

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt et un, le 1<sup>er</sup> juillet à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Halle des 5 fontaines à DELLE, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents :** Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Thomas BIETRY, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Catherine CREPIN, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Imann EL MOUSSAFER, Gérard FESSELET, Vincent FREARD, Daniel FRERY, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Anaïs MONNIER, Claude MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Cédric PERRIN, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Lionel ROY, Dominique TRELA, Françoise THOMAS, Pierre VALLAT **membres titulaires**, Hervé FRACHISSE et Hubert REINICHE **membres suppléants**.

**Étaient excusés :** Mesdames et messieurs Lounès ABDOUN SONTOT, Chantal BEQUILLARD, Daniel BOUR, Catherine CLAYEUX, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Jean-Louis HOTTLET, Gilles PERRIN, Virginie REY, Frédéric ROUSSE, Anne-Catherine STEINER-BOBILLIER, Jean Michel TALON, Jérôme TOURNU, et Bernard VIATTE.

**Avaient donné pouvoir :** Daniel BOUR à Robert NATALE, Hamid HAMLIL à Anaïs MONNIER, Frédéric ROUSSE à Françoise THOMAS, Jean-Louis HOTTLET à Hubert REINICHE, Gilles COURGEY et Chantal BEQUILLARD à Thomas BIETRY, Jean-Michel TALON à Christian RAYOT, Bernard VIATTE à Hervé FRACHISSE.

| Date de convocation | Date d'affichage | Nombre de conseillers |    |
|---------------------|------------------|-----------------------|----|
| Le 21 juin 2021     | Le 21 juin 2021  | En exercice           | 50 |
|                     |                  | Présents              | 35 |
|                     |                  | Votants               | 41 |

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean RACINE est désigné.

### 2021-05-11 Site des Fonteneilles-Appel à candidatures

*Rapporteur : Christian RAYOT*

*Vu la délibération 2016-09-14 relative à la réhabilitation du bâtiment du fer à cheval aux Fonteneilles à Beaucourt,*

## I Etat de la question

Le site des Fonteneilles est l'un des principaux témoins de l'histoire industrielle du Sud Territoire, et en particulier de l'aventure du groupe Japy. Au fil des ans, il a abrité les fabrications les plus emblématiques du groupe dont Beaucourt était le berceau. A proximité du parc des Cèdres et des châteaux Japy, il est l'un des éléments importants du patrimoine collectif.

La Communauté de communes a pris le relais, sur ce site, de la ville de Beaucourt qui en avait opéré le rachat. Des opérations importantes de dépollution et de démolition de l'ensemble des bâtiments, sans valeur architecturale particulière, qui occupaient l'ensemble des surfaces, ont permis de dégager le bâtiment du Fer à Cheval proprement dit, soit la partie la plus intéressante et la plus emblématique du site, qui offre un bon témoignage de l'architecture industrielle en briques et sur colonnes de fonte de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle. La toiture de ce bâtiment a été refaite, assurant sa préservation et enrayant une dégradation qui, sans cela, eût été inexorable et rapide.

L'enjeu central reste toutefois de trouver une destination à ce bâtiment, dont la préservation ne saurait être une fin en soi. L'importance des surfaces disponibles, à l'échelle de ce que fut le groupe Japy, mais pas des opérations classiques dans une ville de 5 000 habitants, rend une telle opération complexe, interdit de retenir une destination unique et impose la recherche de solutions mixant l'ensemble des usages. L'affectation d'une partie du bâtiment à des fonctions de service public, et les autres ailes à la réalisation d'habitations, a ainsi été décidée, des surfaces pouvant rester disponibles pour des activités de service. La décision a ainsi été prise de conserver l'aile sud, donnant directement sur la rue Frédéric Japy, pour accueillir l'antenne beaucourtoise de l'école intercommunale de musique, la police intercommunale, mais aussi la médiathèque de la ville de Beaucourt.

La difficulté de la réalisation de logements sur le reste de ce bâtiment a été mise en exergue par la tentative qui a été menée avec la société Loft Company, forte d'une expérience de transformation d'anciens bâtiments industriels sur l'agglomération de Mulhouse, pour mener une réhabilitation permettant de disposer d'une offre de logements sous forme de lofts, en décalage avec le parc immobilier de Beaucourt et susceptible d'attirer une clientèle spécifique, en lien avec le travail frontalier. En dépit de prix de cession peu élevés et qui paraissaient susceptibles d'attirer tant des primo-accédants que des investisseurs, la commercialisation s'est avérée un échec, imposant de reprendre le dossier. La démonstration a ainsi été faite de l'absence de marché pour des produits décalés.

Cette expérience a montré que, en raison de l'importance des surfaces à réhabiliter, il serait en tout état de cause compliqué, pour un promoteur, d'opérer la précommercialisation de la majorité des surfaces avant le lancement des travaux, condition posée par les milieux bancaires pour allouer les prêts de moyen terme assurant la trésorerie de tels chantiers. La réussite d'un tel projet passe donc par l'engagement d'un investisseur prêt à acquérir un nombre de logements conséquent. L'orientation qui a été retenue a été de rechercher un bailleur social, dans un but de plus grande mixité sociale sur le site, et un bailleur social encore peu présent sur le secteur, toujours dans un but de diversité de l'offre.

La société Ideha, désireuse de développer ses activités sur le nord-est comtois, et qui s'était déjà engagée dans une opération conséquente sur la commune de Grandvillars (construction de deux immeubles et de pavillons en accession sur le site du Château), s'est intéressée à cette opération, et décidé de se porter acquéreur d'une dizaine de logements dans l'aile ouest du Fer-à-Cheval. Une telle décision représente une avancée importante, et semble de nature à pouvoir assurer la faisabilité de l'ensemble en apportant au promoteur qui s'engagera dans cette affaire un premier volume de ventes qui avait fait défaut lors des tentatives précédentes.

Par ailleurs, un dossier a été présenté aux services de l'Etat en réponse à l'appel d'offres ouvert portant sur la réhabilitation des friches. Des crédits ont en effet été débloqués à ce propos dans le

cadre du plan de relance, en vue d'encourager à la réutilisation du foncier et à la réduction de la consommation d'espaces, en permettant de financer des opérations structurellement déficitaires, la réhabilitation des friches représentant le plus souvent des coûts largement supérieurs à l'utilisation d'un foncier vierge prélevé sur l'espace naturel ou agricole. Le fonds mis en place pour la Bourgogne-Franche-Comté représentait un montant de 7,5 M€ sur deux ans.

Ce dossier a été retenu par les services de l'Etat, et une subvention d'un montant de 967 106 € a été annoncée, qui vient s'ajouter aux 220 000 € déjà alloués par l'Etat en 2019 sur cette opération et aux 198 000 € apportés par la Région dans le cadre des contractualisations en cours. Une large part du déficit de l'opération est ainsi couverte par des crédits extérieurs.

## II Mode opératoire proposé

Notre collectivité n'a aucunement vocation à porter elle-même une opération de promotion immobilière, et les outils qu'elle a créés ne sont pas dimensionnés pour mener à bien un tel dossier : la S.P.L. ne dispose pas des capitaux nécessaires, une telle opération ne rentre pas dans le cœur des activités de la SEM, et les filiales que celle-ci a créées pour mener des opérations connexes dans le domaine immobilier ne peuvent porter des opérations d'une telle taille. En conséquence, la seule solution possible reste de passer par un promoteur portant à la fois la réhabilitation de la partie concernée du bâtiment et sa commercialisation (ou son portage dans le cas de solutions locatives, que ce soit directement ou à travers des investisseurs).

Il importe donc, de céder ce bâtiment au porteur qui sera retenu. Une telle décision est une conséquence nécessaire du choix qui a été précédemment opéré de transformer, pour une partie, cet immeuble en logements.

Qui dit cession dit naturellement prix de cession. Dans un cadre normal pour une collectivité, il serait aisé de prendre l'attache du service des domaines pour que celui-ci détermine une valeur de marché et une marge de négociation ; une autre approche, dans un cadre se rapprochant de la gestion privée, serait de partir de la valeur nette comptable de ce bâtiment.

Toutefois, nous ne sommes pas ici dans un cadre habituel : la taille même de ce bâtiment en fait, sur l'ensemble du secteur, un objet qui n'est pas à une échelle normale. L'expérience menée avec Loft Company a montré que l'existence d'un marché était loin d'être démontrée. De fait, ou bien il existe un porteur de projet qui s'intéresse à ce bâtiment dans un objectif donné, et alors ce bâtiment a la valeur que permet la rentabilité inhérente à ce projet, ou bien il n'y en a pas, et sa valeur est alors nulle, voire négative en raison des charges de maintenance. Cette valeur symbolique a au demeurant été validée par l'Etat dans le cadre de l'appel à projets « friches ».

En matière de logements, la rentabilité d'une opération de promotion dépend avant tout du rythme de la commercialisation, et de l'achèvement de celle-ci dans des délais raisonnables, et ensuite des prix au mètre carré résultant du marché local. Or, ce projet cumule à la fois des surfaces rendant la commercialisation compliquée, même si la présence d'Idéha représente un atout important, et un prix de l'habitat qui est, à Beaucourt, inférieur à la moyenne départementale et à celle du Sud Territoire.

Toute la question se résume donc à la capacité à trouver un porteur de projets intéressé par cette opération ou, mieux, à sélectionner parmi les porteurs de projets potentiels celui dont l'offre sera jugée la plus intéressante. Il paraît par ailleurs important, de façon générale, mais plus encore sur une opération aussi symbolique que celle-ci, de garantir une pleine transparence. Il est donc proposé de procéder à un appel à projets le plus large possible, avec la publicité adéquate, permettant à toute personne intéressée de remettre une offre, le cahier des charges de cet appel à projets est joints en annexe.

Enfin, il importe bien évidemment que les engagements qui seront pris par le cessionnaire dans le cadre de l'appel à candidature puissent être tenus dans le temps long, et en particulier que la cession de la majeure partie du bâtiment, suivie d'une probable division en lots, ne fasse pas obstacle à la

volonté de conserver, dans l'esprit défini plus haut, le caractère, l'image et les symboles incarnés dans ce bâtiment.

La conservation par la collectivité à long terme du rez-de-chaussée de l'aile sud, qui accueillera l'école de musique et la police intercommunale, fera que la Communauté de communes demeurera propriétaire d'une partie de ce bâtiment.

Il est donc proposé que la cession de la partie destinée à la vente de ce bâtiment s'accompagne de la rédaction et de l'approbation d'un règlement de copropriété qui actera ces principes et permettra, par des règles de majorité qualifiée, tant à la Communauté de communes qu'à la Ville de Beaucourt, qui sera propriétaire du premier étage de l'aile sud où elle compte installer sa médiathèque, d'avoir le contrôle des évolutions potentielles de ce bâtiment, et en particulier de son aspect extérieur. Il est, à ce stade, impossible de proposer un tel document, qui devra nécessairement s'appuyer sur le parti architectural retenu par le candidat qui sera sélectionné.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :**

- **de valider la cession du bâtiment du Fer à cheval, excepté l'aile sud dédiée à l'accueil des services publics de la CCST et de la ville de Beaucourt ;**
- **de valider le principe d'un appel à projets, jugé par la Commission d'Appel d'Offres ;**
- **de valider le projet de cahier des charges en annexe, y compris les critères de jugement des offres ;**
- **de donner délégation au Président pour la négociation et la rédaction du règlement de copropriété.**
- **D'autoriser le Président à signer tous les actes administratifs, juridiques et financiers afférents à cette opération.**

*Annexe : Cahier des charges de l'appel à candidatures.*

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.</p> | <p><b>Le Président,</b></p>                                                                                                   |
| <p><b>Et publication ou notification le</b> LUNDI 12 JUL. 2021</p>                                                                                                                            |                                                                                                                               |
| <p>Le Président,</p>    | <p>Le Président<br/>Christian RAYON</p>  |

Communauté de communes du Sud Territoire

---

## Cession d'un ensemble immobilier en vue de la réalisation de logements

*Immeuble des Fonteneilles, avenue des Vignes, Beaucourt*

# Appel à candidature

*Cahier des charges*

## I Identification de la personne publique porteuse de l'opération

La personne publique porteuse de l'opération est la :

*Communauté de communes du Sud Territoire  
 8, place Raymond Forni  
 BP 106  
 90101 Delle Cedex*

collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département du Territoire de Belfort, identifiée au SIREN sous le numéro 249 000 241.

## II Objet de la consultation

La Communauté de communes du Sud Territoire, ayant son siège à Delle, 8 place Raymond Forni, représentée par son président en exercice, Monsieur Christian Rayot, organise un appel à projets sous plis cachetés, en application des dispositions de l'article L5211-37 du Code général des collectivités territoriales. L'objet de cet appel à projet est la restructuration d'un ensemble immobilier communautaire situé à Beaucourt, avenue des Vignes, en vue de la production de logements et de locaux d'activités dédiés au tertiaire.

Le Conseil communautaire, lors de sa réunion du 1<sup>er</sup> juillet 2021, a approuvé le principe de l'opération, ses conditions et caractéristiques essentielles, et en particulier le présent cahier des charges de consultation.

### *A Mode de consultation*

La base de la consultation est constituée par le présent cahier des charges, accompagné des pièces listées en annexe 1.

La consultation est organisée par la Communauté de communes du Sud Territoire.

### *B Désignation de l'immeuble et situation juridique*

#### 1 Situation cadastrale

L'immeuble objet de l'appel à projets est situé à Beaucourt, avenue des Vignes, et est ainsi cadastré :

| Section | Parcelle | Lieudit         | Contenance    | Nature       |
|---------|----------|-----------------|---------------|--------------|
| 000 AL  | 170      | Le Grand Jardin | 21 a 22 ca    | Terrain nu   |
| 000 AL  | 187      | Le Grand Jardin | 70 ca         | Terrain nu   |
| 000 AL  | 188      | Le Grand Jardin | 6 a 78 ca     | Terrain bâti |
| 000 AL  | 189      | Le Grand Jardin | 1 a 30 ca     | Terrain nu   |
| 000 AL  | 190      | Le Grand Jardin | 1 a 45 ca     | Terrain nu   |
| 000 AL  | 446      | Le Grand Jardin | 7 a 67 ca     | Terrain nu   |
| 000 AL  | 448      | Le Grand Jardin | 1 ha 33 a 3 a | Terrain bâti |
| 000 AL  | 449      | Le Grand Jardin | 10 a 74 ca    | Terrain nu   |
| 000 AL  | 450      | Le Grand Jardin | 98 a 76 ca    | Terrain nu   |

Ainsi que ce bien immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement, avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte des éléments contenus dans le présent cahier des charges et dans les documents y annexés.

Un plan de situation et un plan cadastral sont annexés aux présentes (annexes 2 et 3).

## 2 Occupation

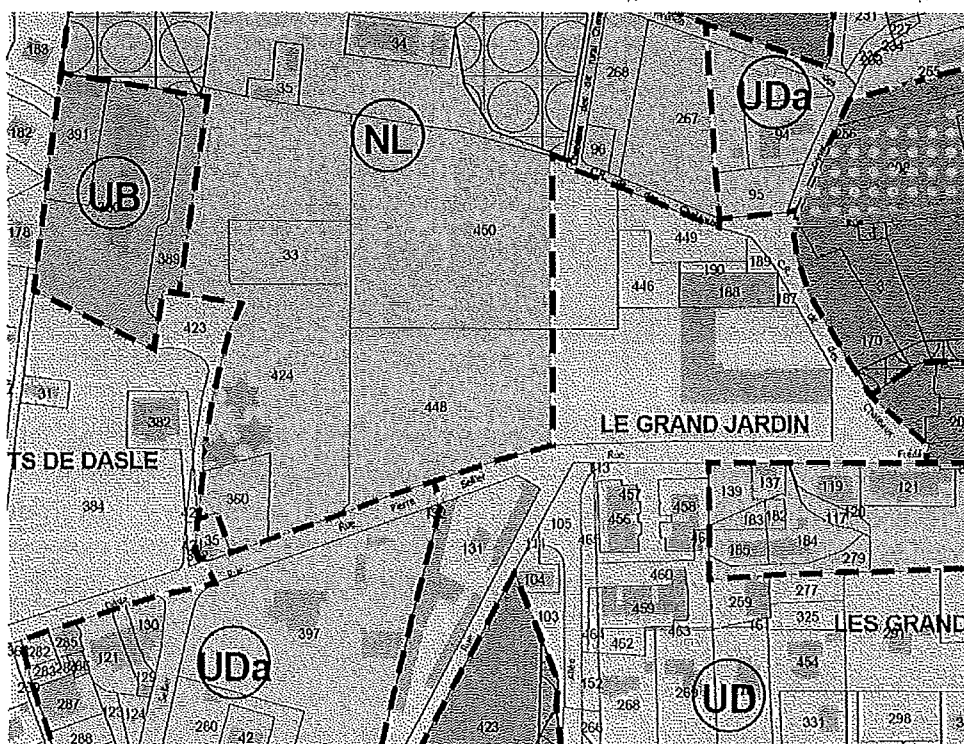
L'ensemble immobilier est libre de toute occupation. Aucune charge ni servitude ne grève les parcelles, du moins à la connaissance de la collectivité propriétaire.

## 3 Règlementation d'urbanisme

L'ensemble immobilier est inclus dans le secteur AUa du PLU de la commune de Beaucourt, dont les dispositions sont fournies en annexe 4.

L'ensemble immobilier est situé en bordure de la route départementale n° 40, qui est classée en catégorie 4 au titre de la réglementation relative au bruit. Les bâtiments situés dans une bande de trente mètres de part et d'autre de cette voie doivent donc répondre aux normes en vigueur préservant des nuisances sonores.

Le PLU de Beaucourt a été approuvé en décembre 2020 ; le bâtiment et ses abords sont classés en zone UD ; le terrain attenant, quant à lui, a été classé en zone NL, naturelle non constructible, à l'exception d'équipements de sports et loisirs légers. La Ville de Beaucourt a d'ailleurs pour projet d'y réaliser, sur une partie du terrain disponible, un pump track.



Aucun emplacement réservé n'est inscrit au P.L.U. de la commune portant sur cet ensemble immobilier.

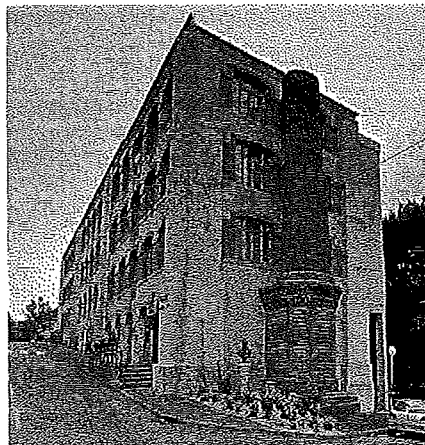
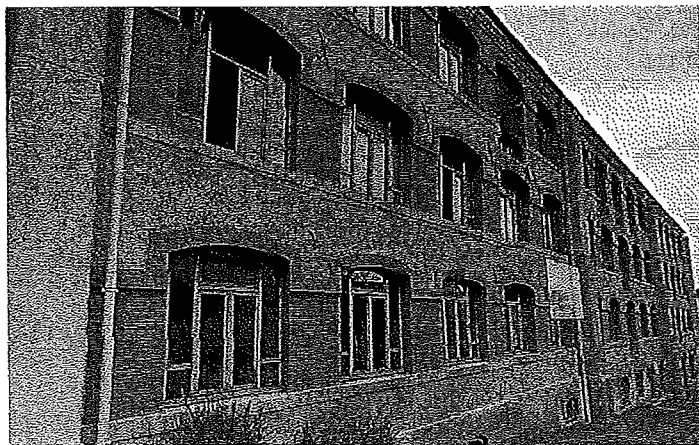
La R.D. 40 (rue Frédéric Japy) a fait l'objet d'un plan d'alignement prescrit par arrêté préfectoral du 29 décembre 1928. L'immeuble du Fer à Cheval n'est pas frappé d'alignement. L'avenue des Vignes ne fait pas l'objet d'un plan d'alignement.

#### 4 Nature de l'immeuble – Valeur patrimoniale

La commune de Beaucourt a connu, très tôt, un important développement industriel. A la fin du 18<sup>e</sup> siècle, Frédéric Japy invente des machines permettant de produire les ébauches de montres, mais aussi de produire de façon mécanisée vis et boulons. Ces innovations lui permettent de conquérir des marchés particulièrement importants, et de développer des activités considérables dans de nombreux domaines touchant au traitement du métal. Sous le Second Empire, les industries Japy, situées à Beaucourt et dans les communes environnantes, constituent l'une des principales concentrations industrielles d'Europe. Le déclin est toutefois engagé dès les premières décennies du 20<sup>e</sup> siècle, et la société Japy disparaît.

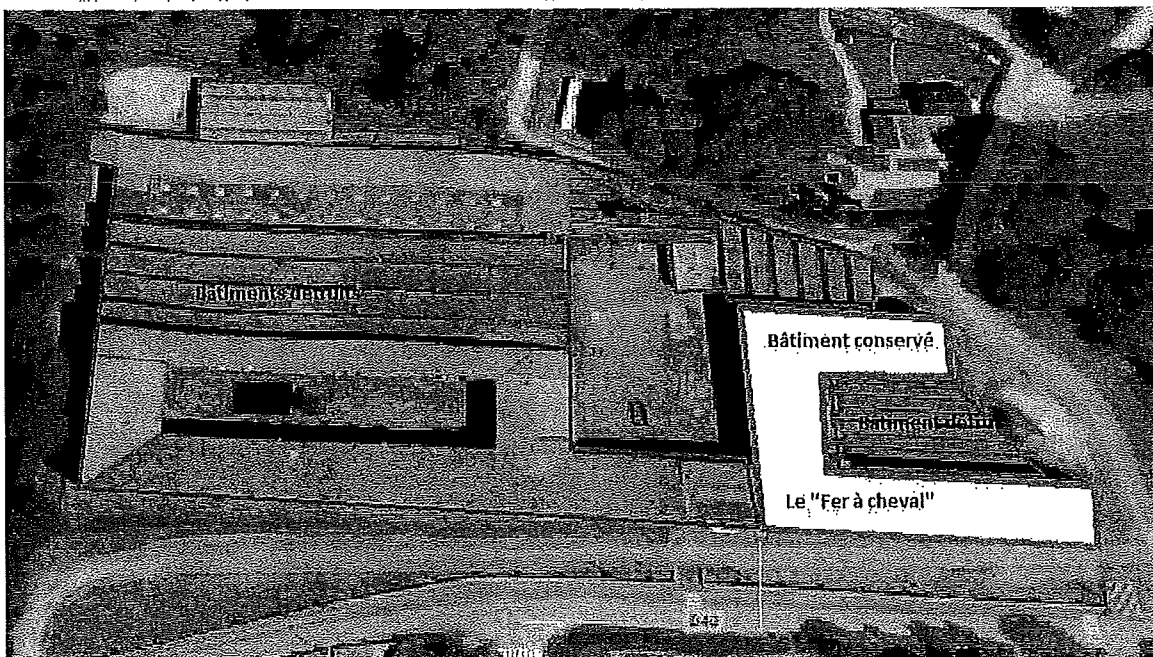
La ville de Beaucourt a été profondément marquée par cette aventure industrielle, dont subsistent en particulier les châteaux de la famille Japy, des cités ouvrières, mais aussi des bâtiments industriels de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, et en particulier :

- Le bâtiment dit « de la pendulerie », situé rue Frédéric Japy, qui a été réhabilité dans les années 1980 en vue d'y installer un petit musée et de produire des logements (Maître d'œuvre, cabinet Reichen et Robert) ;



- Les bâtiments dits des Fonteneilles, qui représentaient un ensemble important composé d'un bâtiment du 19<sup>e</sup> siècle, sur trois niveaux, dit « le Fer à Cheval », et des adjonctions postérieures, sous forme de sheds, mais aussi d'immeubles plus récents, qui ont en particulier abrité la production de machines à écrire. Ces adjonctions, de faible qualité patrimoniale et architecturale, ont été déconstruites, pour ne conserver que le bâtiment du Fer à Cheval.





Le site est limitrophe du Parc des Cèdres, propriété de la commune de Beaucourt, au sein duquel étaient initialement implantés la plupart des châteaux Japy, qui constituent l'un des éléments fondamentaux du patrimoine de Beaucourt. Cette cohabitation sur le même espace des châteaux patronaux et des usines est une caractéristique forte du secteur.





Le site a donc une valeur patrimoniale et historique forte.

L'ensemble de la Communauté de communes du Sud Territoire a connu un fort développement industriel, sur ses trois communes principales : à Beaucourt, à travers l'empire Japy, à Grandvillars, où le site des Forges a été, dès le 18<sup>e</sup> siècle, spécialisé dans la production de fil de fer, puis dans la visserie-boulonnerie, à Delle où se sont implantées à la fin du 19<sup>e</sup> siècle des entreprises travaillant les fils métalliques, que ce soit dans la visserie-boulonnerie ou dans la production et l'utilisation de fils électriques.

La Communauté de communes du Sud Territoire, qui a conservé une base industrielle importante, en particulier à travers le groupe LISI, qui perpétue la production de fixations, a entrepris la rénovation et la mise en valeur de ce patrimoine industriel. Elle a en particulier conduit la restructuration complète du site des Forges de Grandvillars. Elle entend également préserver le patrimoine beaucourtois lié à l'aventure Japy, et en particulier le bâtiment particulièrement symbolique du Fer à Cheval.

Elle a, à titre conservatoire, procédé à la déconstruction des bâtiments de natures diverses qui étaient attenants au bâtiment du Fer à Cheval, et occupaient l'essentiel du reste de la parcelle AL 448. Elle a par ailleurs procédé à la mise hors d'eau du bâtiment du Fer à Cheval, à travers la pose d'une nouvelle toiture à partir de la charpente métallique d'origine. Le bâtiment et les terrains environnants ont par ailleurs fait l'objet d'une dépollution.

## 5 Orientations retenues par la Communauté de communes

La Communauté de communes du Sud Territoire souhaite que l'ensemble de ce bâtiment puisse être réhabilité et conservé dans le patrimoine local. Cette réhabilitation ne s'inscrit toutefois nullement dans une démarche passéiste ou nostalgique ; le bâtiment n'a fait l'objet d'aucun classement ni

d'aucune inscription au titre des Monuments historiques, et peut donc être le support d'un projet architectural associant préservation d'un bâtiment symbolique et geste architectural fort témoignant d'une capacité d'évolution et d'innovation.

Compte tenu de la taille de la commune de Beaucourt, la transformation de l'ensemble des surfaces en logements ne paraît pas un projet réaliste, du moins à l'échelle de temps d'une opération de promotion immobilière. L'orientation retenue est donc de prévoir :

- l'utilisation d'une partie de l'immeuble pour l'accueil d'activités tertiaires, dans l'aile sud du bâtiment, donnant sur la rue Frédéric Japy, avec l'implantation des services suivants :
  - o le siège de la police intercommunale (rez-de-chaussée) ;
  - o l'antenne de Beaucourt de l'école intercommunale de musique (rez-de-chaussée) ;
  - o la médiathèque de Beaucourt (1<sup>er</sup> étage) ;
- la transformation du reste de l'immeuble en logements ; la Communauté de communes du Sud-Territoire fait partie du nord-est comtois, qui connaît depuis plusieurs décennies, en raison de l'effondrement de l'emploi industriel, une forte déprise démographique ; le Sud-Territoire est, proportionnellement, beaucoup moins touché, en raison de la proximité immédiate de la Suisse et du développement de l'emploi frontalier ; le soutien à l'économie résidentielle passe par l'accueil de frontaliers, et donc par la mise en place d'une offre locative.

Cette transformation en logements doit nécessairement tenir compte des caractéristiques techniques de ce bâtiment, dont les principales sont les suivantes :

- la trame des ouvertures, qui fait l'image du bâtiment, et qu'il est proposé de ne pas modifier, sauf ponctuellement pour les besoins du projet ;
- l'ossature du bâtiment, constituée de murs extérieurs en brique, et de dalles portées sur des rangées de colonnes de fonte ;
- de fortes hauteurs sous plafond ;
- une charpente métallique présentant des caractéristiques intéressantes quant à une mise en scène potentielle.

Les ailes ouest et nord de l'immeuble sont affectées à la production de logements ; il est expressément convenu qu'une partie de ces surfaces pourra, si le candidat le souhaite, être dédiée à l'accueil d'activités tertiaires, sous réserve que cette affectation ne porte que sur une part minoritaire de l'immeuble.

## 6 Conditions de réalisation

La Communauté de communes du Sud Territoire a diligenté plusieurs études, qui ont conclu à la faisabilité de l'opération et présenté des suggestions d'aménagement, sans pour autant déboucher. Ces études, qui quant à l'aménagement à réaliser, ne sont qu'indicatives, sont mises à la disposition de l'ensemble des candidats.

Ces études ont permis d'établir les éléments suivants, qui doivent servir de cadre à la proposition des candidats ; ceux-ci sont autorisés, s'ils le souhaitent, à déroger à certains de ces éléments sous réserve de démontrer l'intérêt de cette dérogation pour la réussite du projet.

- Emprise foncière : La communauté de communes du Sud Territoire entend conserver, pour les besoins détaillés ci-dessus, l'aile sud du bâtiment, les espaces placés entre cette aile et la rue Frédéric Japy, et les aisances nécessaires à cette aile. Toutes les surfaces restantes sont affectées au projet. Le candidat peut décider de n'en retenir qu'une partie, sous réserve d'un découpage cohérent ; une réalisation et une cession par phases seraient toutefois préférées.
- Surface restant disponible : la Communauté de communes s'engage à ne pas réaliser, sur les parties de l'ensemble immobilier dont la cession ne sera pas demandée par le candidat (hors aile sud), d'opération susceptible d'apporter une gêne de quelque nature qu'elle soit au candidat retenu, dans le délai de dix-huit mois à compter de la notification de l'acceptation de son offre au candidat qui sera retenu.
- Mise en place d'une copropriété : une copropriété sera mise en place pour l'ensemble de l'immeuble. Le règlement de cette copropriété s'appuiera sur le projet présenté par le candidat retenu, en vue d'en faciliter la réalisation. Il permettra, ultérieurement, à la Communauté de communes du Sud Territoire et à la Ville de Beaucourt, au titre des lots qu'elles y détiendront et à la faveur de majorités qualifiées, de s'opposer à des évolutions conduisant à une dénaturation du projet et à l'abandon des principes retenus.
- Desserte en réseaux : les candidats préciseront leurs besoins en matière de desserte en réseaux de la parcelle d'emprise de leur projet, telle qu'ils l'auront découpée ; la Communauté de communes amènera les réseaux relevant de sa compétence en limite de la partie cédée.
- Desserte de l'ensemble du bâtiment : dans l'hypothèse où le projet du candidat prévoit la réalisation de surfaces à vocation tertiaire, la desserte des espaces tertiaires et des espaces de logement devront être séparées ; les parkings et stationnements ne pourront être mutualisés entre les différentes fonctions. La Communauté de communes et la Ville de Beaucourt se réservent, pour leurs services, l'usage exclusif de la bande de terrain située entre l'aile sud et la rue Frédéric Japy. En ce qui concerne la cour intérieure, on se référera quant aux principes d'utilisation au paragraphe « Stationnement » ci-dessous.
- Clos et couvert, 1 : le candidat qui sera retenu aura la possibilité, s'il le souhaite, de placer, en façade du bâtiment, tout élément nécessaire au projet, et en particulier balcons, terrasses, éléments de desserte, etc. ; la mise en place de ces éléments sera à sa charge exclusive et ne pourra en aucun cas incomber à la copropriété ; le traitement global des façades, après les travaux, sera à la charge de la copropriété. Il sera tenu de démontrer que les modifications projetées ne sont pas de nature à compromettre la pérennité de l'ensemble immobilier et d'entraîner pour la copropriété des charges anormales.
- Clos et couvert, 2 : le candidat qui sera retenu aura toute latitude pour modifier les toitures existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas sur une surface excédant la partie du bâtiment dont il aura fait l'acquisition, et soient situées au-dessus des parties du second niveau dont il aura fait l'acquisition. Elles peuvent porter sur la mise en place de terrasses, sur l'implantation de fenêtres de toit, d'ouvertures diverses, mais aussi sur la mise en place de panneaux photovoltaïques, d'installations de climatisation, et tout élément concourant à la réussite de son projet. Ces modifications seront à sa charge exclusive, et il sera tenu de démontrer que les modifications projetées ne sont pas de nature à compromettre la pérennité de l'ensemble immobilier. L'entretien d'éventuelles terrasses ne pourra être mis à

la charge de la copropriété. L'attention des candidats, sur ce point et le précédent, est attirée sur l'importance qui sera accordée, dans le jugement des offres, à la cohérence entre les aménagements proposés et le caractère patrimonial et mémoriel de ce bâtiment.

- Clos et couvert, 3 : les huisseries et menuiseries extérieures de l'ensemble immobilier seront prises en charge par la Communauté de communes du Sud Territoire, afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du bâtiment. Le retraitement des façades correspondant à la partie de l'immeuble cédée au candidat qui sera retenu sera à sa charge exclusive ; le candidat devra :
  - o ou bien retenir les mêmes techniques et matériaux que ceux retenus par la Communauté de communes du Sud Territoire pour l'aile ouest, dont l'appel d'offres a été jugé ;
  - o ou bien justifier les choix différents qu'il aura effectués.

Les renseignements nécessaires sur ces techniques et matériaux pourront être obtenus auprès du maître d'œuvre et de l'entreprise adjudicataire de ces travaux, qui sont :

- o Maître d'œuvre : Bureau d'études Jacquet, 40 rue Richard Perlinsky, 25400 Audincourt ;
  - o Entreprise : S.A.S. l'Aube, 1 avenue de la Gare TGV, 90400 Meroux-Moval.
- Stationnement : la cour intérieure du bâtiment pourra être mise à disposition du candidat retenu, sous la réserve suivante :
    - o de ne pas faire obstacle à la desserte, présente ou future, des parties du bâtiment conservées par la Communauté de communes, et à la pérennité des ouvertures et du niveau d'éclairage offert. Il sera loisible aux candidats, s'ils le souhaitent, d'y réaliser du stationnement, en surface ou en souterrain. Dans le cas d'aménagement de garages souterrains, l'ensemble de la surface pourra être utilisée, sous réserve de ne compromettre en rien la stabilité de l'aile ouest, et de proposer, dans des conditions à proposer dans l'offre, la cession de places à la Communauté de communes en substitution des surfaces réservées ci-dessus.

La commercialisation des lots sera à la charge et de la responsabilité exclusives du candidat qui sera retenu, sous réserve des dispositions suivantes :

- les candidats présenteront le planning retenu pour la pré-commercialisation, et les modalités retenues pour permettre de favoriser celle-ci ;
- en cas d'échec, dans les délais prévus au planning, de cette pré-commercialisation, conduisant à l'impossibilité pour le candidat d'obtenir les garanties bancaires nécessaires au lancement du projet, le candidat retenu pourra alors abandonner l'opération ;
- en ce cas, toute cession qui aura été effectuée sera annulée de plein droit, sans que le candidat qui aura été retenu puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

Les candidats émettront toutes propositions utiles quant aux éléments suivants :

- le prix d'acquisition de la partie de l'emprise foncière nécessaire à leur projet ;

- les modalités de versement de ce prix, et en particulier l'échéancier proposé et les garanties correspondantes ;
- les conditions suspensives demandées quant à cette acquisition.

## 7 Délais d'exécution

Le candidat retenu devra s'engager sur les éléments suivants, l'ensemble de ces délais courant, sauf précision autre, à compter de la notification de l'acceptation de son offre :

- ① engager sans délai les études nécessaires ;
- ② soumettre pour avis à la Communauté de communes, dans le délai de trois mois, le projet définitif, et un mois au moins avant le dépôt du permis de construire ; étant ici précisé que la Communauté de communes ne pourra se prononcer que sur la conformité de ce projet avec le dossier de candidature. En cas de non-conformité, la Communauté de communes pourra engager la résiliation de la vente.
- ③ engager la pré-commercialisation au plus tard après l'approbation du projet définitif par la Communauté de communes ;
- ④ engager les travaux de réhabilitation de l'immeuble au plus tard douze mois après l'engagement de la pré-commercialisation, le dossier de demande de permis de construire ayant été déposé dans les délais nécessaires ; la signature de l'acte de vente en forme authentique étant un préalable au lancement des travaux ;
- ⑤ achever les travaux de réhabilitation de l'immeuble au plus tard dix-huit mois après leur engagement.

Des dérogations à ces engagements contractuels pourront être consenties par la Communauté de communes sous réserve de justification de la demande, et en particulier dans les cas suivants :

- difficultés dans la pré-commercialisation, nécessitant des délais supérieurs tout en présentant une probabilité forte de réussite ;
- retards inhabituels dans les procédures d'obtention des prêts et garanties bancaires ;
- difficultés de toutes natures rencontrées avec les entreprises en charge du chantier de réhabilitation, ne résultant pas d'une faute ou d'une erreur du maître d'ouvrage ;
- intempéries ou phénomènes météorologiques inhabituels et impactant le chantier ;
- et plus généralement tous les cas de force majeure indépendants de la volonté du candidat retenu et venant impacter le bon déroulement des opérations, étant entendu qu'aucune défaillance du titulaire dans l'exécution de sa mission ne pourra générer une prolongation des délais.

En cas de prolongation des délais, celle-ci correspondra au retard justifié par le titulaire. La preuve de ces délais sera à la charge du titulaire.

## 8 Sanctions

Dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas les délais fixés au paragraphe 7 ci-dessus, et n'apporterait pas à la Communauté de communes de justificatifs à ces retards, la Communauté de communes pourra procéder à la résiliation de la cession de l'immeuble dans les conditions ci-après, qui seront reprises dans l'acte authentique constatant la cession. La résiliation de la vente ne pourra en aucun cas être une obligation pour la Communauté de communes.

Le retard permettant la résiliation de la vente est fixé comme suit :

- pour les points ①, ② et ③ ci-dessus, le délai est de trois mois après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet ;
- pour les points ④ et ⑤ ci-dessus, le délai est de six mois après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

En cas de résiliation, le titulaire n'aura droit à aucune indemnisation, hormis la plus-value éventuellement apportée à l'immeuble, qui ne sera prise en considération que dans l'hypothèse où la rupture des relations contractuelles résulterait d'un cas de force majeure pour le preneur. Dans l'hypothèse où ces travaux créeraient pour l'immeuble une moins-value, l'indemnisation sera à la charge du preneur.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, chaque partie désignant son expert. En cas d'absence de désignation par le titulaire, la Communauté de communes pourra le faire désigner d'office sur requête présentée au président du Tribunal de Grande Instance de Belfort.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance de Belfort à la requête de la plus diligente des parties.

## III Contenu des offres

Les candidats devront remettre un dossier complet comprenant les pièces suivantes.

### A *Identification du candidat*

Le candidat doit préciser

#### 1 Candidat personne physique

- ses éléments d'état-civil (nom, prénoms, date et lieu de naissance) ;
- sa profession ;
- ses coordonnées complètes ;
- ses capacités financières.

Il doit pour ce faire produire :

- une copie de sa carte d'identité

- une déclaration sur l'honneur attestant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ou exercices clos ;
- copie de ses trois derniers avis d'imposition, ou attestation bancaire sur les capacités du candidat en matière d'apport personnel.

## 2 Candidat personne morale

- sa dénomination sociale
- le montant de son capital social et de ses capitaux propres
- son siège social
- ses coordonnées complètes
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement contractuel ;
- sa surface financière (chiffre d'affaires des trois derniers exercices ; éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier).

Il doit pour ce faire produire :

- un extrait K bis de moins de trois mois ;
- les statuts de la société certifiés à jour ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat et signataire de l'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat, en particulier pour la signature de la promesse de vente et de la vente en forme authentique ; il est précisé que l'absence de cette pièce peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ;
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- les bilans des trois derniers exercices clos.

## 3 Candidat étranger

Outre les documents figurant ci-dessus, tout candidat étranger devra fournir un accès juridique (legal opinion), en français, attestant que le signataire de l'offre dispose de pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère.

## B *Présentation du projet*

Le candidat est tenu de présenter un dossier le plus complet possible sur le projet, qui comprendra obligatoirement les pièces suivantes :



- le cas échéant, présentation de l'équipe de projet, et notamment du cabinet d'architecte, s'il est distinct du candidat ;
- un descriptif général de l'opération, précisant les motivations et explicitant les choix effectués ; ce descriptif précisera :
  - o la répartition projetée des surfaces entre logements et activités tertiaires, l'articulation entre ces espaces, et les conséquences en matière de découpage de l'ensemble immobilier ;
  - o les modalités potentielles d'évolution de cette répartition ;
  - o la typologie des logements projetés et l'adéquation de cette typologie avec le marché ;
  - o les choix effectués en matière de coûts d'aménagement et l'adéquation de ces choix avec le marché ;
  - o les modalités envisagées pour la commercialisation, que ce soit pour la partie dont le candidat entend faire l'acquisition que pour le reste de l'ensemble immobilier (surfaces tertiaires, terrains restant disponibles) ;
  - o une explicitation du parti architectural retenu ;
  - o une présentation de la gestion du stationnement et des mobilités ;
  - o l'insertion du projet dans son environnement ;
  - o tout autre élément permettant d'apprécier la nature du projet, et notamment les références à d'autres opérations portées ou menées par le candidat ;
- un ou des plans précisant la partie de l'ensemble immobilier (bâti et non bâti) dont le candidat envisage l'acquisition pour la réalisation de son projet ;
- un plan masse présentant notamment les stationnements, couverts ou non, projetés ;
- des vues de l'immeuble après réalisation des travaux et aménagements projetés ;
- des plans présentant le découpage prévisionnel des logements, et les conditions de leur desserte ;
- un échéancier prévisionnel de réalisation.

## C *Données financières*

Le candidat produira notamment :

- une offre de prix ferme et définitive pour la partie du bâtiment et des terrains d'assiette qu'il entend acquérir, dans l'état où ils se trouvent, et qu'il déclarera bien connaître, étant précisé que le renouvellement des menuiseries extérieures et des huisseries sera opéré par la Communauté de communes du Sud Territoire sur l'ensemble du bâtiment, comme vu plus haut ;
- tous documents permettant d'apprécier sa solvabilité et sa capacité à répondre de ses engagements dans les délais impartis, et notamment les exemples de réalisations comparables qu'il a pu mener à bien ;
- les conditions financières dans lesquelles il se propose d'opérer la commercialisation de tout ou partie de la partie de l'ensemble immobilier dont il n'entend pas opérer l'acquisition, et notamment des espaces destinés aux activités tertiaires.

## *D Cahier des charges*

Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges, sans pouvoir exiger quelque modification que ce soit dans son offre.

Un exemplaire daté et signé du présent cahier des charges sera joint à l'offre.

La Communauté de communes se réserve le droit de déroger au présent cahier des charges lors des négociations menées avec les candidats admis à négocier, les mêmes dérogations étant alors ouvertes à l'ensemble des candidats après avoir été portées à leur connaissance.

## *E Confidentialité*

Les candidats devront s'engager à ne communiquer à quiconque, hormis leurs conseils, les différentes pièces jointes au présent cahier des charges, et notamment les études portant sur l'ensemble immobilier support du projet.

# IV Organisation de la consultation

## *A Organisation des visites*

Les candidats peuvent visiter l'ensemble immobilier sur rendez-vous après en avoir formulé la demande soit :

- par écrit auprès du Président de la Communauté de communes, dont l'adresse postale est 8 place Raymond Forni, BP 106, 90101 Delle Cedex ;
- par téléphone au secrétariat de la Communauté de communes : 03 84 56 27 66 ;
- par courrier électronique, adressé à [ccst90@cc-sud-territoire.fr](mailto:ccst90@cc-sud-territoire.fr).

Les candidats peuvent procéder, à leurs frais exclusifs, ou faire procéder par leurs mandataires et conseils toutes vérifications, tous audits, toute expertise, d'ordre technique, administratif ou juridique qu'ils jugeraient nécessaires pour l'établissement de leur offre. Les accès nécessaires leur seront alors mis à disposition.

Les candidats seront réputés bien connaître l'immeuble lors de l'établissement de leur offre, qui sera alors sans réserve et sans demande de garantie, sauf problème particulier dont le porter à leur connaissance aurait été délibérément omis par la Communauté de communes.

## *B Questions écrites*

Les candidats peuvent poser des questions écrites via la messagerie dédiée sur la plate-forme dématérialisée d'appel d'offres dans la limite du délai indiqué dans le règlement de consultation.

Chaque question, et la réponse qui lui aura été apportée, seront communiquées simultanément au candidat l'ayant posée et à l'ensemble des candidats s'étant fait connaître auprès de la Communauté de communes, notamment par le retrait d'un dossier.

### *C Lieu de consultation des documents*

Les candidats peuvent, s'ils le souhaitent, consulter les originaux des pièces annexées au cahier des charges au siège de la Communauté de communes, 8 place Raymond Forni, 90100 Delle, du lundi au jeudi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, et le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16h30.

Pour plus de commodité dans le traitement des demandes et en raison des conditions particulières générées par la crise sanitaire en cours, il est impérativement demandé aux candidats intéressés de s'annoncer, ou bien par téléphone, ou bien par courrier électronique.

## **V Transmission des offres**

Les offres sont faites au moyen d'un dossier de candidature rédigé en langue française (y compris les annexes) et dont les pièces sont signées par le candidat, personne physique, ou, pour les personnes morales, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement, documents justificatifs à l'appui. Elles prennent la forme d'une offre ferme et définitive, que la Communauté de communes a la possibilité d'accepter en l'état.

**LES OFFRES SOUS FORMAT PAPIER ENVOYÉES PAR VOIE POSTALE OU DÉPOSÉES PHYSIQUEMENT NE SONT PLUS ACCEPTÉES ;**

**LES OFFRES DOIVENT ÊTRE DÉPOSÉES EXCLUSIVEMENT PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE SUR LE PROFIL DE L'ACHÉTEUR,**

<http://www.e-marchespublics.com>

avant la date et l'heure indiquée sur l'avis d'appel public à la concurrence et rappelées dans le règlement, sachant que les applications dans lesquelles le contenu des fichiers pourra être fourni, seront les suivantes : WORD (.doc), EXCEL (.xls), ACROBAT (.pdf), RTF (.rtf).

Pour répondre sous format électronique, la personne habilitée à engager le candidat n'a pas l'obligation de détenir un certificat de signature électronique référencé sur la liste établie par le Ministère chargé de la réforme de l'Etat.

Elles doivent parvenir à destination avant la date et l'heure indiquées sur la première page du règlement. (Délai de rigueur).

L'offre peut être doublée d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (Clé USB).

Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée.

Elle est ouverte dans les cas suivants :

- lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique ;

- lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai ou n'a pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencée avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Sud Territoire

8, Place Raymond Forni – BP106

90101 DELLE

La date limite de réception des offres est fixée au Vendredi 2021 à 12 heures.

La Communauté de communes se réserve le droit, notamment si elle est saisie par un ou plusieurs des candidats potentiels de difficultés réelles et sérieuses indépendantes de leur volonté de remettre leur offre dans les délais impartis, de proroger la date limite de remise des offres. L'ensemble des candidats ayant retiré un dossier ou s'étant fait connaître auprès de la Communauté de communes en seront alors avertis simultanément et sans délai.

Le délai de validité des offres est de six mois.

## VI Fin de la procédure – Admission à négocier

### *A Analyse des offres*

L'analyse des offres sera effectuée en tenant compte de quatre catégories de critères, chacune de ces catégories représentant 25% de la note globale. Ces quatre catégories et leur contenu sont précisés ci-dessous :

① Offre financière. Les offres seront notées comme suit, sur la base du nombre de mètres carrés de surface de plancher cédés :

- pour les offres d'un montant au mètre carré inférieur à 20 € : de 0 à 2, au prorata ;
- pour les offres d'un montant au mètre carré compris entre 20 et 100 € : de 2 à 3, au prorata ;
- pour les offres d'un montant au mètre carré compris entre 100 et 250 € : de 3 à 4, au prorata ;
- pour les offres d'un montant au mètre carré supérieur à 250 € : de 4 à 5, l'offre la plus avantageuse recevant 5 points.

② Respect du caractère symbolique du site :

- insertion du projet dans l'environnement ;
- cohérence d'ensemble du projet d'aménagement, permettant de conserver l'image de puissance renvoyée par le site ;
- respect et mise en valeur de l'architecture d'origine ;
- alliance des matériaux anciens et des matériaux modernes.

Chacun de ces critères sera noté de 1 à 5, la note de chacun des candidats étant ensuite ramenée sur 5 points en vue de la sommation finale.

③ Prise en compte des enjeux en matière de démographie et de logement :

- nombre de logements proposés ;
- variété dans la typologie des logements ;
- phasage ou non de la réalisation en tranches fonctionnelles ;
- calendrier de réalisation de la ou des tranches fonctionnelles.

Chacun de ces critères sera noté de 1 à 5, la note de chacun des candidats étant ensuite ramenée sur 5 points en vue de la sommation finale.

④ Prise en compte des enjeux de développement durable :

- SHON totale produite dans la partie considérée de l'ensemble immobilier, ramenée à la surface au sol ;
- performances énergétiques des logements produits ;
- prise en considération des enjeux du développement durable dans l'aménagement des logements et des parties communes, et en particulier quant aux nécessités du tri à la source des déchets ménagers, aux facilités données aux modes de transport doux, etc.
- mode de production de l'énergie.

Chacun de ces critères sera noté de 1 à 5, la note de chacun des candidats étant ensuite ramenée sur 5 points en vue de la sommation finale.

La note finale de chacun des candidats, permettant d'opérer leur classement, est constituée de la sommation des quatre notes sur cinq points résultant des quatre catégories ci-dessus.

## **B Admission à la négociation**

Sur la base de l'analyse et du classement des offres ainsi réalisés, la commission proposera à l'autorité territoriale l'une des issues suivantes :

- la déclaration du caractère infructueux de la consultation, aucune des offres déposées ne répondant aux attentes ;
- l'admission d'un ou plusieurs candidats à une négociation ;
- la sélection d'un candidat, suivie de la mise au point de son offre.

La Communauté de communes se réserve le droit, par décision motivée, d'interrompre, de suspendre ou d'annuler à tout moment le processus de sélection des candidats et de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Les candidats éliminés à ce stade de la consultation en sont informés immédiatement par courrier simple. Les autres candidats sont informés de leur admission par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

La négociation menée avec le ou les candidats retenus ne peut avoir pour résultat une modification significative de leur offre initiale. Elle aura pour objectif de faire connaître aux candidats les points d'inadéquation de leur offre avec les attentes de la collectivité, afin de leur permettre d'améliorer celle-ci.

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

Besser  
Levraut

ID : 090-249000241-20210701-2021\_05\_11-DE

A l'issue de cette phase de négociation, la commission sera amenée à se prononcer sur le classement définitif des candidats et à émettre une proposition quant au choix du candidat retenu.

Le classement des candidats est notifié à l'ensemble des candidats, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

La Communauté de communes se réserve le droit, avant toute contractualisation, de mener avec le candidat retenu des négociations permettant, en tant que de besoin, d'affiner le contenu de son offre, sans que ces négociations puissent avoir pour conséquence une modification significative de l'offre susceptible de remettre en cause le classement établi entre les candidats.