

## ETUDE SUR LE PROJET INICI, 2E MAISON DES ENTREPRISES A PRADES. PREMIERE ANNEE D'ACTIVITE 2016-2017.

La communauté de communes du Conflent/communauté de communes Conflent Canigou a pris la décision en 2014 de faire construire un hotel d'entreprises pour environ 2 millions d'€uros (13.12 millions de Francs). Cet ensemble a ouvert le 3 octobre 2016. Nous établissons un état des lieux au 31 décembre 2017, après un an & 3 mois d'existence.

**VILLAGE D'ENTREPRISES INICI**

**ZAC DE GIBRALTAR À PRADES (66500)**



Le Village d'entreprises INICI a pour ambition d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles ou en développement, et créatrices d'emplois, sur le territoire de la Communauté de communes Conflent Canigó en fournissant des locaux et des services partagés.

Les locaux proposés doivent permettre aux chefs d'entreprises de tester le marché économique local afin de développer leur activité sur une durée limitée de 3 ans maximum. Au terme de cette période, la collectivité proposera au dirigeant de nouvelles possibilités de locaux ou terrains plus adaptés à l'activité en fonction de l'offre du territoire.

### FINANCEMENT.

Ce bâtiment est financé par les impôts des citoyens-contribuables et des entreprises via des budgets de l'Union européenne, l'Etat français, la région Languedoc Roussillon, le Conseil général et la communauté de communes.

- Le coût prévisonnel était de 1.4 million d'Euros (9 184 000 Francs).
- Le coût final officiel est de 1.985 million d'Euros (13 021 600 Francs), plus les frais de fonctionnement.

En plus, des dépenses additionnelles ont été effectuées en 2017:

- Une campagne de publicité. Coût inconnu.
- Une climatisation électrique a été ajoutée au bâtiment suite à des surchauffes en été, lesquelles sont signe d'une erreur de conception. Nous n'avons pu en obtenir le coût.
- Les frais de fonctionnement annuels sont inconnus.

La Communauté de Communes refuse de nous communiquer ces informations publiques.

Il nous avait été annoncé que les recettes du bâtiment assureraient un équilibre financier.

Elisabeth PREVOT

To: Solarfuture Cc:

RE: Aménagement GIBARLTAR

19 Feb 2015 12:36

EP

and 13 more...

Bonjour Bruno,

Sans rentrer dans de longues explications, qui ne peuvent se faire par mail, je voudrais juste apporter les éléments suivants, complémentaires à ceux de Géraldine, et te proposer que nous nous rencontrions (avec tous ceux du groupe qui le souhaiteront) pour approfondir tous les points qui soulèvent débat :

Pour le village d'entreprises :

cet investissement bénéficie de subventions qui en diminuent le coût pour la communauté de communes. il génère par la suite des recettes, par les loyers versés par les entreprises qui utiliseront les locaux, et par le retour de taxes si les entreprises sont nouvelles sur le territoire. A terme, l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes. Effectivement il y a des exemples où ces opérations ne marchent pas, et nous prenons en compte le risque, mais aussi bien d'autres où elles marchent très bien. Disons nous tous qu'en Conflent on fera partie de ceux qui marchent ! on aurait effectivement pu faire un bâtiment « low cost et solaire », tous les élus qui ont travaillé sur ce projet, après avoir pris de nombreux conseils et vu des exemples de réalisation, tous ceux qui ont voté le projet en conseil communautaire, ont décidé de faire un bâtiment de qualité, respectueux de l'environnement dans sa conception et son fonctionnement, donnant une image dynamique de notre territoire pour attirer de nouvelles entreprises porteuses de développement, et qui en matière de coût est conforme aux prix observés dans la construction de locaux professionnels. Comme tout choix, des opinions contraires existent, mais les élus sont là pour choisir et assumer.

Pour la zone de Gibraltar :

Travaillant pour la CCI, habitant au centre-ville de Prades dans une maison ancienne (comment sommes-nous encore à vivre en centre-ville ?) , je suis entièrement consciente des difficultés des activités de proximité et des centres villes. Cette zone a été créée en 2005, on ne peut pas remonter le temps et tout arrêter.

A ta disposition pour une rencontre,  
Elisabeth

## GRUPE DE PROSPECTIVES ECONOMIQUES.

Ce projet avait été discuté par le groupe de prospectives économiques de la communauté de communes du Conflent. Nous étions une minorité à nous y opposer. Nous avons avancé nombre d'arguments mais n'avons malheureusement jamais été écoutés.

## CONCEPTION DU BATIMENT.

L'architecte choisi, Hervé Meyer, n'est pas du Conflent mais de Montpellier (nous avons pourtant plusieurs architectes locaux dont un grand spécialiste des bâtiments écologiques depuis 40 ans).


Le bâtiment est conçu en 3 blocs séparés, ce qui augmente les coûts de construction ainsi que la consommation énergétique. Un seul bâtiment avec ateliers en bas et bureaux en étage eut été plus logique.



Le bâtiment devrait être couvert de panneaux photovoltaïques et générer son électricité. L'architecte a clairement refusé cette solution. Si la partie bureaux est bien chauffée par une chaudière à granulés, les parties ateliers sont chauffées à l'électricité (!). De plus, une climatisation a été installée sur le bâtiment des bureaux, démontrant l'échec de celui-ci sur le plan thermique en été.

Pourquoi ne pas avoir construit un bâtiment écologique, comme on le fait depuis plus de 20 ans en Allemagne et ailleurs ?

Les décisions prises par Hervé Meyer, l'architecte de Montpellier, sont plus que critiquables.

**CAYROL Geraldine** 

To: Solarfuture

RE: Précisions suite rdv de ce matin

4 May 2015 10:29 

Bonjour Bruno,

L'architecte retenu estime que la solution solaire est à ce jour encore contraignante, et pas au point pour être totalement efficace. Il pense également que cette solution aurait été hors budget pour la collectivité.

Pour info, je pense organiser une réunion du groupe courant juin.

A bientôt,

**Géraldine CAYROL**  
Service Développement Economique  
Communauté de Communes Conflent Canigó  
Hôtel de Ville route de Ria  
66500 PRADES  
Tel : 04.68.96.70.87  
[www.cconflent.fr](http://www.cconflent.fr)



## CONSTRUCTION.

Ce bâtiment a été construit par des entreprises de l'Hérault principalement et quelques entreprises de Perpignan. Les entreprises du Conflent n'ont eu que quelques miettes.

Une bonne nouvelle est que l'entreprise maître d'œuvre, Alterbois SA, est une société pradoenne. Malheureusement il s'agit de Prades le Lez (34) et non Prades 66. Nos dirigeants se sont trompés de Prades !

Un panneau annonce devant le bâtiment : «POUR PERENISER L'EMPLOI LOCAL». Cela commence mal, la construction du bâtiment a contribué à pérenniser l'emploi dans l'Hérault, pas le Conflent.

Nous avons demandé que ce projet serve de chantier d'insertion, afin de former des citoyens du Conflent. Cela a été refusé.

**Solarfuture**

To: CAYROL Geraldine

Re: Précisions suite rdv de ce matin

6 Mar 2015 08:58 

Bonjour,

Merci!

J'espère que les entreprises du Conflent auront une part du gâteau et que les chômeurs du Conflent se verront offrir la possibilité de se former sur ce chantier.

Bon weekend,

Bruno

Nous étions persuadés que le projet de chantier d'insertion serait accepté étant donné que Monsieur Jean Casteix, Président de la communauté de communes, a occupé le poste de conseiller aux affaires sociales sous le gouvernement Sarkozy.

Nous avons fait une contre-proposition pour la construction de ce bâtiment à 400,000 Euros, laquelle fut refusée.

## LOCALISATION.

Il est regrettable que ce projet n'ait pas été installé dans le centre de Prades, lequel est en grand besoin de revitalisation. Il s'y trouve nombre de bâtiments vides, une réhabilitation eut été logique et moins onéreuse. On constate une translation du centre de Prades vers la zone Gibraltar, ce qui est une aberration sur le plan urbanistique.

## TAUX DE REMPLISSAGE.

Un an après l'ouverture, nous n'avons vu qu'une entreprise installée dans ces locaux, Finsmart e-Winvest. Selon InfoGreffé, cette société d'optimisation d'investissements en bourse emploie... Zéro personne. Un des ateliers serait loué

à une entreprise de cinéma, la Fabrique d'images. Nous n'y avons vu absolument aucun signe d'activité.

Lors des débats sur le projet des Brulls, la Communauté de communes avait annoncé que 50 entreprises souhaitaient s'installer dans le Conflent. Ou sont elles passées ?

## 50 entreprises en 5 ans ?

### Justification de la nécessité de l'urbanisation des Brulls :

La CCCC affirme avoir été contacté par 50 entreprises à la recherche de foncier durant les 5 dernières années, et n'avoir pas pu répondre favorablement (réunion de concertation 14/12/15).

→ Cela aurait causé la perte de plusieurs centaines d'emplois.

→ Ces demandes auraient pu être satisfaites par la ZAC des Brulls.

### Quant est-il réellement ?

### Intéressons-nous à la liste de ces entreprises...

## Secteurs des entreprises

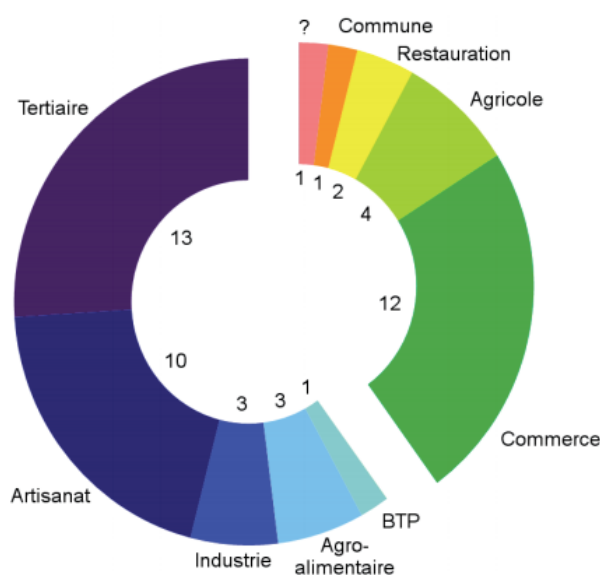
La ZAC sera destinée à l'artisanat, l'industrie et le tertiaire.

La CCCC a garanti qu'il ne s'agirait pas d'une zone à vocation commerciale.

→ **Seules 30 demandes correspondent aux secteurs visés.**

→ Notons que 4 demandes étaient pour des terres agricoles.

→ 1 demande provenait de la commune de Prades.



Source : liste fournie par la CCCC  
Graphique : CEBTA

# Types de demande

Le financement de la ZAC s'appuie uniquement sur la vente des lots aux entreprises.

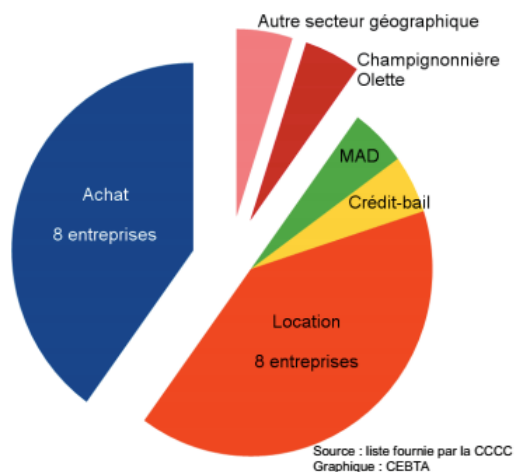
Sur les 20 entreprises restantes, seules 8 étaient prêtes à acheter du foncier.

→ 10 désiraient une location, un crédit-bail ou une mise à disposition gratuite.

→ 1 ne recherchait pas dans le secteur de Prades (zone Rotja/Olette)

→ 1 a vu sa demande satisfaite par la CCCC :

Champignonnière Vialade à Olette.



**La CCCC a reçu en 5 ans uniquement 8 demandes d'entreprises qui auraient pu correspondre à l'offre de la ZAC des Brulls.**

## CONCLUSIONS

Le département des Pyrénées Orientales est champion de France du chômage, ce malgré ses nombreuses ressources et richesses. Le Conflent est dans une situation encore pire. La démarche de tenter de créer de l'emploi dans un des territoires les plus pauvres de France est parfaitement louable.

Il était cependant fort probable que la construction de ce bâtiment ne ferait pas venir des entreprises sur Prades. Les entreprises sont attirées par des ressources, un marché local, une main d'œuvre qualifiée, un avantage géographique et/ou une fiscalité compétitive. Les seules entreprises susceptibles de s'installer ici le feraient pour nos ressources locales (agriculture, énergie renouvelable, tourisme).



De magnifiques bureaux.... vides.

INICI devait augmenter l'attractivité de notre territoire. Aujourd'hui, au contraire, INICI ajoute des dépenses au budget de la communauté de communes, ce qui augmente les impôts des entreprises et des particuliers, contribuant ainsi à réduire l'attractivité du Conflent pour les entreprises. Exactement le contraire de ce que l'on nous avait promis.

Il est toutefois positif que notre élite dirigeante ait abandonné le projet de ZAC des Brulls, suite notamment à l'intervention du CEBTA.

Le fait que la CC refuse de nous communiquer les informations (ce qui est un délit) semble confirmer qu'ils sont embarrassés par cette situation. L'échec de INICI s'ajoute à la controverse sur la champignonnière d'Olette (on parle de 1,2 million d'argent public et d'embauche de ressortissants espagnols et roumains) et du projet de transférer 450,000€ de fonds publics à la société Selecom en 2018.

 **Elisabeth PREVOT** via ccirfr.onmicrosoft.com  
to Bruno ▾ 11:54 (29 minutes ago) ☆ ↶ ▾

interdiction de lui donner les éléments

De : [solarfuture66@gmail.com](mailto:solarfuture66@gmail.com) [mailto:[solarfuture66@gmail.com](mailto:solarfuture66@gmail.com)] De la part de Bruno  
Envoyé : vendredi 22 décembre 2017 09:04  
À : Bruno Ferraris <[Ferraris.Bruno@ccconflent.fr](mailto:Ferraris.Bruno@ccconflent.fr)>  
Objet : Re: Contact

\*\*\*

Bonjour,

Tout d'abord je vous prie de bien vouloir excuser mon passage impromptu à INICI hier. Je vous avais demandé un rendez vous en novembre et, n'ayant pas de réponse, ai pris la liberté de passer fin décembre, étant très proche du lieu. J'espère ne pas vous avoir dérangé outre mesure et comprend parfaitement votre mécontentement.

Suite à notre discussion, nous aimerions obtenir également les informations suivantes:

- Coûts annuels de fonctionnement de INICI.
- Facture de la pose du système de climatisation électrique.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire parvenir ces informations rapidement afin de pouvoir compléter mon petit compte rendu.

En vous remerciant d'avance, je vous prie de bien vouloir agréer l'expression de mes salutations les plus sincères ainsi que mes meilleurs voeux pour les fetes.

Bruno Fehrenbach

[www.solarfuture.org](http://www.solarfuture.org)



Document basé sur des informations communiquées par la Communauté de Commune, le CEBTA, Infogreffe, L'Independant, Solarfuture SARL.

Janvier 2018. CopyLeft Conflent-Transition.  
[www.conflent-transition.org](http://www.conflent-transition.org)