

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil seize, le 8 décembre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Josette BESSE, Jean-Claude BOUROUH, Jacques BOUQUENEUR, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Roland DAMOTTE, Jacques DEAS, Christine DEL PIE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Joseph FLEURY, Daniel FRERY, Fatima KHELIFI, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Marie-Lise LHOMET, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Emmanuelle MARLIN, Robert NATALE, Didier MATHIEU, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER, Claude SCHWANDER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires** et Bernard CERF, **membre suppléant**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Anissa BRIKH, Gérard FESSELET, Sophie GUYON, Bernard LIAIS, Bernard TENAILLON.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Anissa BRIKH à Jean LOCATELLI, Sophie GUYON à Christian RAYOT, Bernard LIAIS à Jean-Claude TOURNIER et Bernard TENAILLON à Bernard CERF.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 24 novembre	Le 24 novembre	En exercice	41
		Présents	37
		Votants	40

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Josette BESSE est désignée.
t désignée.

Il est proposé au conseil de valider la présentation de ce point supplémentaire à l'ordre du jour.

2016-09-13 Restructuration du site Lisi Delle 1
Rapporteur : Christian RAYOT

Le groupe LISI, implanté à Delle et à Grandvillars, est le premier employeur du Sud-Territoire. Plongeant ses racines loin dans l'histoire de ces deux villes, mais aussi de Beaucourt, LISI est aujourd'hui un groupe de taille mondiale qui compte près de douze mille collaborateurs dans le monde entier, à travers ses trois branches, Automotive, qui est celle présente sur notre sol, Aerospace et Médical.

De longue date, un partenariat a été engagé entre notre collectivité et LISI. Le premier acte s'est joué à Delle. Le départ d'Amstutz pour l'Aéroparc de Fontaine avait laissé une friche industrielle à Delle, au cœur du quartier des usines du faubourg de Belfort. Pour LISI, cet espace représentait une opportunité, celle d'implanter son nouveau centre logistique à proximité immédiate de son usine de Delle. Mais il fallait, préalablement, que le site Amstutz soit remis en état, les bâtiments démolis, les problèmes de pollution résolus. Toutes opérations qui venaient renchérir considérablement le coût de l'opération et la rendaient impossible. L'intervention de la Communauté de communes a permis de résoudre ce problème, et de mobiliser les fonds publics nécessaires. L'enjeu était considérable, car faute d'une libération de ces espaces, il est probable que le centre logistique de LISI eût été implanté aux portes d'une autre usine du groupe et très certainement en-dehors du Sud-Territoire.

La restructuration du site des Forges de Grandvillars a été la seconde étape de ce partenariat. Le site, où le travail du fer n'a jamais cessé depuis 1685, ne répondait plus aux besoins de l'entreprise, avec un parc immobilier démesuré, disparate, obsolète, ne permettant guère d'évolutions. Dans un cadre strictement privé, le choix le plus rationnel eût été de reconstruire un autre site, sur un terrain vierge, et d'y transférer l'activité. Là encore, la probabilité que ce nouveau site fût situé à nos portes était faible. L'intervention de la Communauté de communes a permis d'enrayer le processus de déclin. La labellisation du projet par l'Etat en Pôle d'excellence rurale a permis de mobiliser des financements extérieurs publics importants, et de rendre le projet compétitif. Initialement voué à l'abandon, le site s'est au contraire développé : les capacités de traitement de fil de Former ont été considérablement augmentées, SELECTARC a regroupé sur Grandvillars des activités autrefois à Aubagne, et LISI Automotive a décidé de transférer, dans le bâtiment O, le siège de la branche automobile de LISI.

La réussite de la réhabilitation du bâtiment O, mais aussi le partenariat qui a été noué autour de ces opérations, ont permis d'engager une troisième phase, hautement symbolique : l'installation à Grandvillars du siège même de LISI, dans le bâtiment R rénové, qui s'effectuera à la fin de l'année prochaine. Le chantier est en cours. Très peu nombreuses sont les communautés de communes de moins de 25 000 habitants qui ont su attirer le siège social d'un groupe de 12 000 collaborateurs, présent dans le monde entier. Nous disposons d'un atout important, l'enracinement dans notre territoire des principales familles actionnaires de LISI, et il est probable que sans cet attachement, rien n'eût été possible. Mais il eût été sans effet en l'absence de ce partenariat que nous avons su nouer.

Aujourd'hui, une quatrième étape nous est proposée dans ce partenariat, à travers la volonté de LISI de rénover entièrement son site historique de Delle.

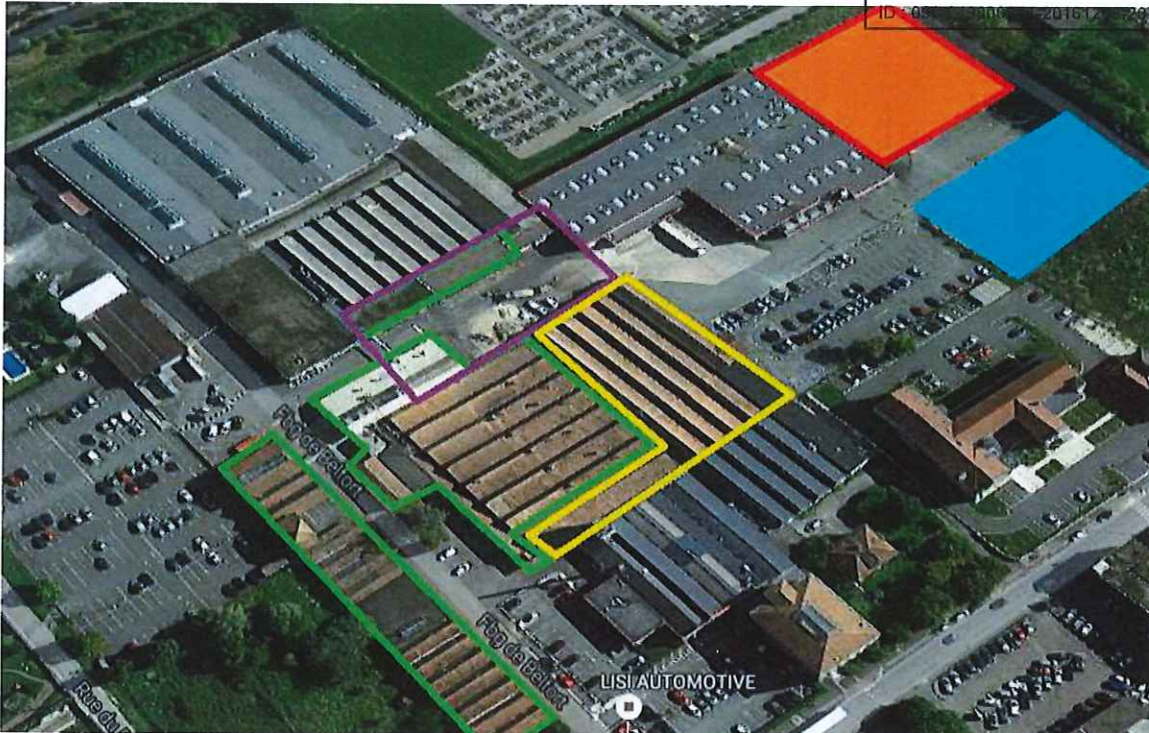
Le site de LISI Delle 1 offre une situation contrastée. L'essentiel des locaux utilisés pour la production est en bon état, et permet un fonctionnement dans de bonnes conditions. Une extension a été récemment actée par LISI, qui a entrepris la construction d'un nouveau bâtiment de 2 000 m² environ, destiné à l'accueil d'une nouvelle ligne de fours. En revanche, les fonctions logistiques nécessitent le recours à des locaux obsolètes, datant du début du 20^e siècle. Quant aux fonctions tertiaires, si des surfaces de bureau non négligeables ont été aménagées, les locaux disponibles, dispersés sur le site, sont largement insuffisants, tant qualitativement que quantitativement.



Le site actuel de LISI Delle 1. Au premier plan et à gauche, la partie ancienne du site, correspondant à la première usine. A l'arrière, les bâtiments récents où est organisée actuellement la production.

Le programme de restructuration du site, ambitieux, vise à doter LISI, d'ici la mi-2019, d'un ensemble fonctionnel entièrement remis à niveau et permettant au groupe de disposer d'une vitrine complète autour du nouveau siège de Grandvillars, présentant l'ensemble de la chaîne, avec la préparation de la matière à Grandvillars, la production à Delle 1 et la logistique à Delle 2. Cette opération est ainsi, pour une part, la conséquence de l'installation du siège à Grandvillars, qui fait du Sud Territoire le cœur stratégique du groupe.

Sur le plan industriel, l'enjeu est de construire un bâtiment de 2 000 m² environ, dédié aux enjeux logistiques, et en particulier à l'approvisionnement en fil de l'usine. Ce bâtiment sera accolé à ceux de l'usine actuelle, qui sera ainsi d'un seul tenant, et il sera muni de quais couverts permettant les livraisons depuis Grandvillars dans de bonnes conditions. L'essentiel des fonctions logistiques sera ainsi concentré sur l'espace situé à l'arrière des Dominicaines, avec une desserte par la rue du Cimetière. Comme vous le savez, la Communauté de communes était propriétaire des terrains situés à l'angle de cette rue et du faubourg de Belfort. La détention de cette parcelle a permis, dans un partenariat étroit avec la Ville de Delle, de planifier les aménagements nécessaires à ces fonctions logistiques : une bande va ainsi permettre d'élargir la rue du Cimetière, un découpage approprié pour gérer l'articulation avec le faubourg de Belfort dans de bonnes conditions tant pour la visibilité que pour la réalisation des manœuvres. La partie est de ce terrain a quant à elle été cédée à LISI, lui permettant de disposer des espaces nécessaires au bon fonctionnement de sa logistique. Quant au surplus, comme vous le savez, la partie riveraine du faubourg de Belfort accueillera dans les mois prochains un restaurant Mac'Donald, dont les travaux de construction sont d'ores et déjà engagés, et la partie riveraine du site de LISI permettra la création d'un parking public, facilitant ainsi l'accès au cimetière de Delle. Toutes opérations foncières et techniques qui peuvent paraître triviales, mais sans lesquelles le développement du site de LISI ne saurait avoir lieu.



En fond, le site actuel de LISI. En bleu, la partie de terrain cédée par la Communauté. En orange, l'emprise du bâtiment industriel nouveau en cours de construction. A l'intérieur du trait mauve, le futur parc à fils, à l'intérieur du trait jaune, les bâtiments industriels de première génération à transformer en locaux tertiaires. A l'intérieur du trait vert, les bâtiments ou parties de bâtiments voués à la démolition.

En matière tertiaire, le programme prévoit la réalisation de plus de 2 400 m² de bureaux et locaux tertiaires, qui accueilleront pour une part la partie administrative de l'usine delloise, des locaux sociaux, et viendront développer la surface dédiée aux fonctions de siège de LISI Automotive qui n'ont pas été installées à Grandvillars. Au total, et en tenant compte des opérations de démolition, la surface des locaux tertiaires va augmenter d'environ un tiers. Contrairement à ce qui a pu être dit ici ou là, l'installation à Grandvillars du siège de LISI Automotive n'a donc en rien conduit à un étiolement du site de Delle, et permis d'assurer un développement des fonctions de siège qui ne pouvait s'effectuer sur place faute de place.

Ces opérations de construction permettront, et nécessiteront, dans le cadre d'une opération à tiroirs un peu complexe qui ne doit naturellement en rien entraver la production, la démolition de l'ensemble des bâtiments obsolètes, qui n'accueillent d'ailleurs plus aujourd'hui que des activités résiduelles. C'est le cas de la barre de bâtiments situés à l'extrémité nord du site, que LISI n'occupe plus de longue date et qui avaient accueilli un temps une pépinière d'entreprises gérée par la SODEB. C'est le cas de l'essentiel des bâtiments en sheds datant de l'origine du site de Delle, une surface importante, de l'ordre de 4 000 m² au sol, restant conservée, transformée en bureaux et espaces dédiés aux fonctions tertiaires de l'usine et du groupe. Les terrains ainsi déconstruits seront dépollués, et un aménagement viendra les mettre en valeur. C'est donc une rénovation complète du site qui sera engagée, l'ensemble des façades étant par ailleurs traitées, ainsi que le château d'eau, pour une mise aux normes de la charte graphique de LISI.



Le site de LISI Delle 1 après restructuration. A l'arrière, la partie industrielle, d'un seul tenant, avec la desserte logistique par la cour sud. Au premier plan, derrière le bâtiment en briques, les espaces tertiaires (toitures bleues et bâtiments attenants). Les bâtiments disparates à gauche ont disparu.

Avec la rénovation de ce site, s'achèvera la restructuration de l'outil industriel de LISI sur le Sud Territoire, devenu désormais le cœur stratégique du groupe. Je ne pense pas qu'il existe, dans notre pays, beaucoup de communautés de communes de la taille de la nôtre qui aient, en si peu d'années, opéré un tel effort en direction de leur outil industriel, et obtenu de tels résultats. Ce qui ne doit pas nous conduire à relâcher notre action : nous devons, désormais, nous intéresser de près au site d'Altia, à Beaucourt, afin d'examiner comment ce qui est aujourd'hui une friche industrielle, pourrait devenir un nouvel atout pour le Sud Territoire. Opération qui sera toutefois compliquée, dans la mesure où ce site est malheureusement abandonné, et qu'il n'est pas simple de mener des opérations de réindustrialisation.

Pour en revenir à LISI Delle 1, cette opération sera portée par la SEM Sud, qui rachètera l'ensemble de la partie ouest du site, correspondant à la partie ancienne de celui-ci, pour en opérer la restructuration, puis la louera à LISI, sur le modèle qui a été retenu aux Forges de Grandvillars.

Dans cette cession sera compris le bâtiment de briques en bordure du faubourg de Belfort, qui a longtemps abrité le siège social de la Compagnie industrielle de Delle, puis celui de LISI Automotive, et qui n'offre plus aujourd'hui les surfaces ni les fonctionnalités attendues. Le bâtiment sera encore occupé pendant toute la durée des travaux, puis sera libéré. La SEM Sud a donc vocation à en être propriétaire et à le commercialiser.

De même que nous avons porté et accompagné l'opération de restructuration des Forges de Grandvillars, en réaménageant la voirie et les espaces extérieurs, que nous accompagnons la réhabilitation du bâtiment R en y installant nos services techniques, que nous allons mettre pleinement en valeur ce bâtiment à travers l'aménagement de la place des Forges, je vous propose que nous accompagnions la restructuration du site de LISI Delle 1, à travers deux opérations :

- la première, qui vous est soumise pour approbation, porterait sur l'aménagement de l'entrée du site, avec son incorporation dans le domaine public communautaire ; l'enjeu sera de mettre en valeur l'accès au site, à travers une place dédiée à ses créateurs, pendant de la place des Forges de Grandvillars ;



L'ancien siège de LSI Automotive, sur le faubourg de Belfort. Au nord, du stationnement séparé de la voirie, au sud un petit parc boisé également coupé de l'espace public. Une requalification de ce secteur en articulation avec la rue marquerait le renouveau du quartier des Usines.

- la seconde ne vous est soumise, ce jour, que dans le but d'ouvrir une réflexion ; elle porterait sur le devenir de l'immeuble en briques, pour lequel il sera nécessaire de trouver une destination nouvelle avant la mi 2019, date jusqu'à laquelle ces locaux seront occupés par LSI, ce qui nous laisse largement le temps d'en débattre. L'installation de services publics pourrait ainsi être une orientation.

Vous trouverez, ci-joint, un projet d'accord-cadre à intervenir entre LSI et ses filiales intéressées, la SEM Sud et la Communauté de communes, approuvant la réalisation de cette opération et en décrivant les modalités. La Communauté y est associée sur les deux points que je viens de vous décrire.

En conclusion du présent rapport le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents décide :

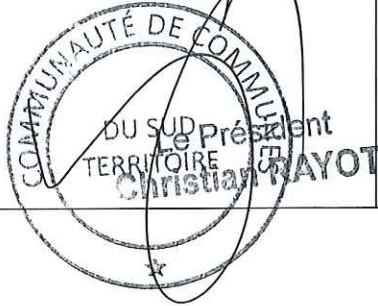
- de donner acte au Président de cette communication sur la restructuration du site de LSI Delle 1 ;
- d'approuver, en tant que principaux actionnaires de la SEM Sud, la réalisation de cette opération importante ;
- d'approuver le principe de prise en charge par la Communauté de communes d'un aménagement qualitatif mettant en valeur l'entrée de ce site sur le faubourg de Belfort et de me donner mandat pour engager toute études appropriées, étant bien entendu que le projet ainsi élaboré vous sera soumis pour décision définitive avant toute mise en œuvre ;

- d'approuver les termes de l'accord-cadre joint au présent rapport et d'autoriser votre premier Vice-président, Monsieur Pierre Oser, à le signer au nom et pour le compte de la Communauté de communes, étant entendu que des modifications de détail restent possibles jusqu'à la signature.

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.

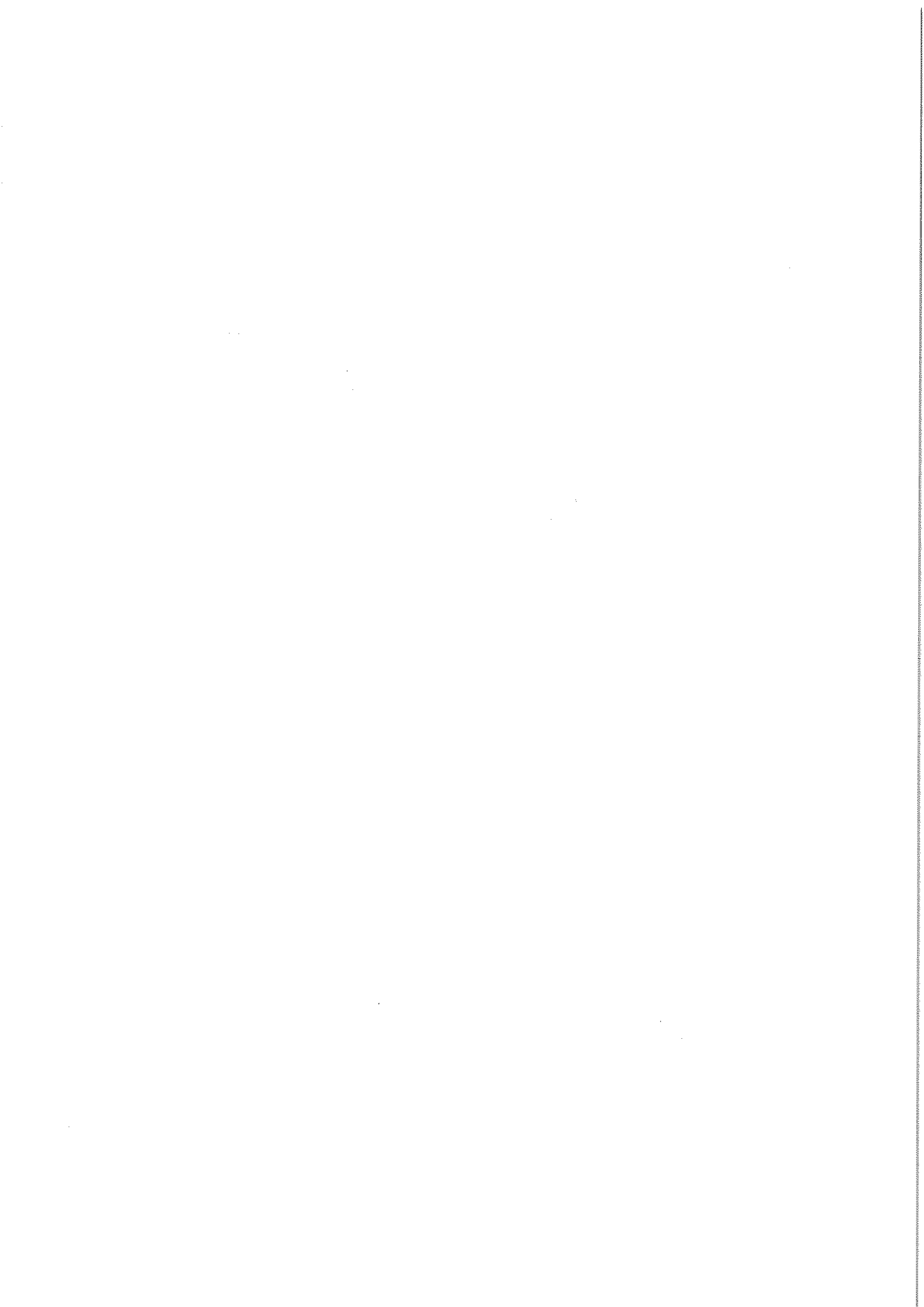
Et publication ou notification le 12 DEC. 2016

Le Président,



Le Président,





Restructuration du site de LISI Delle 1

Accord cadre

Préambule

Le groupe LISI, dont le berceau est situé dans le périmètre de la Communauté de communes du Sud Territoire, a engagé depuis plusieurs années un partenariat avec celle-ci et avec l'outil dédié à l'immobilier d'entreprises qu'elle a mis en place, la SEM Sud Développement. Ce partenariat a d'ores et déjà porté sur trois opérations :

- le retraitement de l'ancien site dellois de la société Amstutz, qui a permis l'implantation de l'unité de LISI Delle 2 ;
- la restructuration du site des Forges de Grandvillars, à destination notamment des sociétés LISI Automotive, qui y a installé son siège, et LISI Automotive Former ;
- la restructuration du bâtiment R du site des Forges de Grandvillars, à destination notamment de la société LISI qui a décidé d'y transférer son siège social.

Ces opérations ont permis de conforter l'implantation du groupe LISI sur le Sud Territoire. Elles s'inscrivent dans un programme de modernisation et de restructuration du parc immobilier du groupe, dont la prochaine étape doit porter sur le site de LISI Delle 1.

Elles ont ainsi répondu pleinement aux objectifs de la Communauté de communes du Sud Territoire, en charge du développement économique, de stabilisation et de renforcement de l'outil industriel, en s'appuyant en particulier sur les entreprises qui ont fait, pour certaines depuis plusieurs siècles, la richesse du Sud Territoire.

Les trois opérations rappelées ci-dessus ayant donné satisfaction à l'ensemble des parties, celles-ci ont décidé de se rapprocher en vue de conduire l'opération de restructuration du site de LISI Delle 1 selon un mode opératoire s'inspirant largement de celui ayant permis celle du site de Grandvillars.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ENTRE :

1 La Communauté de communes du Sud Territoire, établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.) dont le siège est situé 8, place Raymond Forni, 90100 Delle, représentée par son premier Vice-président, Monsieur Pierre Oser, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du2016,

ci-après dénommée « la C.C.S.T. »,

V4-1

Envoyé en préfecture le 12/12/2016
Reçu en préfecture le 12/12/2016
Affiché le [REDACTED]
ID : 090-249000241-20161208-2016_09_13-DE

2 **La Société d'économie mixte Sud Développement**, société anonyme d'économie mixte au capital de 4 100 000 €, dont le siège social est situé 8 place Raymond Forni, 90100 DELLE, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 752 504 670, représentée par son Président directeur général, Monsieur Christian RAYOT, en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 23 novembre 2016,

ci-après dénommée « la SEM Sud »,

D'une part,

Et

1 **La société LISI S.A.**, société anonyme au capital de 21 609 550 €, dont le siège social est situé au Millenium, 18 rue Albert Camus, BP 431, 90008 Belfort, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 536 820 269, représentée par son Directeur général, Monsieur Emmanuel VIELLARD, dûment habilité à cet effet ;

2 **La Société LISI Automotive S.A.**, société anonyme au capital de 31 690 000 €, dont le siège social est situé 2 rue Juvénal Viellard, 90600 Grandvillars, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 433 709 953, représentée par son Président, Monsieur Emmanuel VIELLARD, dûment habilité à cet effet ;

3 **La Société LISI Automotive Former S.A.S.**, société par actions simplifiées au capital de 17 972 960 € dont le siège social est situé 28 faubourg de Belfort, BP 19, 90100 Delle, représentée par son Président directeur général, Monsieur François LIOTARD, dûment habilité à cet effet ;

D'autre part,

DE CONCLURE LE PRESENT ACCORD CADRE.

TITRE 1 - Objet de l'Accord-cadre – Rôle des parties

Article 1 : objet de l'Accord-cadre

Le présent Accord-cadre a pour objet de définir les modalités du partenariat à engager entre les Parties en vue de la restructuration du site de LISI Delle 1, sis faubourg de Belfort à 90100 Delle.

Article 2 : périmètre du projet

Les Parties constatent que le site de LISI Delle 1 est composé de deux parties distinctes :

- la partie ancienne du site, comprenant notamment l'immeuble en briques donnant sur le faubourg de Belfort et la maison en dépendant, un ensemble de bâtiments en sheds dont une

partie a été réhabilitée et transformée en espaces de bureaux, un ensemble de bâtiments situés sur la limite nord du site et ayant servi dans le passé de pépinière d'entreprises ;

- la partie plus récente du site, correspondant aux actuels espaces de production, en cours d'extension.

Seule la première partie est concernée par l'opération de restructuration envisagée. Elle correspond au périmètre du projet et fera, seule, l'objet d'une cession au bénéfice de la SEM Sud.

Une délimitation précise sera effectuée par la SEM Sud entre ces deux parties, conformément au schéma de principe joint en annexe 1 ; elle tiendra compte de l'emprise nécessaire à la réalisation des différents travaux prévus au programme, et des nécessités liées à l'obtention du permis de construire. A l'issue des travaux, une régularisation des limites de propriété sera, le cas échéant, mise en œuvre aux fins de déterminer des ensembles cohérents.

Article 3 : rôle de la SEM Sud

La SEM Sud procédera à l'achat de la partie du site nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Elle réalisera ou fera réaliser les études préalables nécessaires, désignera un Maître d'œuvre, préparera et déposera les dossiers permettant d'obtenir toutes autorisations utiles.

Elle passera l'ensemble des marchés de toute nature nécessaires à la réalisation du projet, prendra en charge les travaux correspondants et en assurera la réception.

A mesure de la livraison des différents bâtiments ou parties de bâtiments dont la réalisation est prévue au programme, elle les remettra aux Sociétés preneuses, puis en assurera la gestion locative.

Article 4 : rôle de la Communauté de communes du Sud Territoire

La Communauté de communes du Sud Territoire, principal actionnaire de la SEM Sud, la soutiendra dans la réalisation de ce projet.

Afin de mettre en valeur le site industriel du faubourg de Belfort à Delle, elle étudiera et prendra en charge la réalisation d'une place assurant l'articulation entre la voie publique et le site industriel et mettant en valeur celui-ci, ainsi que le bâtiment en briques, siège historique de la branche delloise de LISI. Cette place sera dédiée aux fondateurs du site.

Elle étudiera l'installation de son siège et de ses services administratifs dans le bâtiment en briques, garantissant ainsi durablement l'absence d'installation dans ce bâtiment d'activités incompatibles avec la présence de LISI.

Article 5 : coordination entre les Parties

La coordination entre les Parties sera assurée :

- par un Comité technique, composé de représentants de LISI Automotive, de la SEM Sud, de son maître d'ouvrage délégué et de la maîtrise d'œuvre ;
- par un Comité d'arbitrage, composé du Président de LISI Automotive et du Président directeur général de la SEM Sud.

Les Présidents de LISI Automotive et de la SEM Sud désigneront chacun un de leurs collaborateurs, qui seront plus particulièrement chargés du pilotage de ce dossier et assureront l'articulation entre les Parties et le suivi de la mise en œuvre des décisions du Comité technique.

*

* *

TITRE II - Travaux nécessaires à la réhabilitation du Site

Article 6 : opérations de dépollution

La SEM Sud acquéreur a pleinement conscience que le site industriel de LISI Delle 1 est exploité depuis plus d'un siècle au profit de certaines activités industrielles entraînant la soumission au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) et le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires en matière de préservation de l'environnement, de dépollution des sols et d'autorisations d'urbanisme spécifiques.

Les Sociétés exploitantes ont à cet égard justifié des autorisations nécessaires au titre de la législation des installations classées ainsi que des diverses attestations d'assurances requises en la matière. Les attestations d'assurance afférentes ont été produites.

Les Sociétés preneuses s'engagent d'ores et déjà à utiliser les installations qui leur seront livrées dans le strict respect des normes environnementales, législatives et réglementaires, étant précisé que le projet de réhabilitation du site tiendra compte des contraintes des sols pour la localisation, la nature et la portée des travaux à réaliser.

La SEM Sud acquéreur se considère suffisamment informée par l'ensemble des études et diagnostics environnementaux qui lui ont été communiqués, et dont la liste figure en annexe 2, pour qu'il ne soit pas besoin de diligenter un audit environnemental d'acquisition ou toute étude particulière relative à des pollutions de toute nature qui auraient pu affecter le site.

Elle prend acte du programme de dépollution du site qui a été élaboré par la société LISI Automotive Former, exploitant du site, sous le contrôle et avec l'approbation des services de l'Etat.

LISI Automotive Former s'engage à réaliser l'ensemble des travaux contenus dans ce programme, à ses frais exclusifs, et ce y compris ceux portant sur la partie du site cédée à la SEM Sud. Le planning général de l'opération intégrera les contraintes de ces travaux de dépollution, qui seront communiquées par LISI Automotive Former.

Article 7 : opérations de désamiantage

LISI Automotive Former s'engage à faire réaliser un diagnostic amiante avant démolition, conformément aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2012, et le fera parvenir à la SEM Sud.

Le coût d'objectif défini à l'article 12 du présent Accord-cadre sera, le cas échéant, modifié pour tenir compte des conclusions de ce diagnostic.

La SEM Sud fera son affaire des opérations de désamiantage des immeubles dont elle aura fait l'acquisition, qui seront intégrées dans son programme de travaux et menées conformément à la réglementation en vigueur et au diagnostic transmis par LISI Automotive Former.

Article 8 : travaux communs à l'ensemble du Site

Les Parties reconnaissent que les travaux de démolition de bâtiments, d'aménagement d'espaces extérieurs et, plus généralement, tous ceux qui ne sont pas affectables directement à l'un ou l'autre des bâtiments qui feront l'objet des baux en état futur d'achèvement, contribuent à la valorisation globale du site, que ce soit de la partie achetée et restructurée par la SEM Sud ou de celle conservée par LISI Automotive Former. Ces travaux sont estimés actuellement à 1 484 270 € HT.

En conséquence, LISI Automotive Former s'engage à prendre en charge une partie du coût de ces travaux, pour un montant forfaitaire total arrêté à 300 000 € HT.

Ce montant sera réglé à la SEM Sud par LISI Automotive Former à mesure de la réalisation des travaux correspondants, sur simple appel de fonds justifié par les factures ou situations émises par les entreprises et validées par la maîtrise d'œuvre, à hauteur de 25% du montant de celles-ci, et dans la limite du montant forfaitaire de 300 000 € HT.

Article 9 : descriptif sommaire des travaux à entreprendre

Le programme des travaux comprendra l'ensemble des opérations suivantes :

- la déconstruction de bâtiments ; cette opération portera essentiellement sur les éléments suivants :
 - o l'ensemble des bâtiments situés en limite nord du site, qui n'ont plus d'utilité pour LISI ;
 - o l'ensemble des sheds, exception faite de ceux qui ont d'ores et déjà fait l'objet d'un programme de réhabilitation en vue de les transformer en espaces tertiaires, et de ceux voués à une transformation similaire;
 - o l'ensemble de bureaux accolés à l'usine et dont l'emprise doit être libérée pour la réalisation du programme de constructions ;
 - o les parties de bâtiments assurant la liaison entre l'immeuble en briques et le reste du bâti ;
- la construction de bâtiments neufs, à savoir :
 - o un nouveau parc à fils, attenant à l'usine existante, d'une superficie de l'ordre de 2 000 m², prolongé par un quai couvert s'articulant avec les quais existants ;
 - o un bâtiment d'accueil d'une surface totale d'environ 300 m² répartis sur deux niveaux ;
- la restructuration de bâtiments, à savoir :
 - o la transformation d'une partie des sheds en espaces tertiaires, d'une superficie de l'ordre de 2 110 m² ;
 - o le traitement extérieur des autres bâtiments ;
- l'aménagement général du site (voies de circulation, espaces verts...) ;
- la signalétique du site, comprenant en particulier le traitement qualitatif du château d'eau en vue d'en faire un signal identifiant le site depuis l'espace public ;
- ainsi que tous les travaux nécessaires à la réalisation de ce programme, et notamment le dévoiement des réseaux.

Un descriptif de l'opération est donné à l'Annexe 4 au présent Accord Cadre.

Article 10 : concertation et approbation du programme de travaux

La SEM Sud est seule responsable de la mise au point du programme de travaux.

Celui-ci sera soumis à LISI Automotive pour validation et confirmation de son adéquation avec les attentes de LISI Automotive et de LISI Automotive Former aux différentes phases de son élaboration.

Le comité technique défini à l'article 5, chargé du suivi du projet, se réunira aussi souvent que nécessaire à la mise au point définitive du programme de travaux.

Dans l'hypothèse où des désaccords viendraient à survenir au sein de ce comité technique et qu'ils ne puissent être résolus en son sein, un arbitrage sera rendu par le Comité d'arbitrage, composé du Président de LISI Automotive et du Président directeur général de la SEM Sud.

Article 11 : modifications à apporter au projet en cours d'exécution

L'expérience des Parties dans la restructuration des Forges de Grandvillars montre la nécessité de pouvoir gérer de tels projets de façon dynamique, en intégrant en tant que de besoin les inflexions et modifications jugées nécessaires.

Les Sociétés preneuses feront part à la SEM Sud, le plus en amont possible, de leurs demandes éventuelles de modifications du programme. La SEM Sud fera procéder, dans les meilleurs délais, au chiffrage de ces modifications et le soumettra à LISI Automotive pour validation définitive de la demande.

Article 12 : coût d'objectif et maîtrise des coûts

Les parties conviennent d'un coût d'acquisition par la SEM Sud des terrains et immeubles (lots 1 et 2) cédés par LISI d'un montant de 600 000 €, net vendeur. Ce montant sera payé par la SEM Sud dès que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux auront été obtenues.

Ce montant sert de base à la détermination des loyers provisoires prévus à l'article 16 du présent Accord-cadre.

Le coût d'objectif de l'ensemble du programme est arrêté, pour ce qui concerne les seuls travaux, à la date du 1^{er} novembre 2016, au montant de 6 280 963 € HT, hors travaux de dépollution, qui se répartissent comme suit :

- démolition de bâtiments : 322 400 €
- dévoiement de réseaux : 267 500 €
- réalisation de bâtiments neufs : 2 040 200 €
 - o parc à fils : 1 381 000 €
 - o quai logistique : 109 200 €
 - o bâtiment d'accueil : 550 000 €
- réhabilitation de bâtiments existants : 2 487 400 €
 - o bureaux existants : 284 700 €
 - o bureaux à réaménager : 2 202 700 €
- voirie et espaces extérieurs : 809 370 €
- dépenses diverses : 85 000 €

- imprévus (5% du total des dépenses ci-dessus) : 299 093 €.

Il est précisé que cette estimation, approuvée par les Parties, est hors taxes et ne comprend pas les dépenses de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, de coordination et de façon générale l'ensemble des dépenses ne rentrant pas dans les travaux proprement dits.

Les Parties conjugueront leurs efforts pour que ce coût d'objectif puisse être respecté, voire réduit. A ce titre :

- LISI Automotive désignera, à la SEM Sud, la personne responsable en son sein du chantier ;
- cette personne sera associée étroitement par la SEM Sud au suivi du chantier ; elle sera consultée avant la signature des marchés ; elle sera immédiatement informée de toute évolution du coût prévisionnel et de ses raisons ; toute prestation supplémentaire requerra son accord.

Un comité de pilotage financier composé du Président de LISI Automotive et du Président directeur général de la SEM Sud rendra, en cas de difficulté, les arbitrages nécessaires.

Article 13 : calendrier prévisionnel

Les Parties se fixent comme objectif un achèvement de l'ensemble des travaux prévus au présent Accord-cadre au 30 juin 2019, et à tout mettre en œuvre pour que cet objectif puisse être tenu, étant entendu que cet objectif ne prend en considération aucun événement imprévu pouvant venir perturber les opérations.

Le planning détaillé des opérations sera établi en tenant compte des deux impératifs suivants :

- les bureaux attenants aux bâtiments de l'usine et dont la déconstruction est prévue devront être démolis pendant les deux semaines d'arrêt annuel de l'usine pour 2017, prévisionnellement fixées aux première et deuxième semaines d'août 2017 ;
- les flux logistiques devront être maintenus en permanence, avec tous les niveaux de sécurité requis, avec pour conséquence la nécessité de réaliser l'aménagement des quais et la moitié sud de la dalle du futur parc à fils dans des délais tels qu'ils puissent supporter le passage d'engins logistiques au 31 octobre 2017.

La SEM Sud prendra toutes dispositions utiles pour que ces deux impératifs soient respectés et veillera tout particulièrement à la sécurité des personnes et des biens.

Un planning prévisionnel des différentes phases de l'opération est annexé au présent Accord-cadre (Annexe 3).

*

* *

TITRE III - Régime du bail en état futur d'achèvement

Article 14 : résiliation et extinction des baux en cours

Préalablement à l'acquisition par la SEM Sud de la partie du site nécessaire à la réalisation du programme, LISI, LISI Automotive et LISI Automotive Former feront leur affaire de la résiliation des

différents baux commerciaux existant ou pouvant exister portant ou pouvant porter sur tout ou partie des immeubles destinés à être cédés à la SEM Sud, que ces baux aient été passés entre eux ou avec des tiers.

Les baux non commerciaux seront transférés à la SEM Sud dans les conditions de droit commun.

Article 15 : mise en place de baux commerciaux en état futur d'achèvement

Simultanément à la cession, deux nouveaux baux commerciaux en état futur d'achèvement seront régularisés entre la SEM Sud et les Sociétés LISI Automotive et LISI Automotive Former. Ces baux comprendront notamment les éléments portés aux articles du présent Titre III.

Article 16 : loyers provisoires

Chacun des deux baux commerciaux en état futur d'achèvement prévoira un loyer provisoire, portant sur les éléments suivants :

- les locaux de bureaux de l'immeuble en briques, qui sera loué par LISI Automotive jusqu'à la mise à disposition des bureaux dont la construction est prévue au présent Accord-cadre ;
- les locaux de bureaux déjà aménagés et qui seront occupés par LISI Automotive et LISI Automotive Former y compris pendant la durée des travaux.

Ces loyers provisoires seront les suivants :

- pour l'immeuble en briques sur le faubourg de Belfort, le loyer annuel sera de 26 886 € HT ;
- pour les bureaux déjà aménagés, le loyer annuel total, à répartir entre LISI Automotive et LISI Automotive Former, sera de 26 886 € HT.

Etant précisé que ces loyers seront dus de la date du jour où la SEM Sud aura réglé le prix d'acquisition prévu à l'article 12 du présent accord-cadre.

Le loyer correspondant à l'immeuble en briques sera dû par LISI Automotive jusqu'à complet transfert des activités qui y sont exercées, et ce prévisionnellement au cours du premier semestre de 2019.

Le loyer correspondant aux bureaux déjà aménagés sera dû par LISI Automotive et LISI Automotive Former jusqu'à livraison des nouveaux bureaux dont la réalisation est prévue au titre du présent Accord-cadre, date à laquelle sera mis en place le loyer prévu à l'article 17 ci-dessous.

Article 17 : détermination du niveau des loyers

Le niveau des loyers sera établi en fonction du coût réel total des travaux réalisés par la SEM Sud pour la réalisation du programme et dûment justifiés par celle-ci.

Ce coût de travaux sera multiplié par un coefficient forfaitaire de 1,27, correspondant aux coûts de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de bureaux de contrôle, de frais financiers intercalaires et toutes autres dépenses à la charge du maître d'ouvrage ne correspondant pas à des travaux.

De ce montant sera déduite la somme de 300 000 € HT prévue à l'article 8 et refacturée à LISI Automotive Former.

Le montant total des loyers payés par les Sociétés preneuses sera calculé selon la formule suivante, correspondant à un taux de capitalisation de 5,18% :

$$L = C \times 0,081472 + 26\,886 \text{ € HT}$$

Où « C » est le montant résultant des calculs détaillés plus haut (coût travaux x 1,27 – 300 000 €), et L le montant total du loyer.

Pour mémoire, le montant des loyers finaux payés par les Sociétés preneuses, résultant du coût d'objectif, arrêté à l'article 12 ci-dessus, soit 6 280 963 € HT, serait de 652 331 € HT par an.

Les Sociétés preneuses détermineront la répartition entre elles de ce montant, en fonction notamment des coûts de réalisation des différents bâtiments et des surfaces occupées par chacune d'elles.

La première indexation du loyer sur la base de l'indice du coût de la construction ou tout indice venant s'y substituer aura lieu à l'issue de la durée ferme des baux et jusqu'à la vingtième année dans la limite de plus ou moins 1% annuel. Au-delà de vingt ans, le loyer sera indexé sur l'indice du coût de la construction ou tout indice venant s'y substituer. La présente clause constitue une indexation conventionnelle hors de toute autre indexation.

Les nouveaux loyers annuels entreront en vigueur de la façon suivante :

- à hauteur de 195 000 € HT, du jour de la livraison des bâtiments à caractère industriel (parc à fils et quai couvert) ;
- à la hauteur totale prévue aux six premiers alinéas du présent article, au jour de la livraison des bâtiments à usage de bureaux.

Article 18 : durée des baux

LISI Automotive et LISI Automotive Former, sociétés titulaires des futurs baux commerciaux en état futur d'achèvement, reconnaissent devoir apporter une garantie de location, qui constitue une des conditions substantielles de l'engagement de la SEM Sud, et sans laquelle elle ne procéderait pas au projet de restructuration du site et d'aménagement de ses abords.

La SEM Sud reconnaît que cette garantie de location lui sera assurée par la signature des baux commerciaux en état futur d'achèvement prévus au présent Accord-cadre pour une durée de neuf (9) ans à compter de la prise de possession finale des locaux, dans les conditions définies aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce.

A l'issue de cette durée, la SEM Sud renouvellera lesdits baux dans les conditions de droit commun et dans les conditions de loyer prévues à l'article 17 du présent Accord-cadre.

Article 19 : promesse de vente

LISI Automotive et LISI Automotive Former pourront, nonobstant la durée initiale de leurs baux, et sous la réserve que ceux-ci aient été renouvelés jusqu'à cette date, réaliser les promesses de vente qui seront attachées à leurs baux sur les immeubles loués et leurs terrains d'assiette, avec faculté de substitution, quinze années révolues après la livraison de leurs locaux respectifs, ou à défaut durant l'une des cinq années suivantes jusqu'à vingt années révolues après la livraison des locaux.

Cette vente, si elle est réalisée, interviendra moyennant un prix principal dont les modalités de calcul seront les suivantes :

- si la vente intervient à l'issue de la vingtième année, le prix principal sera celui correspondant à la valeur des terrains d'assiette telle qu'évaluée par les Domaines, majorée, le cas échéant, de la part non amortie des travaux nouveaux réalisés par la SEM Sud à la demande des Sociétés preneuses postérieurement à la remise des locaux telle que définie à l'article 20 ci-dessous ;
- si la vente intervient lors d'une des cinq années précédentes, ce prix sera augmenté de l'amortissement financier des immeubles restant à courir à cette date.

Ainsi, Sur la base du coût d'objectif défini à l'article 12 ci-dessus, le prix principal de la cession (en fin de période annuelle) sera, hors valeur des terrains d'assiette et hors travaux supplémentaires non-amortis demandés par les Sociétés preneuses qui viendront en sus, de :

15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans
					1 €

Article 20 : entrée en vigueur des nouveaux baux

Les durées prévues aux articles 18 et 19 ci-dessus commenceront à courir à compter de la mise à disposition finale des bâtiments réhabilités ou construits. La date de prise d'effet des baux sera donc la mise à disposition des locaux après réhabilitation ou construction, qui fera l'objet d'un procès-verbal de remise, prévisionnellement dans le courant du premier semestre de 2019.

Ce procès-verbal de remise portera uniquement sur les bâtiments loués ainsi que sur leurs terrains d'assiette.

Les sociétés preneuses ne pourront donc contester, voire refuser, la remise que dans les seuls cas où les locaux donnés à bail n'auraient pas été réhabilités ou construits conformément au programme établi et à leur destination.

Le refus de la remise pourra également porter sur la difficulté, ou l'impossibilité, d'emprunter les voies d'accès aux bâtiments pris à bail, lesdites voies d'accès devant permettre à toute personne et à tout véhicule léger ou poids-lourds de circuler dans des conditions normales d'utilisation et d'exploitation sur le site.

Afin qu'aucune divergence n'apparaisse, les Sociétés preneuses seront associées, à titre consultatif, aux opérations de réception des bâtiments, ouvrages et infrastructures. En l'absence d'observations écrites lors de celles-ci pour malfaçons ou défaut de conformité à leur destination, elles ne pourront refuser la signature du procès-verbal de remise, dont la date constitue l'entrée en vigueur des nouveaux baux.

Article 21 : obligations générales attachées aux nouveaux baux

Les Sociétés preneuses s'acquitteront exactement et d'une façon générale de tous impôts, taxes et contributions auxquels un locataire est ordinairement tenu. En outre, les Sociétés preneuses prendront en charge, en sus du loyer, les prestations, fournitures individuelles, taxes locatives, notamment l'impôt foncier ou tout nouvel impôt pouvant venir s'y substituer, et d'une manière générale toutes les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien courant afférents aux équipements de toutes sortes, tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'ensemble immobilier, sauf les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil.

Les Sociétés preneuses rembourseront notamment (et le cas échéant) à la SEM Sud l'impôt foncier, les fournitures individuelles (eau, téléphone, électricité) tous les frais concernant l'entretien et le

renouvellement des installations de chauffage, ventilation, climatisation, installations téléphoniques, aménagements extérieurs, etc.

Les Sociétés preneuses auront la charge, pendant toute la durée du bail, des réparations locatives et d'entretien, comme de toutes autres, sauf les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration des baux.

Une disposition expresse du bail passé avec LISI Automotive Former spécifiera que la Société preneuse, par dérogation aux dispositions de l'article 606 du Code civil, prendra à sa charge l'ensemble des grosses réparations portant sur les installations servant au processus industriel et aménagements subséquents, dont elle aura seule la charge de l'entretien.

Un accord sera trouvé quant à l'utilisation des accès aux parcelles, des zones extérieures de stockage et des parkings. La mise à disposition de ces éléments est comprise dans le montant des loyers consentis.

Il est d'ores et déjà précisé que les Sociétés preneuses assureront le bon entretien du site (espaces verts et parkings) ainsi que son accessibilité en cas de neige, exception faite des espaces qui seront aménagés par la Communauté de communes.

*

* *

TITRE IV - Dispositions diverses

Article 22 : clause de substitution relative à la SEM Sud et la C.C.S.T.

A la SEM Sud ou à la C.C.S.T. pourra se substituer toute personne morale de droit public ou de droit privé, qui devra alors reprendre les droits et obligations définis au présent accord et dans tous documents subséquents.

Cette substitution pourra, en particulier, résulter d'une procédure légale ou réglementaire attribuant une concession d'aménagement, laquelle devra inclure toutes les obligations déterminées par le présent Accord-cadre et tous actes ultérieurs subséquents.

Article 23 : clause de substitution relative à LISI

LISI Automotive et LISI Automotive Former, Sociétés preneuses, auront la possibilité de sous-louer à tout moment tout ou partie des locaux ou de céder le bail à des sociétés filiales, ou à toute société qu'elles contrôlent, directement ou indirectement.

En ce cas, elles en informeront la SEM Sud, ou tout organisme lui substituant, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui apportant tous éléments utiles à la connaissance des sous-locataires ou sociétés filiales et à l'acceptation par ceux-ci, en pleine connaissance de cause, des droits et obligations leur incombant du fait de la sous-location ou substitution.

V4-1

Envoyé en préfecture le 12/12/2016
Reçu en préfecture le 12/12/2016
Affiché le [REDACTED]
ID : 090-249000241-20161208-2016_09_13-DE

Article 24 : entrée en vigueur

Le présent accord entrera en vigueur à la date de sa signature par les différentes Parties, elle-même consécutive aux délibérations des instances statutaires des Parties et à sa transmission au contrôle de légalité, sans qu'un éventuel recours ne puisse être invoqué pour en suspendre l'exécution.

Article 25 : résolution de l'accord

Le présent Accord-cadre constitue une obligation de faire réciproque pour les Parties au contrat.

La SEM Sud et la C.C.S.T., chacune pour ce qui la concerne, devra s'assurer du financement des acquisitions et travaux prévus au présent Accord-cadre, soit par fonds propres, soit par emprunts.

Tout manquement aux obligations du présent Accord-cadre, considérées comme substantielles, pourra entraîner la rupture des relations contractuelles.

Article 26 : annexes

La présente convention est complétée par quatre annexes :

- Annexe 1 : Schéma de principe de délimitation, prévu à l'article 2 ci-dessus ;
- Annexe 2 : Liste des études et diagnostics environnementaux, prévue à l'article 6 ci-dessus ;
- Annexe 3 : Planning prévisionnel, prévu à l'article 13 ci-dessus ;
- Annexe 4 : Descriptif de l'opération, prévu à l'article 9 ci-dessus.

Fait à le

En cinq (5) exemplaires,

Le Président directeur général
de Sud-Développement

Christian RAYOT

Le Directeur général de LISI,
Président de LISI Automotive

Emmanuel VIELLARD

Le Vice-président de la C.C.S.T.,

Pierre OSER

Le Président directeur général
de LISI Automotive Former

François LIOTARD