ?

L'EPFLO répond que le rôle de la région reste encore à préciser. Aujourd'hui, l'EPFLO travaille avec la Région Hauts de France sur des sujets d'accompagnement notamment dans le cadre de la réindustrialisation de la Région des Hauts de France et du coup on a une convention de partenariat. Les 2 EPFLO de la région (celui du Nord/Pas de Calais et de la Somme + celui que je représente ce soir celui de l'Oise et de l'Aisne) ainsi que la Région des Hauts de France, soit ces 3 acteurs là se sont mis d'accord pour signer un conventionnement surtout sur des fonciers de grande taille en vue d'accueillir des industries. Je vous expliquerai par la suite comment on fait la bascule avec ce dossier-là. Le principe est que sur ces fonciers-là, qui sont des fonciers coûteux, les collectivités ont rarement les moyens de supporter les engagements pris, typiquement il s'agit d'engagements beaucoup plus gros que celui-ci mais des gros engagements financiers et dans ce cas-là, la région intervient autour de la table pour être garante pour rachat. Ce qui veut dire que si jamais l'opération ne se fait pas (l'EPFLO ayant acheté pour le compte de la collectivité, avec la région en cosignataire), la région intervient en substitution de la commune pour procéder au rachat du foncier auprès de l'EPFLO qui a porté. Donc en gros, c'est un mécanisme de sécurisation et puis pour éviter le blocage de « il y a un magnifique foncier acheté qui coûte très cher mais la commune dit : moi je n'y vais pas parce que j'ai peur qu'en bout de course le dossier s'effondre », eh bien, on a cette convention-cadre avec la Région depuis peu qui a été conclue il y a un mois et demi, donc c'est tout récent et on imagine que sur un foncier comme celui-ci, qui présente des enjeux assez majeurs, en fait au-delà même de l'échelle de la commune de Coye-la-Forêt, de se dire « est-ce qu'on n'arrive pas à motiver la Région pour venir autour de la table ? ». C'est une thématique un peu différente mais il faut qu'ils viennent autour de la table de la même manière en étant garant du rachat « tout ou partie » et ce qui fait que du coup ça fait un autre volet de sécurité, tout à l'heure je vous parlais d'un autre filet de sécurité par lots et on arrivait à retomber à zéro à la fin, il pourrait y avoir un autre volet de sécurité qui est que la région intervienne et soit garante pour une partie ou la totalité du montant et qu'elle soit cosignataire de la convention. On en a discuté et c'est un sujet qui offrirait une seconde sécurité au dossier.

Question de A. MARIAGE : D'autres structures pourraient se porter garantes ou pourraient être associées à la Communauté de Communes par exemple ? Est-ce que cela se fait ?

Yves DULMET trouve un peu surprenant que la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne ne souhaite pas s'impliquer ; « c'est quand même étonnant parce que ça sera un pôle emploi certainement ».

L'EPFLO répond qu'il a les conventions tri partites Communes/Communautés de Communes sur des sujets, ce n'est pas un secret.



Le quartier de la gare de CREPY en VALOIS par exemple est un portage pour la Commune et la Communauté de Communes, parce qu'il y a des sujets de développement économique qui sont des compétences communautaires en plus des sujets logements qui sont plutôt de compétence communale donc en général c'est assez difficile à piloter mais ça se fait. Là, on n'est pas sur cette position-là sur ce dossier, mais tout est possible, rien n'empêche que dans le temps les choses évoluent. Aujourd'hui, on est sur ce montage là si au bout de 2 ans, pour une raison différente, on se dit que l'on passe un avenant, que l'on rajoute un bénéficiaire supplémentaire autour de la table pour faciliter la sortie, c'est possible ! Le montage d'aujourd'hui ne veut pas dire que l'on sera sur ce même montage dans 10 ans, peut-être que l'on aura vu qu'il faudra ajuster.

M. Yves DULMET veut revenir sur le sujet en disant que pour la Communauté de Communes, c'est une grosse somme sur l'aménagement modal de la Gare qui est un aménagement de rue sur quelque chose qui crée de l'emploi quand même pour un investissement conséquent.

M. le Maire fait mention d'un montant de 420 000€ pour ce projet ! Et poursuit en précisant pourquoi il a dit que la Communauté de Communes ne ferait rien parce qu'aujourd'hui c'est un sujet qui ferait largement débat et il n'est pas du tout convaincu que le Conseil communautaire aille dans ce sens, M. le Maire est convaincu que la CCAC devrait y aller mais il n'est pas du tout convaincu que les collègues des autres Communes soient calés dans ce domaine. Car la tendance, c'est plutôt quand même « chacun chez soi » ; c'est malheureusement une réalité mais ce que vient de dire M. PELLETIER, c'est quelque chose d'important. Autant comme aujourd'hui, M. le Maire se voit mal défendre ce préjugé auprès de la Communauté de Communes car il pense que l'on aurait du mal à convaincre les collègues. En revanche, quand on aura initié, quand on aura amorcé la pompe, là par contre il y en a peut-être davantage qui diront qu'ils auraient dû y aller alors, ce n'est pas bien ce que je dis là parce que ça peut sous-entendre que je ne suis pas capable de défendre un dossier auprès de la Communauté de Communes, mais c'est moi qui le dis. Nous, à Coye-la-Forêt, connaissons le sujet assez bien et donc on y est sensible aussi parce qu'il est chez nous. Les élus aux alentours, même pas très loin, je cite par exemple Mortefontaine ou Apremont, c'est le dernier de leur souci ! Cependant, effectivement ce qu'il faut retenir de ce que vous venez de dire là, c'est qu'aujourd'hui le portage, il est essentiellement avec la Commune de Coye, il y a peut-être une ouverture avec la Région et moi je pense que d'ici quelque temps, peut-être que c'est la Communauté de Communes qui reviendra vers nous en disant « tiens, vous auriez pu nous faire participer », mais à ce jour, je pense que ça a été plus un frein dans les négociations et les discussions qu'on a eu.

M. PELLETIER poursuit, en précisant que dans le fonctionnement de l'EPFLO, aujourd'hui les Communes qui sont dans le territoire d'intervention de l'EPFLO le sont parce qu'elles ont choisi de l'être, par voie délibérative. Depuis quelques années, les Communes ne peuvent plus délibérer seules pour rejoindre l'EPFLO, c'est via leur EPCI, via leur Communauté de Communes ou les Communautés d'Agglomération. Jusqu'à il y a très peu de temps la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne n'était pas adhérente à l'EPFLO, donc on n'aurait pas pu faire un portage pour le compte de la Communauté de Communes (CCAC). La Commune de Coye-la-Forêt est adhérente de longue date mais la CCAC ne l'était pas donc là ça a changé depuis 6 mois, c'est tout récent. M. le Maire ajoute que cela s'est fait « aux forceps ». Cela a été compliqué de faire adhérer la Communauté de Communes, donc avec cette raison là en plus, si le Président de la Communauté de Communes avait présenté un projet pour sa Commune en plus, cela aurait été mal venu.

M. Yves DUMET ajoute que quelque part dans la convention, il est marqué dans le premier texte que la première phase doit être neutre financièrement, qu'est-ce que vous entendez par là ?

L'EPFLO répond que c'est le montage qui a été envisagé et c'est sans doute ce qui vous a été présenté samedi avec des recettes locatives liées à la mise à disposition d'une partie des bâtiments, ceux qui étaient le plus en état, etc. En gros, il s'agit d'arriver sur la période des 3 ans à neutraliser les premiers coûts, donc les premiers coûts, c'est sécuriser la forêt parce qu'il y a des arbres qui tombent par endroits. Il y a donc un budget de 60 000€ voire 80 000€ de travaux très rapidement, il va y avoir quelques réfections de voirie etc. Donc il y a un budget de travaux de premier rang à faire assez rapidement qui doit être neutralisé par ces coûts et quand on dit que la phase doit être neutre en fait c'est un objectif.



C'est même un peu le principe de se dire que cette occupation transitoire, et le fait d'amener des utilisateurs sur site, a vocation à permettre de neutraliser rien que les coûts de gestion du site. Aujourd'hui, la Ville de Paris nous dit : « moi, le chauffage plus le gardien sur site, etc., par année, ça me coûte x milliers d'euros », donc le but c'est que, avec des occupants en phase transitoire, on arrive à neutraliser ces coûts-là. Cela ne paiera pas l'aménagement pour refaire tous les réseaux du site, ni l'embellissement du site etc., mais ça doit permettre de neutraliser ces coûts de gestion qui, sur des sites grands comme ça, peuvent être relativement importants. On le voit sur beaucoup de cas à l'EPFLO, sur des dossiers de friches où sur tout ce qui est sécurisation sur des sites plus petits que ça on est rapidement à 10 000€ par mois de sécurisation d'un site, du coup dès qu'on a l'occupant au-delà de la recette locative qu'il amène, cela va permettre de neutraliser ces coûts-là. C'est dans cette idée-là, qu'il faut arriver à neutraliser les éventuels coûts de gestion, lors des premiers travaux de sécurisation.

M. Alain MARIAGE : Vous avez évoqué la mise en place d'une SCIC ?

L'EPFLO répond effectivement qu'il est nécessaire de mettre en place une SCIC ou une autre structure à même vocation et que celle-ci va être l'interlocuteur de la Commune à qui, à un moment donné, on va confier la gestion du site et qui devra trouver des preneurs et percevoir des recettes locatives et de lotissement correspondant qui sont autres que les premiers travaux que l'EPFLO pourrait être amené à faire avec les 300 000€ que l'on a. On voit bien que dans le temps, il va y avoir d'autres travaux, des investissements qui sont plus importants et c'est donc d'arriver à avoir un acteur dont le rôle exclusif sera la gestion du site jusqu'à ce que progressivement des lots soient cédés ou soient mis à disposition pour le long terme. Le rôle de la SCIC va être celui-là.

M. Alain MARIAGE se demande qui va décider ou qui va mettre en place les différentes représentativités. Actuellement, il y a l'EPFLO donc, comment va-t-on décider de la structuration qui va durer pendant au moins 10 ans ?

M. PELLETIER répond qu'il faut se donner environ 6 mois pour que cette structure soit mise en place. Idéalement il faudrait qu'elle le soit le jour de la signature de la vente. Afin que dès le lendemain elle puisse aussitôt gérer le site, enfin cela c'est dans l'idéal, il y aura peut-être un différé de quelques mois.

M. Alain MARIAGE : donc on n'attend pas 6 mois pour dire ce que l'on met en place ?

L'EPFLO répond que l'idée est d'arriver à avoir rapidement cette structure là mais sur la gouvernance, tout est possible, il faut en discuter : typiquement, l'EPFLO veut bien vous accompagner, mais là on va commencer progressivement à s'éloigner du rôle de l'EPFLO qui est un accompagnement foncier, de travaux etc. Mais la gestion de ce site est étroitement liée au projet que vous voulez porter pour la suite.

Il y a un choix politique et c'est l'étude et ce que vous allez acter par rapport à ce qui est dans l'étude et progressivement le pilotage. Evidemment, la Commune doit être autour de la table, on reviendra si nécessaire mais nous n'avons pas tellement d'avis sur le projet à venir, enfin si ce n'est que ça soit le projet le plus vertueux et le plus intéressant pour la commune, il s'agit d'un véritable choix politique.

M. Alain MARIAGE dit que cela va s'appuyer sur un zonage de base du domaine ?

L'EPFLO répond par l'affirmative et précise qu'il y aura des éléments techniques d'appréciation des réseaux (comment et quoi faire ?), et puis après il y a un choix politique qui privilégiera telle occupation plutôt qu'une autre. C'est là où le pilotage automatique est important et il faut que la Commune bien évidemment soit autour d'une table afin de prendre les bons choix par rapport à ça. Pour autant la SCIC, on ne va pas lui donner un blanc-seing ; elle va avoir un mandat et elle aura des comptes à rendre au propriétaire qui sera l'EPFLO et la Commune parce que l'EPFLO porte pour le compte de la Commune, mais elle ne prendra pas de décision. Globalement on lui confie un mandat et charge pour elle ensuite de travailler dans ce cadre-là.



M. Yves DULMET : Est-ce que l'on n'a pas intérêt alors à attendre à ce que la SCIC soit mise en place pour passer à l'achat et donc attendre de voter ce qu'on devait voter ce soir en se disant que Paris patiente, en raison des Jeux Olympiques qui arrivent ? Autant être propriétaires à la fin de l'année plutôt qu'au mois de septembre et ainsi gagner 3 mois de fonctionnement.

L'EPFLO précise que, vu la vitesse à laquelle le dossier avance, soyez tranquilles, on n'arrivera pas à signer en septembre car pour avoir par exemple un rendez-vous avec son notaire, il se passe des mois, c'est comme ça avec la Ville de Paris, donc c'est assez compliqué. Du coup il y a une inertie un peu longue, l'objectif au début était de se dire qu'on signerait à l'été, or quand on discute avec eux, maintenant on se dit que si on signe en septembre ça sera super ! Donc, il ne faut pas perdre de temps et plutôt profiter de ce différé qui nous donne du temps parce qu'une fois qu'on est d'accord quelque part ils en ont la charge et nous, on est d'accord sur le principe puis on devient propriétaire juste à temps. Mais eux ils vont raisonner à l'inverse de nous, une fois que l'accord est formalisé, ils vont malgré tout avoir envie de régulariser, avec le calcul du transfert des charges.

M. le Maire poursuit avec l'intérêt de la Commune à délibérer le plus tôt possible, pour derrière, engager les démarches telles que la création de la SCIC. Cela étant, on n'a pas intérêt à ce que ça signe le plus tard possible mais le plus tard par rapport au fait que l'on ait le temps de justement mettre en place cette SCIC (est-ce que c'est 6 ou 8 mois ou plus ?), mais je pense dès l'instant où l'EPFLO aura délibéré de son côté. Car, si jamais l'EPFLO disait non, là on repart à zéro. Mais, dès l'instant où l'EPFLO a délibéré favorablement, je pense qu'il faut vraiment qu'on engage des démarches pour créer une SCIC et je vous rappelle d'ailleurs qu'au D.O.B. et au budget, on inscrira une somme pour justement un accompagnement du juridique sur la mise en place de cette SCIC, l'idée étant effectivement qu'elle soit opérationnelle au moment où on signera définitivement l'acte.

M. Clément DUVERGÉ : oui on évoquait samedi dernier, lors de la présentation du rapport par l'HERMITAGE qu'il allait y avoir un déficit, lors des premières années de la SCIC, est-ce que vous laisserez un peu les mains libres à la Ville en encadrement de foncière pour trouver un mécanisme de compensation pour essayer de maintenir justement l'EPFLO ?

L'EPFLO répond qu'en fait, on en discutera mais c'est possible. Ce dont il faut faire attention, c'est de ne pas brader des lots aujourd'hui pour se dire qu'au moins on a tout de suite une recette et pour qu'à la fin le stock du coup se retrouve surévalué et qu'il ne reste plus que les « mauvais morceaux » à une valeur de stock plus élevée, ce serait l'inverse de ce que j'expliquais tout à l'heure et qui était vertueux pour autant, vous aurez la main au cours de la période où l'on se rendra compte que l'on n'arrivera pas à faire sur tout le site et qu'il faut vendre un des châteaux rapidement parce qu'il y a un preneur et que ce n'est plus tout à fait le projet porteur de début. Mais si cela permet de mettre des liquidités dans l'opération, dans ce cas-là, on va le faire, enfin on ne se fixe pas de contrainte par rapport à ça. Nous, ce sur quoi l'EPFLO vous alertera, le pire des scénarios c'est d'arriver en bout de course et de se dire que rien n'a été vendu et l'on se retrouve dans la situation où il y a 6,3M€ de stock et on vient vous voir en vous disant qu'il faut tout racheter et le but n'est certainement pas d'en arriver là. C'est pour cela que l'EPFLO vous accompagnera et comme le disait M. le Maire, évidemment on sera vigilant, pas pour vous dire il ne faut pas faire ceci ou cela, car vous êtes légitimes et souverains sur le sujet mais c'est juste un conseil technique. Il y aura des choix politiques à faire de toutes parts. L'EPFLO fera en sorte d'être facilitateur, en mobilisant de l'amélioration foncière, en mobilisant des baux emphytéotiques, s'il le faut, en allant chercher d'autres partenaires, bref, on essaiera de mobiliser tous les outils que l'on a pour permettre que l'opération sorte au mieux, mais après il y aura des choix politiques de toutes parts et si on pense que c'est mauvais en « faisant attention », il n'y a pas d'ingérence de notre part et vous prendrez les choix qui vous semblent opportuns. L'EPFLO vous dira ce qu'elle en pense en bon ami et puis après vous faites comme vous le souhaitez.

Question de Pascal FONTAINE : En tant qu'EPFLO, est-ce que vous avez des contacts avec des porteurs de projets, parce que vu tout ce que vous pouvez accompagner, est-ce qu'il y a des gens que vous pourriez orienter vers d'autres projets, est-ce que cela pourrait s'insérer par rapport à ce qu'on a décidé de faire ?



L'EPFLO répond que sur ce sujet, en règle générale, on laisse les collectivités à la manœuvre parce que sur les questions de preneurs d'aménagement de sites, on sort de notre champ de compétences et du coup on va faire de la mise en relation parfois plutôt avec d'autres institutions publiques de conseils et autres. On va alors dire : « avez-vous pensé à consulter tel acteur etc. ? », plutôt que des preneurs avec lesquels on n'aura pas de contact. Cela peut arriver parfois parce qu'on a travaillé sur une opération et que cela s'est très bien passé notamment en matière de développement économique. Ça arrive parfois pour des petites zones d'activité etc. On a eu un opérateur à qui on a rétrocedé directement et ça s'est bien passé, on a eu un bon retour et on pourrait être amené à le conseiller à une Collectivité en disant que cela s'est plutôt bien passé avec lui, mais c'est plutôt assez marginal. Ce n'est pas l'EPFLO qui vous apportera les preneurs. Le travail typiquement qu'avait fait l'HERMITAGE, au tout début de l'étude, à savoir aller un petit peu consulter et voir parmi les Coyens et donc dans le premier cercle qui pourrait être intéressé par le projet, cela n'est pas le métier de l'EPFLO. Sauf à la marge, mais globalement l'EPFLO ne le fera pas.

Question de Cécile MALET : Par rapport à ce premier cercle, je n'ai pas posé la question, mais en fait on a plusieurs fois parlé des partenaires et des personnes qui s'étaient engagés au début et je n'ai pas eu la garantie qu'ils avaient été reconsultés dernièrement. En fait, on est sur du flou, enfin il y a même des lenteurs assez importantes pour des personnes qui étaient porteurs au début du projet.

L'EPFLO répond que c'est normal, car pour la plupart des projets, la réalité temporelle des porteurs de projets et la réalité de maîtrise du foncier n'ont rien à voir. Le porteur de projet qui avait un projet et qui a été consulté il y a 3 ans, si 3 ans plus tard on lui parle d'un foncier qui n'est plus celui qu'on lui avait proposé, s'il a attendu 3 ans c'est dommage pour lui, mais en réalité ils n'attendent pas 3 ans et c'est pour ça que l'intérêt de l'étude qui a été faite par l'HERMITAGE, c'était de dire à un instant T que l'on arrive à couvrir environ 60% du besoin d'occupation du site avec juste un réseau de premier cercle. Et en fait, il faut le prendre comme ça et ne pas se dire que les preneurs qu'on a vus là seront ceux qui viendront demain, mais c'est juste de se dire que le test du marché à un moment donné permet de se dire, sans aller chercher en Île-de-France, qu'il pourrait y avoir potentiellement des preneurs potentiels. Mais il ne faut pas le prendre comme : « bah pourquoi ils ne viennent pas finalement ? ». Parce qu'en fait c'est sûr qu'ils ne viendront pas ou peut-être que quelques-uns ont subi entre temps des accidents de la vie qui ont fait que leur projet a été retardé, mais quand on a un projet de développement d'entreprise ou autre, il ne faut pas attendre 3 ans pour le foncier. Donc, c'est normal qu'en fait les preneurs discutaient au début de l'étude et qu'aujourd'hui, on ne les voit plus trop car ils sont passés à autre chose et c'est assez normal. Peut-être que certains reviendront malgré tout. Ce qui est quand même très intéressant c'est de se dire que, simplement en effectuant une recherche dans le premier cercle, on arrive déjà à couvrir sur un site comme celui-là, je crois environ 60% des usages. Cela veut dire également que demain, si l'on fait la même chose en élargissant un peu le cercle en prenant aussi Coye-la-Forêt et ses alentours + éventuellement, pourquoi pas, des preneurs parisiens, par exemple, on a un vivier potentiel de gens intéressés qui va être relativement important. C'est très encourageant et c'est plus cela qu'il faut retenir pour le projet, plutôt que le nom des acteurs.

A la fin de cette présentation de l'EPFLO à laquelle M. le Maire rend hommage, M. Yves DULMET émet l'idée d'une présentation aux Coyens au préalable du projet à délibération. M. le Maire entend la remarque mais rétorque que cela n'était pas prévu en ce sens.

Il poursuit en présentant l'objet de la délibération qu'il va soumettre au vote des membres présents et en rappelant qu'il s'agit d'un vote sur un sujet de grande importance et celui du mandat.

Il dit que c'est un choix engageant pour la Commune et que l'on ne pouvait pas rester « sans rien faire ». Si cette étude a pu sembler un peu trop longue, elle a été réalisée sérieusement par le Bureau d'Études « l'HERMITAGE », accompagnée par l'EPFLO qui est chaleureusement remercié en la personne de M. PELLETIER et qui permet à la Commune de s'engager sereinement dans ce projet d'importance. M. le Maire dit être confiant pour l'avenir et précise qu'à l'issue du vote, il engagera la seconde phase, soit le début du projet et qu'il n'est pas inquiet, même si cela ne sera pas simple comme opération, mais rien ne se fait simplement. On pourra se dire dans quelques années : « on a bien fait d'y aller » et on se retrouvera pour en parler.



A l'issue du vote qui reçoit « l'UNANIMITÉ » des Voix, M. le Maire remercie les membres du Conseil pour cette étape importante et de la confiance accordée, malgré les nombreuses interrogations. Il s'agit de la décision de l'année et cette décision est demandée à être relayée au Conseil d'Administration de l'EPFLO via M. PELLINETIER qui procèdera également à son vote le 20 mars prochain.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 et suivants 221-1, L 221-2, L300-1, L.213.3,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'EPFLO,

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2023 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

Vu la délibération de l'Assemblée Générale de l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 14 mars 2018 portant adaptation des statuts et changement de sa dénomination en Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne.

Vu la délibération CA EPFLO 2022 14/12-2 portant élection du Conseil d'Administration,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

Vu les statuts de l'EPFLO,

Vu la délibération CA EPFLO 2019 26/11-32, portant délégation de pouvoir et de signature à M. le Directeur de l'EPFLO,

Vu la délibération CA EPFLO 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

Vu les délibérations N°10-2022 et N°34-2022 de la Commune de Coye-la-Forêt, pour les demandes de subventions destinées à la réalisation d'une étude de faisabilité, pour la mise en place d'un tiers-lieu « les 3 châteaux »,

Vu la délibération N°01-2023 de la Commune de Coye-la-Forêt pour la poursuite de l'A.M.O., soit l'HERMITAGE, destinée à accompagner la Commune pour le devenir de ce Domaine,

CONSIDÉRANT,

- Le volume financier de cette opération quant à l'acquisition du Domaine et ses aménagements futurs,
- La nécessité pour la Commune d'être accompagnée dans la maîtrise foncière par l'EPFLO,
- L'adhésion à l'EPFLO de la commune de Coye-la-Forêt, validée par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2008,
- Les enjeux majeurs que représentent la maîtrise foncière d'une emprise d'environ 27 hectares à proximité immédiate du centre-ville de la commune,
- Le potentiel avéré de ce site en termes de développement, et ce tel que mis en avant par l'étude réalisée par le Cabinet « Hermitage, Impact & Transition »,
- L'accord de principe trouvé avec la Ville de Paris pour les conditions de cession de ce site,

Vu le rapport de présentation fait par le représentant de l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne.



Après en avoir délibéré, les membres du Conseil municipal, à l'Unanimité des Voix POUR, VALIDENT les conditions de portage suivantes :

- Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 27 hectares,
- Engagement plafonné à 6 300 000 €,
- Programmation prévoyant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par la réhabilitation de bâtiments en vue de permettre le développement d'activités économiques et à vocation d'inclusion sociale. En outre, les espaces naturels du site ont vocation à être mis en avant par une gestion qualitative du site,
- Portage d'une durée de 10 ans au bénéfice de la commune de Coye-la Forêt, éventuellement avec un deuxième bénéficiaire qui pourrait être la région Hauts de France.

DISENT que cette intervention sera engagée par l'EPFLO au titre de l'axe 2 « Projets urbains d'ensemble et revitalisation des centres » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 pour un montant de 6 300 000 €.

Sont joints à cette présentation 2 annexes :

- Annexe 1 : plans
- Annexe 2 : projet de convention

2. INTENTION DE LA COMMUNE DANS LE PROJET DE CREATION D'UNE BOUCLE D'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE EN PHOTOVOLTAIQUE

Le SE60 a mené, entre 2020 et 2022, une étude pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur certaines toitures des bâtiments communaux. Les conclusions du rapport final de cette étude n'ont pas permis de donner une rentabilité suffisante pour permettre à la commune de s'engager dans cette voie.

Cependant au cours de l'année 2023, les décrets d'application de la loi dite de Transition énergétique du 17 août 2015 et codifiée à l'article L. 315-2 du code de l'énergie, ont précisé et complété les attentes de l'État sur le développement des boucles d'autoconsommation collective.

Par ailleurs, la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, dite loi APER, relative à l'accélération des énergies renouvelables, a défini les conditions dans lesquelles il était demandé aux collectivités territoriales et aux entreprises de réfléchir aux projets pouvant porter le déploiement de la production d'énergie renouvelable (énergie verte), fixant un calendrier de contraintes pour la mise en place de ces unités de production.

Dans ce cadre, il a été confié au cabinet d'architecture et d'urbanisme EQUER une mission d'accompagnement des réflexions autour de ces nouveaux cadres législatifs. Les objectifs de la commune, lors de la définition de la mission confiée au cabinet EQUER, étaient :

- Analyser les conditions techniques et financières du déploiement d'une boucle d'autoconsommation collective sur le territoire communal,
- Vérifier et définir les conditions propres à limiter les dépenses communales en termes d'énergie électrique de ses bâtiments communaux, au vu des augmentations tarifaires d'achat d'énergie auprès de ses fournisseurs traditionnels ; ceci visant les augmentations déjà constatées et en prévision de celles pouvant apparaître dans le futur,



- Vérifier et définir les conditions propres à limiter les dépenses énergétiques des administrés du territoire, que ce soient les habitants mais aussi les commerçants et artisans.

Un comité de pilotage (COPIL) a été constitué dès le mois de juillet 2023 afin de suivre et coordonner les actions et réflexions, ce comité comprenant des élus, des membres de l'association « Coye en transition », un représentant de la famille de SAVIGNIES et le cabinet EQUER en tant que rapporteur.

Pour éclairer techniquement le débat, un appel d'offre a été déposé en juillet 2023 afin de désigner les bureaux d'étude en charge d'une mise à plat des opportunités rendues possibles par le concept de boucle photovoltaïque en autoconsommation collective, sur le territoire communal.

Une demande de subvention a été faite auprès de la région et obtenue à hauteur de 50 % des coûts de ces études. Un diagnostic territorial a ainsi été mené par le Bureau d'Etudes KL-c, lauréat de l'appel d'offre lancé en juillet 2023 par la commune. Le rapport de ce diagnostic montre les possibilités de déploiement du photovoltaïque, à la fois sur les bâtiments communaux, sur les toitures des particuliers et sur les terrains de la Famille de SAVIGNIES.

Les investissements sont de l'ordre de 5 M€, avec des retours sur investissement qui restent à préciser et qui seront largement dépendants de la tarification de revente aux différents consommateurs du territoire.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance de la production de 3MWc (Mégawatt-crête) possible sur le territoire, et seulement limitée par les attendus réglementaires, la rentabilité des installations ne pourra être assurée qu'en recherchant d'autres consommateurs que les seuls administrés de la commune de COYE-LA-FORÊT.

Dans ce contexte, la commune a jugé difficile et hasardeux de porter seule le projet de déploiement d'une unité de production photovoltaïque sur le territoire communal. Cependant, compte tenu :

- De la pression financière subie par tous les consommateurs depuis deux ans et des risques d'augmentation à prévoir dans le futur sur les tarifs de l'électricité,
- Des opportunités mais aussi des contraintes qu'ouvrent les différentes réglementations portées par la loi APER,
- Des capacités de production d'électricité constatées dans le diagnostic de la société KL-c sur le territoire communal,

Il apparaît judicieux de poursuivre la réflexion sur la constitution d'une boucle d'autoconsommation collective sur le territoire, mais en confiant le soin de ce déploiement à une structure commerciale de droit privé de type SAS à Collèges, dont un exemple de projet de statut est joint à la délibération (annexe 3).

Le capital de cette société pourrait être détenu par divers investisseurs comprenant notamment :

- Un opérateur ayant une expérience reconnue dans le montage et la gestion de boucle d'autoconsommation collective
- Les représentants de la famille de SAVIGNIES mettant à disposition les terrains agricoles nécessaires,
- Les habitants de la commune,

A ces investisseurs, pourrait se joindre la commune qui, comme le lui autorise la loi en matière d'investissement sur les énergies renouvelables, intégrerait le « collège dit des Collectivités territoriales ».



La position d'accompagnement, par la commune, de la SAS, porteur du projet, et les montants d'investissement de la collectivité pourront être précisés à l'issue de la présentation d'un rapport préliminaire, par un opérateur investisseur retenu par le COPIL mentionné plus haut, au vu :

- Des dispositions statutaires de la structure SAS à constituer,
- De la qualité des investisseurs associés,
- De la prise en compte des objectifs communaux exprimés ci-avant,
- D'un bilan prévisionnel mettant en lumière les objectifs de rentabilité de la société à court et moyen terme,
- De la pérennité du montage proposé,

Les frais d'études et de présentation du rapport préliminaire resteront à la charge avancée de l'opérateur investisseur. La présentation de ce rapport est prévue pour le mois de mai 2024.

Le Conseil municipal est ainsi sollicité pour confirmer la volonté d'implication de la commune à la constitution d'une SAS à Collèges, visant au déploiement d'une boucle d'autoconsommation collective sur le territoire communal.

Les conditions financières d'implication de la commune resteront à préciser à l'issue de la présentation du rapport préliminaire établi par l'opérateur-investisseur.

M. le Maire rappelle qu'il ne s'agit pas d'un engagement financier pour participer à cette structure, mais sur notre intention de l'accompagner.

Il est rappelé que, depuis l'été dernier, à la demande d'un collectif de Coyens et d'élus, la commune a porté financièrement des études en partie subventionnées par la Région. La création d'un COPIL a alimenté le projet de photovoltaïque sur le territoire communal. Comment ne pas continuer dans cette voie ? Il ne s'agit pas de décider des moyens que l'on y mettra ou pas. Une provision financière a été inscrite au D.O.B. et au budget qui sera soumis au vote en mars prochain, ce montant est susceptible de variation, en tous les cas la ligne budgétaire figure au budget pour ce programme et démontre ainsi de la volonté de participer au projet.

Afin que les autres investisseurs potentiels, pour un projet estimé à environ 5M€, financé en partie par les banques à hauteur d'environ 70% (sachant que les banques prêtent selon une capacité à rembourser des emprunteurs/investisseurs), puissent s'assurer que la Commune valide le projet sur le principe.

Question de Yves DULMET : je ne comprends pas bien la question ce soir. Qui va organiser cette structure ? Le COPIL a rencontré ENERCOOP et SERENYSUN, des opérateurs et investisseurs, le choix est-il déjà fait ? Y aura-t-il ensuite un appel d'offres ? Je n'arrive pas à visualiser le montage de ce qui nous attend.

M. le Maire répond qu'il s'inquiète que M. DULMET n'arrive pas à visualiser le projet, alors qu'il est membre du COPIL. Il précise qu'il y a eu une réunion vendredi dernier du COPIL qui a précisé devoir faire le choix entre les 2 opérateurs vers lequel la Commune s'orientera.

M. Alain MARIAGE, en appui de l'interrogation de M. Yves DULMET dit qu'effectivement il n'a pas compris lui non plus qui va définir la constitution de cette fameuse « S.A.S. ». Un peu comme la création de la SCIC pour les 3 châteaux. Qui va décider du choix de l'opérateur ?

M. le Maire répond que ce que veulent savoir les porteurs du projet que sont ENERCOOP et SERENYSUN, ainsi que le cabinet EQUER mais aussi la Famille de SAVIGNIES, c'est si la Commune veut également se lancer avec eux.

Le noyau central de cette S.A.S. poursuit M. Alain MARIAGE, c'est donc le foncier représenté par la famille de SAVIGNIES et les opérateurs désignés plus haut.

M. le Maire ajoute : Et la Commune, si elle veut y aller ou pas.



Les porteurs de projet peuvent y aller sans la Commune. C'est un projet extra-communal géré par des opérateurs privés mais dont la Commune reste décisionnaire dans les choix à opérer.

Question de Valérie LEMONNIER : il est noté « 3 fondateurs » dans l'annexe en page 11 (tableau du Collège) et là on en évoque 4.

M. le Maire précise qu'il s'agit d'un « modèle de convention pour création de la S.A.S. à collèges » et que ce nombre reste encore à étudier.

M. François BARTHIÉ précise que ce qui figure en jaune dans le document reste à définir et à affiner, selon ce qui sera arrêté par la suite.

M. le Maire rappelle que la décision de ce soir n'est pas très engageante, elle reflète une volonté d'accompagner mais elle ne dit pas que la Commune va s'engager.

La délibération vise à poursuivre les études et éventuellement à adhérer à cette S.A.S. Mais on peut aussi considérer que l'on n'y va pas et dans ce cas, on se désengage du projet, ce qui semblerait vraiment bizarre, au vu des engagements que la commune a pris depuis quelques mois sur ce projet.

En poussant le raisonnement un peu plus loin, les études ont été portées par la commune. Sans elles, le projet n'en serait pas là aujourd'hui. Sur les 50 000€ d'études faites, subventionnées à hauteur de 50% : pas un investisseur ni un particulier de la commune n'aurait tenté cette démarche. Donc, la Commune a accompagné ce projet depuis le début et si elle devait ne pas poursuivre, l'investissement des études menées permettrait d'acter de ce choix.

Aujourd'hui, la commune n'en est plus au stade des conclusions de l'étude, mais de la constitution d'une équipe de projet via la création d'une S.A.S. à collèges et il vous est demandé de vous prononcer sur le souhait de poursuivre ou pas.

Question de Clément DUVERGÉ : est-ce que l'on parle des toitures des bâtiments publics et éventuellement de ceux du Domaine des 3 châteaux ?

M. le Maire répond que sur le Domaine des 3 châteaux, cela a été peu évoqué car il y a peu d'endroits possibles et éligibles. Par exemple, dans le projet de rénovation de l'école, il y aurait un petit bandeau possible pour le photovoltaïque, mais minime car l'implantation et l'orientation ne le permettent pas. Sur les toitures des 3 châteaux, il y a sans doute quelques toitures orientées de façon favorable (et encore), mais vu la configuration des lieux, cela ne s'y prête pas vraiment. Ensuite, du photovoltaïque au sol, sur le Domaine ne serait pas très heureux.

M. Yves DULMET rappelle l'implantation du DATA CENTER et de la BIO MASSE...

Question de Rodolphe DONNÉ : moi, j'avais compris que la Commune allait investir... mais en page 4, il est fait mention que le capital de cette S.A.S. pourra être détenu par plusieurs investisseurs, notamment un opérateur représentant la famille de SAVIGNIES, et des habitants de la Commune et de ne pas mettre potentiellement la Commune...

M. le Maire dit que l'on n'en est pas là et que ce sera la prochaine étape. J'ai l'impression que ce projet de convention vous induit en erreur car vous pouvez avoir l'impression que c'est le projet de...

Par ailleurs, il est fait mention d'un groupement de 3 opérateurs et d'un 4^{ème}, la Commune, qui « pourrait » rejoindre ce groupement.

Avant de procéder au vote, M. le Maire rappelle que le « projet de convention de création d'une S.A.S. » en repassera au vote, dès lors qu'il sera définitivement arrêté et qu'il n'en sera plus au stade de « projet » tel qu'annexé à ce jour. Lorsque les statuts définitifs seront clairement établis, ils seront soumis au vote du Conseil.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant l'intérêt de la commune à porter le projet d'autoconsommation collective, dans le cadre du déploiement du photovoltaïque sur le territoire communal,



Après en avoir délibéré, les membres du Conseil municipal, à la Majorité des Voix Pour et Une Abstention (Bernard VARON) ADOPTENT cette volonté d'implication de la commune à la constitution d'une SAS à Collèges, visant au déploiement d'une boucle d'autoconsommation collective sur le territoire communal et AUTORISENT M. le Maire à signer le projet de convention ci-joint annexé.

La séance a été levée à 21h45

Coye la Forêt, le 20 février 2024
Le Maire,
François DESHAYES



COYE
LA-FORÊT

